

LA CONSTRUCCIÓN DE LA PERIFERIA: UNIDAD Y TOTALIDAD

Las lógicas espaciales del barrio residencial de vivienda individual de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba (1985 - 2015)

Claudia Romo



UNC



DoctA
DOCTORADO EN ARQUITECTURA

La construcción de la periferia: unidad y totalidad

Las lógicas espaciales del barrio residencial de vivienda individual de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba

(1985 – 2015)

Claudia Romo

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO
Doctorado en Arquitectura
Escuela de Postgrado



LA CONSTRUCCIÓN DE LA PERIFERIA: UNIDAD Y TOTALIDAD

LAS LÓGICAS ESPACIALES DEL BARRIO RESIDENCIAL
DE VIVIENDA INDIVIDUAL DE LA PERIFERIA
SUROESTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA (1985 – 2015)

Claudia Romo

En requerimiento para obtener el título de Doctora en Arquitectura

Bajo la dirección de la Doctora Arquitecta
Jimena Cutrúneo

CÓRDOBA
2020

Tribunal de Tesis:

Dra. Arq. Mónica Martínez

Universidad Nacional de Córdoba (FAUD – UNC)

Dr. Arq. Leonel Pérez

Universidad de Concepción – Chile

Dra. Arq. Laura Alcalá

Universidad Nacional del Nordeste (CONICET – UNNE)

Fecha de Defensa:

Jueves 19 de noviembre de 2020

Romo, Claudia

La construcción de la periferia : unidad y totalidad : las lógicas espaciales del barrio residencial de vivienda individual de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba : 1985-2015 / Claudia Romo ; coordinación general de María Cecilia Marengo ; dirigido por Jimena Paula Cutruneo ; Fernando Díaz Terreno. - 1a ed revisada. - Córdoba : Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, 2020.

Libro digital, PDF - (Tesis docta / 9)

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-4415-89-9

1. Viviendas Residenciales . 2. Urbanismo. I. Marengo, María Cecilia, coord. II. Cutruneo, Jimena Paula, dir. III. Díaz Terreno, Fernando, dir. IV. Título.
CDD 711.4



AGRADECIMIENTOS

Elaboré esta Tesis Doctoral en la Carrera de Doctorado en Arquitectura (DoctA) de la Escuela de Graduados de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo (FAUD) y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba (UNC) desde el año 2013 hasta la fecha. Cursé los estudios y elaboré los trabajos correspondientes al desarrollo de la investigación gracias al desempeño de las personas que conforman estas instituciones, a los programas que integran y a la beca que me otorgó la FAUD para realizar este postgrado en mi condición de docente universitaria. En relación a ello, realizo un agradecimiento especial a la Doctora Arquitecta Cecilia Marengo, Directora de la Carrera, por su compromiso académico y el acompañamiento humano que me brindó a lo largo del proceso. También agradezco la compañía del grupo de doctorandos que conformamos la primera cohorte 2013, en especial –por la complicidad compartida en largas horas de conversaciones y debates– a Miriam, Soledad, Pablo, Sebastián y Adrián.

Agradezco a la Secretaría de Ciencia y Tecnología (SECyT) de la UNC por el apoyo financiero e institucional que me otorgó entre los años 2017 y 2018, durante la etapa de escritura de Tesis, mediante el Programa de Becas de Finalización de Doctorados. Cabe un agradecimiento especial a la Doctora Arquitecta Jimena Cutruneo como Directora de Beca y al Doctor Arquitecto Fernando Díaz Terreno como Co–director. Mi reconocimiento también a la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la UNC y a cada una de las personas que conocí en este ámbito y con las que me formé. De cada uno aprendí algo.

Gracias a mi participación como investigadora e integrante del Instituto de Investigación de la Vivienda y el Hábitat (INVIHAB) de la FAUD, UNC, dirigido por la Doctora Arquitecta Cecilia Marengo, pude llevar adelante las investigaciones realizadas y becas obtenidas en el marco del trabajo de Doctorado.

Agradezco también la pertenencia institucional a la Red de Doctorados en Arquitectura y Urbanismo de Universidades Públicas Sudamericanas (DOCASUR) y su intensa labor y compromiso mediante sus programas anuales de Clínicas de Tesis y evaluaciones constantes de doctorandos e investigaciones en curso.

La elaboración de esta Tesis requirió de la recopilación de fuentes documentales y cartográficas sobre la periferia de la ciudad de Córdoba desde mediados del Siglo XX hasta la fecha, y en relación a ello, la búsqueda se orientó a la solicitud de información en diversas Instituciones de la ciudad. Estoy muy agradecida con las personas de la Biblioteca FAUD, de la Dirección de Planeamiento y la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba, así como con la Dirección de Vivienda, la Dirección de Catastro y la Dirección de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba. Nuevamente reconozco la labor destacada de las personas que dirigen y conforman estas instituciones como así también el compromiso social y público para con el manejo de la información existente.

Agradezco a la Cátedra de Arquitectura II A y a cada uno de sus integrantes por la comprensión durante el proceso de escritura de Tesis. A Adolfo, Alejandro, Augusto, Carlos, Pablo, Maxi, Juan Cruz, Juan Manuel y Mariana, y a cada uno de los integrantes del equipo de Docentes Adscriptos y Ayudantes de la Cátedra.

Dentro de los agradecimientos personales especiales, deseo expresar mi gratitud a la directora de esta Tesis Doctoral, la Doctora Arquitecta Jimena Cutruneo, por su acompañamiento personal y por su dedicación y formación brindada en investigación académica. Agradezco profundamente a mi amiga María Laura por su tiempo y dedicación personal en la tarea de lectura, interpretación y corrección de escritura.

Mi reconocimiento también para el equipo de asistentes de investigación que me acompañó en las tareas específicas de búsqueda de material, elaboración cartográfica y procesamiento de información necesaria para desarrollar la construcción del caso de estudio. Reconozco de manera particular la labor y calidad humana de Luis Rueda, Antonela Rastelli, Franco Tacca y Mariel Arias; y de manera especial a Varinia Ortiz porque me acompañó a lo largo de todo el proceso, y con calma y eficiencia interpretó cada una de mis sugerencias.

La elaboración de un trabajo de investigación es fruto de un largo y solitario proceso personal en el que se presentan dudas y búsquedas permanentes. Solo puede ser llevado adelante con el apoyo afectivo de un círculo personal íntimo e incondicional como el que forman mi familia y mis amigas. Gracias a mi madre, a Gonzalo por su especial confianza en mí, y a la paciencia infinita de mis hijos Ignacio, María Virginia, Manuel y Tomás. A cada una de mis amigas de toda la vida por estar presentes durante este tiempo. Por último, quiero agradecer de forma especial a Miriam Rappaport por su acompañamiento en la constante búsqueda personal de los últimos años.

RESUMEN

Esta Tesis aporta al conocimiento sobre las lógicas espaciales de las formas del crecimiento urbano, abordando un sector de la periferia de la ciudad de Córdoba, a través del estudio de los procesos de formación y transformación urbana producidos entre los años 1985 y 2015. Las aproximaciones se realizan desde la perspectiva que considera a la vivienda individual como la pieza de reproducción del espacio urbano y formula la construcción del objeto de estudio a partir del binomio que constituyen *vivienda y periferia*. En relación a ello, el planteo propone el desarrollo de indagaciones en torno a dos temáticas específicas: la de la periferia como totalidad y la de la vivienda individual como unidad. Cada una requiere de un enfoque metodológico específico ya que sus líneas temáticas son diferentes, tanto por sus implicancias como por sus escalas de abordaje. La línea de investigación referida a periferia está relacionada con la disciplina urbanística, en tanto que la de vivienda es campo primordial de la arquitectura. Esta Tesis articula ambas temáticas a partir de considerar a la unidad barrial o fragmento urbano –que agrupa y contiene a las viviendas individuales– como la pieza fundamental de la construcción del espacio urbano, intermedia y articuladora entre *vivienda y periferia*.

Por lo tanto, el supuesto de partida afirma que las lógicas de organización espacial de la unidad (fragmento urbano) componen la totalidad (periferia); y las hipótesis que orientan el desarrollo de la investigación plantean que las lógicas de proyectación de las piezas barriales permiten demostrar las características físicas de organización y configuración urbanística de la periferia, a la vez que la interpretación de los tejidos residenciales explica sus aspectos espaciales.

El objetivo general que permite realizar la organización metodológica y operativa consiste en demostrar cómo la composición de la unidad (barrio) construye la totalidad (periferia).

La propuesta de investigación parte de un enfoque espacial que, siguiendo a Edward Soja (2008), se desarrolla a partir de la construcción de un método analítico y ensayístico sobre un urbanismo centrado en las partes, piezas y elementos –tal la concepción de Solà-Morales i Rubió (2003) y Panerai y Mangin (2002)– que componen la organización espacial de la unidad (fragmento) que construye la totalidad. En relación a ello, la organización de esta Tesis está estructurada en tres partes. Cada una de las dos primeras partes contiene el desarrollo de dos capítulos: uno referido a las implicancias de la escala urbanística que aborda la unidad espacial periferia; y otro a la escala barrial y residencial que abarca el fragmento o barrio residencial de viviendas individuales para clases trabajadoras. La tercera parte contiene un capítulo y las conclusiones.

En la primera parte de la Tesis se desarrollan, a lo largo del capítulo 1 y 2, los contenidos teóricos y operativos del urbanismo y la arquitectura en torno a las temáticas centrales de la investigación: periferia, barrio y vivienda individual. Se elabora la construcción de un corpus teórico sobre el estado de la cuestión en relación a la formación, conformación y transformación espacial de las periferias durante el tiempo que abarca la investigación; y sobre el origen y los contextos de formación y transformación del fenómeno de producción habitacional para clases trabajadoras.

En la segunda parte se realizan las fundamentaciones que explicitan el enfoque de investigación propuesto y los abordajes requeridos para llevarlo a cabo. En relación a ello, en los capítulos 3 y 4 se desarrollan los contenidos referidos al campo denominado en esta Tesis como de aspectos externos –ideaciones y decisiones– y al de los denominados como específicos o espaciales –acciones

materiales– que giran en torno a la producción del espacio urbano de la periferia suroeste de la ciudad y a la construcción de viviendas individuales para trabajadores de la ciudad de Córdoba entre 1985 y 2015. En relación a ello, se despliegan las aperturas analíticas de teorías y prácticas –tanto urbanísticas como arquitectónicas– que influyeron en las decisiones que se tomaron y en las acciones que se desarrollaron en el espacio de la periferia suroeste de la ciudad y en la proyectación del barrio residencial de vivienda individual durante el tiempo que abarca la investigación.

Se aborda la planificación, la política habitacional, las ordenanzas y regulaciones urbanísticas vinculadas directamente con el caso de estudio. Se elabora un corpus historiográfico sobre el área territorial suroeste de la ciudad de Córdoba que constituye una aportación al conocimiento de la temática planteada y sientan las bases específicas en relación a los aspectos urbanísticos que abarca el tema de investigación. Este material y los recorridos de campo confirman las formulaciones sobre el protagonismo del fragmento urbano como la pieza que construye la periferia y, en relación a ello, se realiza la selección de barrios que conformó la muestra representativa de unidades de análisis que componen el caso de estudio. La selección comprende los tipos y cantidades de planes de vivienda individual (A) y de loteos (B) por periodos de tiempo (1, 2, 3) y estudia las características de la producción habitacional en la periferia.

En la tercera parte de la Tesis se despliegan los estudios específicos sobre cada unidad de análisis que conforma el caso de estudio, a partir de la descomposición de cada unidad en sus partes, piezas y elementos para identificar las formas de la urbanización, de la parcelación y de la edificación predominantes por un lado, y las de tipos de emplazamiento urbanístico por otro. La finalidad consiste en determinar cuáles son los atributos de composición predominante que determinaron las lógicas espaciales de las formas de crecimiento periférico.

Se reconocen las mutaciones, transformaciones y permanencias sobre qué partes o elementos se manifiestan y cómo se superponen en el territorio las diversas capas que configuran la urdimbre urbanística que se desarrolla en el tiempo. Se verifican las problemáticas que producen los desajustes y desarticulaciones entre procesos de ideación, decisión y materialización, y que representan una de las mayores debilidades que condicionan los procesos formales del crecimiento espacial espontáneo de la periferia.

Se concluye en la formulación de clasificaciones de los tipos de barrios y generación de proyectos que determinan las lógicas de las formas espaciales de la periferia en cada uno de sus momentos de formación. Se describen las tendencias futuras del crecimiento –si se continúan replicando las modalidades estudiadas–, y se explican sus consecuencias. En relación a ello, esta Tesis, de acuerdo con las perspectivas de los enfoques que desarrolla y a las aperturas analíticas que realiza, constituye una aportación al conocimiento como alternativa multiescalar y multidimensional que optimiza la dinámica del debate académico –de manera conjunta e integral– sobre aproximaciones renovadas en cuestiones de *vivienda y periferia*.

ABSTRACT

This Thesis approaches the knowledge of the space logics of the ways of urban growth of an area from Córdoba's city periphery, through the study of urban formation and transformation processes which took place between the years 1985 and 2015. The approach is made from the perspective that considers the individual housing as the reproduction piece of the urban space and formulates the construction of the object of study from the binomial that constitutes house and periphery. In relation to this, the research proposes the development of investigations concerning two specific topics: that of the periphery as a whole and that of the individual housing as a unit. Each one requires specific research since their thematic lines are different, both for their implications and for their scales of approach. The line of research referring to the periphery is related to the urban planning discipline and that corresponding to housing is a fundamental field of architecture. This Thesis aims to articulate both topics from approaches that consider the neighborhood unit or urban fragment –which groups and contains individual housing– as the urban piece of construction of the urban space, between and articulating both housing and periphery.

Therefore, the starting point affirms that the logics of spatial organization of the unit (urban fragment) compose the whole (periphery); and the hypothesis that guides the development of the research states that the projection logics of the neighborhood pieces allow to demonstrate the physical characteristics of organization and urban configuration of the periphery; and that the interpretation of the residential typologies explains its spatial aspects.

The general objective that guides the methodological and operational organization of this Thesis is to demonstrate how the composition of the unit (neighborhood) builds the whole (periphery).

The proposal is based on a spatial focused research perspective that, according to Edward Soja (2008), arises from the construction of an analytical method of testing of an urbanism centered on the parts, pieces and elements (Solà-Morales i Rubió:2003, Panerai and Mangin:2002) that make up the spatial organization of the unit (fragment) that builds the whole. In relation to this, the organization of this Thesis is structured in three parts. The first two parts contain the development of two chapters, one referred to the thematic implications of the urban scale that addresses the peripheral spatial unit, and the other to the neighborhood and residential scale that implies the urban fragment or residential neighborhood of individual housing for working classes. The third part contains one chapter and the conclusions.

In the first part of the thesis, the theoretical and operational contents of urbanism and architecture were developed throughout chapters one and two, around the central themes of the research: periphery, neighborhood and individual housing. A theoretical corpus was built on the state of the question in relation to the formation, shaping and spatial transformation of the peripheries during the time covered by the research; and on the origin and contexts of formation and transformation of the phenomenon of housing production for the working classes.

In the second part of the chapters three and four, the contents referred to the field denominated in this Thesis as external aspects –ideations and decisions– are developed and to those denominated as specific or spatial –material actions– which determined the processes of formation, conformation and spatial transformation of urban growth in the southwestern residential periphery of the city during the time covered by the research.

In relation to this, the analytical openings corresponding to the interpretation of urbanistic and architectural approaches and theories that influenced the decisions that were made and the actions were developed in the space of the southwest residential periphery of the city and in the planning of the residential neighborhood for individual housing between 1985 and 2015 were deployed. In relation to this, the analytical openings of theories and practices –both urbanistic and architectural– that influenced the decisions that were made and the actions that were developed in the space of the southwest periphery of the city and in the design of the residential neighbourhood of individual housing during the time that the research covers are deployed.

This thesis studied the planning, housing policy and urban planning ordinances and regulations that influenced the processes of spatial formation of the periphery and residential neighborhoods. A historiographical corpus was elaborated on the southwestern territorial area of the city of Córdoba, which constitutes a contribution to the knowledge of the proposed subject matter and establishes the specific bases in relation to the urbanistic aspects covered by the research topic. This material and the field trips confirmed the formulations on the protagonism of the urban fragment as the piece that builds the periphery, and in relation to this, the selection of neighborhoods that conformed the representative sample of analysis units that compose the case study was made. The selection includes the types and quantities of individual housing plans (A) and lots (B) by time periods (1, 2, 3) and studies the characteristics of housing production in the periphery.

In the third part of the Thesis, specific studies were deployed on each unit of analysis that make up the case study, based on the decomposition of each unit into its parts, pieces and elements in order to identify the forms of urbanization, of the predominant plotting and building on the one hand, and those of types of urban location on the other. The aim is to determine which are the attributes of predominant composition determine the spatial logics of the forms of peripheral growth.

Mutations and permanencies were recognized, on which parts or elements they are manifested and how they are superimposed on the territory to configure the urbanistic warp that develops over time. The problems produced by the disadjustments and disarticulations between processes of ideation, decision and materialization were verified, and which represent one of the greatest weaknesses that condition the formal processes of the spontaneous spatial growth of the periphery.

It concluded with the formulation of the types of neighborhoods that determine the types of spatial logic of the periphery at each of its formative stages, describe the future trends of growth if the modalities studied continue to be replicated, and explained their consequences. In relation to this, this Thesis, in accordance with the perspectives of the approaches developed and the analytical openings made, constitutes a contribution to knowledge as a multiscale and multidimensional alternative that optimizes the dynamics of academic debate jointly on issues of housing and the periphery.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	17
Acerca del objeto de estudio: la construcción del espacio residencial de la periferia urbana de la ciudad	17
Aproximaciones teóricas sobre periferia, barrio residencial y vivienda obrera	19
Aproximaciones metodológicas: causas inmediatas o externas y casusas específicas o espaciales del crecimiento urbano.....	24
Delimitación del área territorial de estudio: el caso de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba	28
Definición de periodos de tiempo comprendidos entre 1985 y 2015	31
El recorte espacial y temporal como criterio para la construcción del caso de estudio	32
Los barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores	32
Periferia - Barrio - Vivienda: tres categorías para abordar el caso	35
Las partes de la unidad que componen la totalidad	35
Las lógicas de las formas del crecimiento urbano de la periferia suroeste de la ciudad (1985 - 2015).....	38
PRIMERA PARTE	43
PERIFERIAS RESIDENCIALES	43
ENTRE EL ESPACIO URBANO Y LA VIVIENDA INDIVIDUAL.....	43
CAPÍTULO 1	45
FORMACIÓN Y TRANSFORMACIÓN URBANA DE LAS PERIFERIAS RESIDENCIALES.....	45
Organización y contenidos del capítulo	46
El concepto de periferia como instrumento del recorte del objeto	46
La idea de proceso de transformación como herramienta de abordaje	50
El enfoque espacial como dispositivo para la lectura de la forma urbana	53

El marco teórico y su aplicación al caso de la periferia de la ciudad de Córdoba 1985 - 2015.....	54
Fases de formación - conformación - transformación	54
Los acontecimientos temporales que determinaron de las fases de formación y transformación de la periferia de la ciudad de Córdoba	59
La formación espacial de la periferia industrial como unidad homogénea	61
La superposición de la formación espacial de la periferia postindustrial y la ruptura de la unidad. Fragmentación	63
Los espacios de las periferias neoliberales del siglo XXI. Fractura territorial	66
Reconfiguración de las periferias contemporáneas: protagonismo expansivo.....	68
CAPÍTULO 2	71
EL BARRIO SUBURBANO DE VIVIENDA OBRERA EN LAS PERIFERIAS URBANAS	71
Organización y contenidos desarrollados en el capítulo	72
El espacio residencial de escala barrial	73
Los barrios residenciales suburbanos de vivienda individual obrera	73
Los orígenes de los barrios suburbanos de vivienda individual obrera	77
La ciudad jardín europea, el suburbio anglosajón y la crítica del movimiento moderno al barrio extensivo	77
La crítica de la escuela italiana al movimiento moderno	78
Antecedentes sobre prácticas americanas. La unidad vecinal y sus derivaciones	80
Antecedentes de prácticas nacionales. Los barrios obreros del BHN y de FONAVI.....	84
Antecedentes de prácticas y exploraciones locales	89
Los barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores de la periferia de la ciudad de Córdoba	89
SEGUNDA PARTE	92
EL CASO DE ESTUDIO	92

LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO RESIDENCIAL DE LA PERIFERIA SUROESTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA (1985 - 2015)	92
CAPÍTULO 3	93
IDEACIONES Y DECISIONES SOBRE PERIFERIA Y VIVIENDA PARA TRABAJADORES EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA.....	93
Fundamentación teórica y metodológica del enfoque de investigación desplegado para abordar el caso de estudio	95
Organización y contenidos desarrollados en el capítulo	96
Los instrumentos urbanísticos y los arquitectónicos como factores externos de incidencia indirecta en la producción del espacio residencial de la periferia de la ciudad de Córdoba	97
Planificación urbanística - política de vivienda - regulación normativa. Impactos territoriales	97
3. 1.....	101
La ideación de la periferia: teorías y prácticas urbanísticas que fundamentaron los planteos locales	101
La planificación urbanística en la ciudad de Córdoba (1985 - 2015). La planificación de ordenamiento de los años 80	107
La planificación estratégica de los años 90	111
Bases para la planificación ambiental por áreas estratégicas después del año 2000	112
Efectos específicos de los planes urbanos en territorio de la periferia suroeste y el caso de estudio.....	116
3. 2.....	117
La ideación e implementación del barrio residencial de vivienda obrera en Argentina	117
La política habitacional centralizada y el financiamiento público de la vivienda para trabajadores	119
El contexto de los años 80 y la consolidación de la política habitacional centralizada	122
El contexto neoliberal de los años 90 y la nueva visión global de la política de vivienda	124

El contexto de emergencia luego del año 2000 y la regeneración de la política de vivienda original	126
Efectos de programas habitacionales en el territorio de la periferia suroeste de la ciudad y el caso de estudio	127
3. 3.....	130
Decisiones sobre periferia y vivienda: regulación normativa en la ciudad de Córdoba.....	130
Ordenanza N° 8060/85. Fraccionamiento de tierras. Regulación de la urbanización	132
Ordenanza N° 8256/87. Regulación de la ocupación del suelo.....	133
Efectos espaciales de las Ordenanzas en el territorio suroeste de la periferia y de los barrios residenciales	134
Ordenanza N° 8060/85	134
Ordenanza N° 8256/87	141
Ordenanzas N° 8256/87 y N° 12483/15	142
 CAPÍTULO 4	 146
LAS ACCIONES MATERIALES EN LA PERIFERIA SUROESTE.....	146
Organización y contenidos desarrollados en el capítulo	147
4. 1.....	148
La construcción espacial de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba	148
Fundamentación de la delimitación del área territorial de estudio	148
Aspectos metodológicos.....	149
Procedimientos operativos para elaborar la reconstrucción historiográfica de los procesos de urbanización del sector suroeste de la ciudad	149
Procesos de formación, conformación y transformación	151
Las lógicas de la conformación espacial.....	156
Primeras acciones materiales que delinearon la conformación espacial	157
Consolidación espacial de la periferia industrial del suroeste de la ciudad	161

Obras y operaciones urbanísticas construidas en los años 80	165
Consolidación espacial de la periferia postindustrial. Fragmentación	166
Obras y operaciones urbanísticas construidas en los años 90	169
La conformación de los espacios de la periferia en la etapa neoliberal	171
Obras y operaciones urbanísticas construidas en la primera década del siglo XXI	173
Formación espacial expansiva del crecimiento contemporáneo	174
Obras y operaciones urbanísticas construidas hasta 2015	176
En síntesis, como cierre del apartado 4. 1	177
4. 2.....	184
La producción residencial en la periferia suroeste de la ciudad	184
Unidades de análisis que forman el caso de estudio. Planes de vivienda y loteos	184
Aspectos metodológicos.....	186
Procedimientos operativos para elaborar la reconstrucción del proceso de asentamiento de barrios residenciales de vivienda individual	186
Reconstrucción cartográfica del proceso de asentamiento de barrios en la periferia suroeste entre 1985 y 2015.....	186
Aspectos y variables que definen el proceso de producción habitacional de barrios para trabajadores	193
Clasificaciones de tipos de barrios	216
a. Por tipo de emplazamiento y regulación normativa	216
b. Por tipos de gestión, producción y fuentes del financiamiento	218
c. Por tipos, formas, tamaños y dimensiones de urbanización y de edificación	219
TERCERA PARTE	225
LA UNIDAD QUE CONSTRUYE LA TOTALIDAD.....	225
CAPÍTULO 5	226
LAS FORMAS DE EMPLAZAMIENTO, URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL FRAGMENTO	226

Organización y contenido desarrollado en el capítulo	227
Aproximaciones teóricas sobre enfoques urbanísticos para abordar la descomposición de las partes del fragmento urbano residencial.....	227
Método analítico para reconocer las formas espaciales de la unidad que componen la totalidad	236
a. Análisis de las formas de la urbanización, de parcelación y de edificación de cada barrio ...	236
b. Análisis de las formas del emplazamiento urbanístico de cada barrio	256
Clasificación de tipos espaciales de fragmentos	270
a. Por formas de urbanización, de parcelación y de edificación.....	270
b. Por las formas de emplazamientos urbanísticos	272
Tipos de organización predominantes que definen las lógicas espaciales de las formas del crecimiento urbano de la periferia	274
REFLEXIONES DE CIERRE	292
ACERCA DE LA GENERACIÓN DE TIPOS DE FRAGMENTOS EN TIEMPO Y ESPACIO DE LA PERIFERIA	292
Las lógicas de las formas del crecimiento de la periferia suroeste de la ciudad	293
De las causas indirectas y específicas que determinaron la generación del proyecto original, el paso hacia el proyecto derivado y la formación del proyecto emergente	295
Generación del proyecto original – primigenio (1985 – 1995)	299
Generación del proyecto derivado – recurrente (1995 – 2005)	303
Generación del proyecto innovador – emergente (2005 – 2015).....	306
RESULTADOS OBTENIDOS	309
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	314
BIBLIOGRAFÍA.....	318
FUENTES DOCUMENTALES	325

ÍNDICE DE TABLAS	327
ÍNDICE DE CUADROS	328
ÍNDICE DE FIGURAS.....	329

INTRODUCCIÓN

Acerca del objeto de estudio: la construcción del espacio residencial de la periferia urbana de la ciudad

En la actualidad, la periferia de Córdoba refleja las grandes transformaciones sociales, políticas, económicas y culturales que atravesaron al país a lo largo de las últimas décadas. Las superposiciones territoriales de procesos que conformaron la periferia industrial y moderna de mediados del siglo XX, la periferia desindustrializada y fragmentada de fines del siglo pasado y la periferia neoliberal e incierta del tiempo presente —reconfigurada a grandes velocidades por nuevas formas de ocupar y conectar el territorio— conforman espacios emergentes que requieren aproximaciones teóricas y operativas renovadas.

En relación a ello, esta Tesis propone demostrar cuáles son las lógicas espaciales¹ de las formas del crecimiento de una porción territorial de la periferia de la ciudad de Córdoba, a través del abordaje de los procesos de formación y transformación urbana producidos entre los años 1985 y 2015.

Para ello, se apoya en la formulación del supuesto que afirma que las lógicas de composición de la unidad (fragmento urbano) componen la totalidad (periferia), que se expondrá en la construcción de un enfoque espacial² y un método de abordaje que guían el desarrollo de la investigación y se explican a continuación.

Su organización se estructura en tres partes. La primera contiene el desarrollo de dos capítulos específicos que desglosan el tema de investigación mediante el desarrollo de las temáticas que configuran el estado de la cuestión, a partir del cual se delimitan los marcos teóricos referidos a los temas centrales que conforman el objeto de estudio de la investigación: periferia, barrio y vivienda

¹ Se hace referencia al empleo del término *lógicas espaciales* en el sentido que es definido por Roberto Fernández (2013) en *Lógicas de proyecto*. En ese texto, el autor explica el concepto subyacente de la idea de tipo y de su esfera de saber: la tipología; y de su aparato instrumental: la lógica proyectual tipologista. En relación a esto, Fernández dice que implica una voluntad de describir y fijar las unidades del mundo material y fundar una plataforma básica equivalente a la materia prima del lenguaje o a la atomicidad de las conceptualizaciones científicas. También se hace referencia en esta Tesis al empleo del término *lógicas espaciales* en el sentido definido por Roberto Fernández (2015) en *Descripción lógica del proyecto. Teoría como cartografía + casuística central y marginal*. En este texto el autor amplía la explicación del enfoque teórico sobre tipo, tipología y lógica proyectual tipologista. Considera que las lógicas proyectuales requieren la incorporación de la cartografía de los grandes temas contemporáneos como la cultura, la memoria y la sustentabilidad.

² El enfoque adoptado es espacial y, de acuerdo con Soja (2008), se refiere a la producción social del espacio urbano (basado en Lefebvre) en tanto hábitat material. Se consideran las exposiciones del autor para describir las competencias que engloban esta categoría de análisis sobre el espacio de la periferia —objeto de estudio de la Tesis—; Soja hace referencia al abordaje espacial cuando lo designa a partir de sus aspectos formales y morfológicos, de los procesuales y dinámicos. Explica que las especificidades espaciales, en su carácter de forma urbana, pueden ser descritas en términos de cualidades relativamente fijas del entorno construido, expresado en estructuras físicas y de patrones de uso cartografiados. Los procesos urbanos involucran cualidades dinámicas que derivan de su papel de conformación del espacio urbano y construcción social del urbanismo en constante evolución.

individual para trabajadores. En relación a ello, en el capítulo 1 se abordan las aproximaciones de los autores más reconocidos dentro del área del urbanismo y se desarrollan teorías y enfoques acerca de la evolución conceptual del término *periferia* a lo largo del último cuarto del siglo XX. Sobre la formulación de esta base conceptual –teórica y general– se elaboran a continuación, las aproximaciones actualizadas y específicas sobre la periferia local. Mientras que en el capítulo 2 se propicia el abordaje de autores y antecedentes destacados en el campo del surgimiento y la evolución de la vivienda obrera y de los barrios de hileras o de agrupación desde los años 30 del siglo XX. En relación a ello se elabora un corpus teórico conceptual que, a continuación, permite realizar las aproximaciones específicas sobre los barrios de vivienda individual obrera de la periferia de la ciudad de Córdoba.

En la segunda parte se realizan las fundamentaciones que explicitan el enfoque de investigación propuesto y los abordajes requeridos para llevarlo a cabo. En relación a ello, en los capítulos 3 y 4, se desarrollan los contenidos referidos al campo denominado en esta Tesis como de aspectos externos –ideaciones y decisiones– y al de los denominados como específicos o espaciales –acciones materiales– que giran en torno a la producción del espacio urbano de la periferia suroeste de la ciudad y a la construcción de viviendas individuales para trabajadores de la ciudad de Córdoba entre 1985 y 2015. Se despliegan las aperturas que determinan los procesos de formación, conformación y transformación espacial del crecimiento urbano en la periferia residencial suroeste de la ciudad durante el tiempo que abarca la investigación. Para ello, se consideran las teorías y prácticas –tanto urbanísticas como arquitectónicas– que influyeron en las decisiones que se tomaron y en las acciones que se desarrollaron en el espacio de la periferia suroeste de la ciudad y en la proyectación del barrio residencial de vivienda individual entre 1985 y 2015. Se aborda la planificación, la política habitacional, las ordenanzas y regulaciones urbanísticas vinculadas directamente con el caso de estudio.

Se elabora un corpus historiográfico sobre el área territorial suroeste de la ciudad de Córdoba que constituye una aportación al conocimiento de la temática planteada y sienta las bases específicas en relación a los aspectos urbanísticos que abarca el tema de investigación. Este material y los recorridos de campo confirman las formulaciones sobre el protagonismo del fragmento urbano como la pieza que construye la periferia, y en relación a ello, se realiza la selección de barrios que conformó la muestra representativa de unidades de análisis que componen el caso de estudio. La selección comprende los tipos y cantidades de planes de vivienda individual (A) y de loteos (B) por periodos de tiempo (1, 2, 3) y estudia las características de la producción habitacional en la periferia.

En la tercera parte de la Tesis se despliegan los estudios específicos sobre cada unidad de análisis que conforma el caso de estudio, a partir de la descomposición de cada unidad en sus partes, piezas y elementos para identificar las formas de la urbanización, de la parcelación y de la edificación predominantes por un lado, y las de tipos de emplazamiento urbanístico por otro. La finalidad consiste en determinar cuáles son los atributos de composición predominante que determinaron las lógicas espaciales de las formas de crecimiento periférico.

Se reconocen las mutaciones, transformaciones y permanencias, sobre qué partes o elementos se manifiestan y como se superponen en el territorio las diversas capas que configuran la urdimbre urbanística que se desarrolla en el tiempo. Se verifican las problemáticas que producen los desajustes y desarticulaciones entre procesos de ideación, decisión y materialización, y que

representan una de las mayores debilidades que condicionan los procesos formales del crecimiento espacial espontáneo de la periferia.

Se concluye en la formulación de clasificaciones de los tipos de barrios y generación de proyectos que determinan las lógicas de las formas espaciales de la periferia en cada uno de sus momentos de formación.

Aproximaciones teóricas sobre periferia, barrio residencial y vivienda obrera

Para abordar el estudio de los territorios que conforman la periferia, se considera prioritario realizar consideraciones que permiten subrayar aclaraciones y especificaciones temáticas. Según Díaz Terreno (2011) se puede pensar que en el término *periferia* reside cierta concepción genérica que permite diversas interpretaciones. También recibe numerosas denominaciones desde la teoría urbana: *periferia, franja o ámbito periurbano, interface ciudad - campo, rururbano*; pero es el criterio de localización la constante que establece parámetros para su definición. Algunas de ellas son: *periferia es el suelo urbano que bordea a la ciudad, o también, periferia es el espacio de transición entre la ciudad y el campo*. Así, desde estas aproximaciones, la periferia surge como algo despojado de atributos propios que permitan dar cuenta de su especificidad.

Por su parte, Arteaga Arredondo (2005) propone aproximaciones que indagan acerca de la evolución y las mutaciones del término *periferia* en el tiempo. De acuerdo con ella, se explicitan consideraciones que describen los procesos por los cuales estas áreas de la ciudad –conformadas por expansionismo en las décadas centrales del siglo XX– pasaron de ser marginales y depreciadas a constituirse en centrales y protagónicas en las nuevas estructuras territoriales del siglo XXI. En relación a ello, esta Tesis identifica “momentos” (Díaz Terreno, 2011, p. 68) en los que se presentan los puntos de inflexión que dan paso a las transformaciones que atraviesan las periferias.

Las periferias contemporáneas no pueden ser explicadas, como se hizo durante la segunda mitad del siglo XX, a partir de la tradicional relación de dependencia centro - periferia (Dematteis G. , 1996). Tampoco pueden ser abordadas desde enfoques vinculados a definiciones que la ligan a la porción de borde urbano de margen que excede a la ciudad tradicional.

De acuerdo con Arias Sierra:

Las periferias urbanas han ganado difícilmente su derecho a ser ciudad y a ser consideradas parte de la ciudad, y aun así, como parte sufrida y pobre de lo urbano. Las periferias han sido lugares de crecimiento y expansión de la ciudad moderna y en este sentido han protagonizado experiencias renovadoras y brillantes, pero al mismo tiempo han servido de gueto para la segregación social, lugar de marginación y de infravivienda, emplazamiento para toda actividad no deseada [...]. Los crecimientos suburbanos que habían generado las grandes ciudades industriales a principios de siglo, ponían en evidencia este carácter marginal de lo periférico, carente de actitud formalizadora. (Arias Sierra, 2003, p. 13)

Durante el último cuarto del siglo XX se hizo referencia a las escasas cualidades formales del paisaje de la periferia. “Se la consideraba como el área expansiva caracterizada por la anomia y por la dificultad de conformar lugares y espacios con identidad” (Díaz Terreno, 2011, pp. 65-84).

En la actualidad, estas definiciones son insuficientes para caracterizar a las periferias contemporáneas y dar cuenta de su evolución y transformación en el tiempo. Se requieren nuevos estudios que interpreten los fenómenos contemporáneos. En este sentido, Sassen (1998) señala al fenómeno de transformación territorial encabezado por los procesos de metropolización como contenedor de nuevas formas de relación espacial y social. Díaz Oruetta (2012) describe la evolución de las periferias españolas desde mediados del siglo XX y enuncia un aspecto central: tras un primer momento en que recibieron atención prioritaria, pasaron a ocupar un papel secundario en las agendas urbanas, dejando paso a las intervenciones que reforzaban propuestas provenientes de la globalización y que posicionaron a las ciudades como mercancías de competencia mutua. Es decir, los enfoques y exploraciones más contundentes, que engloban las generalidades mencionadas, pertenecen a un momento de la historia urbana de formación de las periferias. Pasada la fase del crecimiento explosivo proveniente de la industrialización, las aportaciones tendieron a reordenar y optimizar los territorios periféricos. Después, en contextos globales y postindustriales de finales del siglo XX, las orientaciones estuvieron dirigidas a las oportunidades de negocios inmobiliarios en determinadas áreas específicas de la ciudad. Las acciones de agentes públicos y privados, reguladores del valor del suelo y de la producción de los espacios de la ciudad, organizaron las nuevas configuraciones territoriales. Autores como Soja (2008), Arteaga Arredondo (2005), Díaz Oruetta (2012) permiten realizar aportes hacia una conceptualización disciplinar sobre las periferias como espacios dinámicos y cambiantes desde perspectivas y contextos diferentes.

Luego de las conceptualizaciones realizadas sobre las periferias y de las enunciaciones más contundentes sobre los abordajes teóricos destacados a través del tiempo, se realizan las indagaciones pertinentes que relacionan este marco teórico con los procesos urbanos de la periferia de la ciudad de Córdoba. Autores locales como Díaz Terreno (2011), Marengo (2008), Martínez (2005), Foglia (1989), Irós (1991) y otros permiten interpretar, tanto desde aspectos teóricos como operativos, los fenómenos de transformaciones espaciales producidas entre 1985 y 2015.

Por otra parte, una de las afirmaciones de esta Tesis considera –de acuerdo con Liernur (2014)– a la vivienda individual como la pieza de reproducción del espacio de la periferia; su desarrollo permite cerrar la primera parte de la investigación con la formulación de la construcción del objeto de estudio a partir del binomio *vivienda - periferia*.

Hasta aquí el planteo propone el desarrollo de indagaciones en torno a dos temáticas específicas: la de la *periferia como totalidad* y la de la *vivienda individual como unidad*. Cada una requiere investigación específica, ya que sus líneas temáticas son diferentes, tanto por sus implicancias como por sus escalas de abordaje. La línea de investigación referida a *periferia* está relacionada con la disciplina urbanística, y la correspondiente a *vivienda* es campo primordial de la arquitectura. En este punto surgen la definición de las aproximaciones que permiten articular ambas temáticas: considerar a la unidad barrial que agrupa y contiene a las viviendas individuales como la pieza urbana de construcción de la periferia, intermedia y articuladora entre *vivienda* y *periferia*. En relación a ello, las hipótesis que guían el desarrollo de esta Tesis plantean que las lógicas de proyectación de las piezas barriales permiten demostrar las características físicas de organización y configuración urbanística de la periferia; y que la interpretación espacial de los tejidos residenciales explica los aspectos espaciales de esa periferia residencial. Por lo tanto, el objetivo central de esta Tesis consiste en demostrar cómo *la composición de la unidad (barrio) compone la totalidad (periferia)*.

Las piezas barriales conforman un fenómeno singular que constituye un hito en la historia de la habitabilidad residencial y urbana de la realidad local. Nacen y se consolidan como el escenario de la vida residencial y urbana de la clase obrera. Surgen al calor de la ebullición modernizadora del crecimiento económico, productivo y social de mediados del siglo XX. Se localizan en el territorio externo a la ciudad consolidada, alrededor de los principales centros industriales, y tienen un impacto en los imaginarios colectivos que les otorga una marcada vigencia en la realidad local hasta nuestros días. Son pequeños fragmentos suburbanos que comienzan a construir la periferia por sumatoria, por replica y reproducción/repetición de piezas y elementos. En este sentido, surgidos casi de forma paralela, barrio y periferia se conforman en un binomio que se articula con lógicas formales propias desde sus inicios hasta la actualidad.

Introducen un nuevo orden formal de creación del espacio en la periferia respecto del de la ciudad tradicional. Articulado en manzanas, el barrio residencial constituye un fenómeno cuyas características espaciales determinantes son el trazado de manzanas rectangulares que reemplazan a la de forma cuadrada, el parcelario de lotes regulares estandarizados se antepone frente a la irregularidad que caracterizaba a los anteriores, el retiro de frente y la propuesta de la vivienda suburbana aislada crean un nuevo tejido residencial que se diferencia del continuo y alineado de la ciudad tradicional, produce un enlace entre *vivienda y periferia* a través de las propuestas de organizaciones barriales que ponderan la primacía del espacio público y comunitario por sobre el privado y exclusivo.

Por lo tanto, en el capítulo 2 se desarrollan los abordajes sobre el estudio de barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores. Se propiciaron las indagaciones teóricas de reconocidos autores sobre sus conceptualizaciones desarrolladas en el tiempo –desde los orígenes del barrio en el suburbio jardín hasta la actualidad–. También se estudiaron los antecedentes considerados como más destacados en la escena europea, americana y nacional que se constituyeron en los tipos de piezas urbanas que influyeron en las elaboraciones locales.

Los estudios teóricos considerados para abordar la temática referida a barrios residenciales o conjuntos de viviendas individuales dispuestas en hileras se basan en autores como Unwin, Chermayeff, Panerai, Panerai y Mangin, Rossi, Benévolo. También se realizan consideraciones sobre las aportaciones vinculadas a Pavéz (2008) en relación a Clarence Perry y la *Unidad Vecinal*.

Benévolo, Melograni y Giura Longo caracterizan al “barrio residencial extensivo compuesto de casas unifamiliares aisladas con jardín” como el que se origina a partir de la exigencia urbana de alejar la vivienda de los vínculos y relaciones intrincadas entre las multifunciones y servicios urbanos de las áreas centrales. Esta conformación espacial “promete independencia a grupos de habitantes a los que antes le estaba negada” (Benevolo, Melograni y Giura Longo, 2000, p. 13).

Aldo Rossi dice que “el barrio se convierte en un momento, un sector, de la forma de la ciudad, íntimamente vinculado a su evolución y a su naturaleza, constituido por partes y a su imagen”. También remite a las argumentaciones de la morfología social diciendo que “los barrios son unidades caracterizadas por cierto paisaje urbano, contenido social y funciones propias” (Rossi, 1982, p. 118). El autor agrega que la formación del barrio como hecho social corresponde al mismo proceso de formación de la metrópoli moderna y sostiene que los barrios no están tan subordinados unos a

otros sino que son partes relativamente autónomas, y sus relaciones no son explicables con una simple función de dependencia sino que deben ser relacionados con toda la estructura urbana.

Por su parte, Ladizesky lo caracteriza como “una subestructura típica de la ciudad, una unidad morfológica y social caracterizada por un cierto paisaje urbano y un determinado contenido sociocultural” (Ladizesky, 2011, p. 75). El autor considera que después de la Segunda Guerra Mundial el concepto de barrio se desacreditó. Si bien se intentó organizar a la población en comunidades y agrupaciones vecinales, las formalizaciones producidas por el movimiento moderno estaban tan distanciadas de la cultura colectiva que no se produjeron las identificaciones necesarias para el arraigo.

En relación a ello, si se hace referencia a los orígenes de habitabilidad residencial de la periferia de la ciudad de Córdoba, las búsquedas y rastreos realizados orientaron las afirmaciones que permiten describir que el surgimiento de los primeros barrios residenciales suburbanos de vivienda individual para trabajadores se remonta a mediados del siglo XX. A partir de algunos antecedentes externos provenientes de influencias de corrientes europeas en torno a la ciudad jardín y a la vivienda en hilera, a otros derivados de la creciente influencia del movimiento moderno, y a otros de procedencia americana como la unidad vecinal de Perry. Estas propuestas sumadas a las provenientes de los antecedentes nacionales surgidos desde principios del siglo XX en torno a las exploraciones sobre la vivienda para trabajadores, dieron como resultado las elaboraciones locales en torno a la temática, y las primeras ideas y representaciones predominantes de barrios residenciales para trabajadores, propiciados como protagonistas del nuevo espacio de la periferia local, fueron mutando hasta encontrar su punto de proyecto madre o *proyecto original* que se consolidó alrededor de los años 70 en la ciudad de Córdoba. Los orígenes de los planes de vivienda individual de producción seriada, destinados a trabajadores, se remontan a proyectos de organismos públicos como Banco Hipotecario Nacional (BHN), Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) e Instituto Provincial de la Vivienda (IPV), o provenientes de concursos públicos de profesionales, enmarcados en operatorias y políticas habitacionales públicas.

Los loteos de urbanizaciones residenciales con jardín de frente y tejido asilado habían comenzado a mediados de siglo de mano de productores privados del suelo. Un ejemplo representativo del sector suroeste es el tradicional barrio Santa Isabel; y otro es la urbanización ajardinada barrio Parque Vélez Sarsfield diseñada por el arquitecto italiano La Padula en los años 40 y al que se refiere Bondone (2015) en la obra *Archivo La Padula. 400 fotografías de la vida y la obra de Ernesto La Padula*. Se realizó un rastreo y selección de antecedentes que permitieron dar cuenta de los orígenes de la proyectación e implementación de esta nueva tipología urbanística en Córdoba representada por el loteo de manzanas y parcelas regulares rectangulares con retiros de verde de frente y propuestas de tejido aislado.

En relación a ello, autores nacionales como Ballent (2005), Aboy (2005) y Liernur (2014) aportan material que permite formular el estado de la cuestión del presente trabajo en relación a las cuestiones referidas a la vivienda popular en la realidad nacional y realizar aproximaciones sobre el caso de estudio. Rigotti (2014) aporta las teorías y prácticas del Urbanismo como disciplina en el mundo y sus abordajes sobre las ciudades desarrollados a través del tiempo. Interpreta los múltiples enfoques que contribuyen a las formulaciones de autores nacionales que elaboran los planes

urbanos de ciudades como Rosario, Buenos Aires y Córdoba. La autora contribuye con sus aportaciones a la construcción del enfoque de abordaje del espacio residencial de la periferia.

Foglia (1989) e Irós (1991) son referentes locales en relación al Urbanismo en Córdoba y los autores que describen los procesos espaciales de la ciudad hasta los años 90. Marengo (2008), Díaz Terreno (2011), Martínez (2005), Liborio y Peralta (2018) y otros son considerados para abordar los procesos urbanos contemporáneos producidos en la ciudad de Córdoba. Autoras locales como Falú (2015), Marengo (2008), Gargantini (2012) consolidan el estado de la cuestión en materia de vivienda y políticas públicas de Córdoba. Son las representantes locales de dicha producción temática a partir de la cual se permiten realizar las indagaciones específicas en la materia.

En relación al tema de los orígenes de la problemática residencial para las clases populares argentinas, de acuerdo a los autores mencionados, se tomó en cuenta la confluencia internacional de tres situaciones particulares: la finalización de la Segunda Guerra Mundial y la reconstrucción europea; la experiencia estadounidense –que luego de la Gran Depresión del 30 se vio obligada a gestar políticas estatales nacionales–, y las nuevas dimensiones del problema de la vivienda en las nacientes naciones llamadas del Tercer Mundo. Estos tres hitos históricos confluirán para dar comienzo a la producción del fenómeno de la habitabilidad suburbana contemporánea y marcan el “inicio del nuevo periodo de la vivienda para las clases populares producida a gran escala” (Ballent y Liernur, 2014, p. 26).

En Argentina, los debates y las propuestas en relación a la vivienda individual de las periferias para las clases populares surgen en los años 30 de la mano como Liernur (2014) y Aboy (2005) y se materializan de forma masiva en los años 40 y 50. Las preocupaciones en torno a las demandas crecientes de las clases trabajadoras, la necesidad de resolver cuestiones como el hacinamiento, la falta de higiene y las necesidades de privacidad familiar, en un marco de cambio de paradigma disciplinar influido por las corrientes del movimiento moderno, dan como resultado exploraciones proyectuales sobre un nuevo tipo de vivienda: la tipología nuclear para las clases obreras, protagonista del espacio urbano barrial y residencial.

La vivienda obrera, al perfeccionar las condiciones de vida de la población y asegurar las bases materiales de la organización familiar, constituye el más importante motivo de su afincamiento en que se asienta la prosperidad colectiva y se consolidan los caracteres propios de la nacionalidad. (Aboy, 2005, p. 19)

Liernur considera a la vivienda individual como “la célula de expansión urbana y de configuración metropolitana” (Ballent y Liernur, 2014, p. 173). Establece que la vivienda es la expresión simultánea de las transformaciones de las condiciones de vida y de las características de la ciudad; es un organismo productivo y de acumulación capitalista. Cuando se habla de tipología de vivienda se exceden las consideraciones disciplinares y proyectuales y se recurre a cuestiones vinculadas al campo social, económico y político. La vivienda individual moderna de mediados del siglo XX para las clases populares (como la pieza central que organiza la unidad barrial) es fuente de preocupaciones y exploraciones proyectuales con mucha producción hacia las primeras décadas del siglo XX y se constituyó un hito que cambió gran parte de la arquitectura residencial y las concepciones espaciales respecto del habitar moderno.

La vivienda nuclear para las clases populares es definida por autores como Ballent como “dispositivo organizador de cuerpos, desplazamientos y acciones a través del espacio, generador de un conjunto de prácticas culturales y representaciones sociales vinculadas a los espacios de la vida doméstica denominados *modos de habitar*” (Ballent y Liernur, 2014, p. 34). El Estado la consideraba como un factor de reforma social que transformaba hábitos y comportamientos y la propagó a través de políticas habitacionales, programas y operatorias de ejecución y financiación pública.

En la ciudad de Córdoba la mayoría de las propuestas consistió en planes masivos de barrios de vivienda individual financiadas por organismos como el BHN hasta 1978, año en el que se crea la Ley del FONAVI. Este organismo específico distribuía los fondos para las operatorias de forma equitativa entre las provincias y a través del IPV se administraban los presupuestos, se obtenía la tierra a urbanizar y se ejecutaban las operatorias en Argentina. De acuerdo con Ballent y Liernur (2014), esta modalidad se modifica y cambia sus mecanismos de actuación y la disponibilidad de presupuestos destinados a financiar la vivienda para trabajadores de acuerdo a los ritmos de la política y la economía nacional.

Algunas de las características más destacadas que definieron al proyecto residencial de planes de vivienda de producción seriada de entrega llave en mano a través del tiempo son: la funcionalidad organizada, su distribución en superficies mínimas y estandarizadas, y la repetición y la seriación de piezas constructivas. El proyecto toma algunos elementos y conceptos de la arquitectura moderna, otros de la ciudad jardín europea, y algunos son propios de la arquitectura local. Se diferencia de la configuración espacial de la ciudad tradicional construyendo un tipo habitacional renovado. En cambio, aproximaciones renovadas y contemporáneas en relación a la vivienda para trabajadores permiten vislumbrar un giro conceptual y operativo significativo.

Por un lado, las operatorias FONAVI si bien existen, no tienen la jerarquía que consolidaron hasta los años 80. Por otro, las intervenciones privadas se posicionan a partir del año 2000 con productos desarrollados de acuerdo a concepciones contemporáneas de la arquitectura como nuevas tipologías que reemplazan a la nuclear, sistemas constructivos que reemplazan los de la seriación moderna. Sus concepciones están vinculadas a los nuevos modos de habitar de las sociedades actuales.

Aproximaciones metodológicas: causas inmediatas o externas y casusas específicas o espaciales del crecimiento urbano

En la segunda parte se realizan las fundamentaciones que explicitan el enfoque de investigación propuesto y los abordajes requeridos para llevarlo a cabo. En relación a ello, en los capítulos 3 y 4 se desarrollan los contenidos referidos al campo denominado en esta Tesis como de aspectos externos –ideaciones y decisiones– y al de los denominados como específicos o espaciales –acciones materiales– que giran en torno a la producción del espacio urbano de la periferia suroeste de la ciudad y a la construcción de viviendas individuales para trabajadores de la ciudad de Córdoba entre 1985 y 2015.

Se despliegan las aperturas que determinan los procesos de formación, conformación y transformación espacial del crecimiento urbano en la periferia residencial suroeste de la ciudad durante el tiempo que abarca la investigación. Para ello, se consideran las teorías y prácticas –tanto

urbanísticas como arquitectónicas— que influyeron en las decisiones que se tomaron y en las acciones que se desarrollaron en el espacio de la periferia suroeste de la ciudad y en la proyectación del barrio residencial de vivienda individual entre 1985 y 2015. Se aborda la planificación, la política habitacional, las ordenanzas y regulaciones urbanísticas vinculadas directamente con el caso de estudio.

De acuerdo con Solà-Morales i Rubió (2003), para afrontar la explicación del crecimiento urbano del espacio se expone la visión que consiste en colocar al planeamiento y al mercado del suelo como causas inmediatas del crecimiento, como factores externos y no como las explicativas de las lógicas proyectuales del crecimiento urbano. Mientras que define, según el autor, a las cuestiones espaciales referidas a las formas de urbanización, de parcelación y de edificación, como a las específicas y explicativas del crecimiento espacial. Con estas exposiciones, el autor permite discriminar temáticas e implicancias disciplinares de manera ordenada.

En este sentido se orientó el rumbo de la segunda parte de la investigación en dos direcciones: por un lado, una de ellas desarrolla las aproximaciones que se despliegan a lo largo del capítulo 3 y están referidas a los aspectos denominados en esta Tesis como de *causas inmediatas o externas del crecimiento* o de factores perteneciente al campo de las *ideaciones y decisiones*. Están representadas por mecanismos e instrumentos como la planificación urbanística y la política de vivienda (como las que formulan las ideaciones sobre la ciudad y la vivienda), y por la regulación urbana y las políticas públicas en torno al suelo y la vivienda (como las que ejecutan legalmente las ideaciones y las convierten en decisiones).

La otra dirección desarrolla las aproximaciones que se despliegan en el capítulo 4 y están referida a las denominadas *causas específicas (espaciales) o directas del crecimiento* urbano y hace referencia a las *acciones materiales* que construyen el espacio y desarrollan los procesos de crecimiento urbanístico: la urbanización, parcelación y edificación. En relación a ello se delimitó el área territorial de estudio y se realizó la reconstrucción historiográfica de los procesos materialización de construcción del crecimiento de la urbanización en la periferia suroeste producidos entre 1985 y 2015.

A partir de esto, los contenidos del capítulo 3 se despliegan en tres apartados y en cada uno de ellos se describen los aspectos denominados en esta Tesis de *causas externas*, o lo que significa —de acuerdo enfoque desarrollado— el campo de las ideaciones y decisiones que giraron en torno a las definiciones que determinaron la configuración del crecimiento urbano de la periferia y a través del proceso de construcción de viviendas individuales para trabajadores en la ciudad de Córdoba, durante el tiempo que abarca la investigación.

En el apartado 1 se abordan las corrientes teóricas del urbanismo y de la planificación de las que se nutrieron los enfoques locales para redactar los planes urbanos de la ciudad entre 1985 y 2015. En el apartado 2 se desarrolla la ideación del barrio residencial de vivienda obrera en torno a la historia de la política habitacional desarrollada en Córdoba. En el apartado 3 se describen las decisiones ejecutadas como regulación mediante las normativas urbanísticas que sistematizan los procesos espaciales de la periferia y de la construcción de viviendas durante el tiempo que abarca la investigación. Se estudian las ordenanzas de fraccionamiento y ocupación del suelo y de edificación del espacio que guiaron los procesos de desarrollo urbano y de producción de vivienda. Se explican

las incidencias y transferencias que se produjeron desde cada uno de los campos señalados a los procesos materiales de construcción del espacio.

Los abordajes realizados permiten explicitar que, si bien la tradición de la planificación urbanística en la ciudad de Córdoba es sólida y prolífica a lo largo de la historia urbana de la ciudad, los enfoques disciplinares sobre los que se apoyan los diversos planes urbanos tienden a ser generalistas y las estrategias que desarrollan abarcan la gran escala desde una visión funcionalista. Los planes realizados manifiestan sesgos ideológicos que se corresponden con el momento en el que se desarrollaron. Por ejemplo, los planes de los años 70 y 80 eran espacialistas, con improntas funcionalistas y organizativas. Los planes de los años 90, por su parte, eran de neto corte liberal e incorporaban una visión mucho más amplia e integral de la ciudad y lo urbano, que iba más allá de los aspectos físicos y se la consideraba como campo exploratorio sobre el que convergen aspectos físicos, espaciales, sociales, económicos y culturales. Los resultados continuaron aportando escasos beneficios sobre el espacio de la ciudad y sus habitantes.

Algunas de las aproximaciones en planificación del año 2000, que no se constituyen en planes específicos sino en orientaciones y lineamientos generales para posteriores elaboraciones de planes urbanos y metropolitanos, ampliaron la visión e incorporaron la complejidad territorial. Además, áreas y polígonos de la ciudad se consideran lugares de intervención estratégica.

En síntesis, la planificación sobre la ciudad de Córdoba se presenta con un rasgo severo en su orientación disciplinar, basada en un urbanismo que, tal como sugiere Rigotti (2014), esté orientado al desarrollo físico de la ciudad con la finalidad de promover su funcionamiento de manera eficiente y equitativa. Vinculado, en general, a una posición que diagnostica y enumera problemáticas y que, a la hora de realizar propuestas, recurre a la gran escala y a las cuestiones de índole cuantitativas, como cuánta cantidad o superficie de equipamiento o espacio verde se requiere en la periferia, o cuánto tendido infraestructural permitiría resolver sus problemas urbanos, entre otros. Estas visiones marcan las tendencias de las intervenciones y acciones tanto planificadas como espontáneas. En este sentido, se realizaron las valoraciones pertinentes acerca de los aspectos relevantes de los diversos planes de cada época y las incidencias que cada uno tuvo en las configuraciones espaciales del proyecto residencial de la periferia.

En relación a los estudios y abordajes realizados sobre la historia de la política habitacional y de vivienda, se reconocieron los diversos perfiles ideológicos y las propuestas de acción encarados entre 1985 y 2015. El estudio de este aspecto es relevante ya que el tipo de proyecto residencial que se consideró como objeto de estudio provino, en su mayoría, de las acciones iniciadas por el Estado Nacional en torno de la vivienda para las clases populares a partir de mediados del siglo pasado. Las políticas de vivienda promovieron la producción del fragmento a través de sus operatorias. Las tendencias a reducir costos por unidad implicaron, entre otras cosas, urbanizar suelo periférico en los primeros años, lo que redujo de manera significativa los costos de tierra y urbanización respecto de si los planes de vivienda se hubieran localizado en áreas tradicionales de la ciudad. Reforzaron la condición de localización periurbana o de borde o margen, que a lo largo del último cuarto del siglo XX tuvo connotaciones negativas por estar *por afuera* de la ciudad consolidada.

La política habitacional en Argentina estuvo orientada a construir la mayor cantidad de unidades a menores costos con el fin de alcanzar mayor porcentaje de población con acceso a la vivienda. En

este sentido, el peso sobre las cuestiones cuantitativas vinculado a satisfacer cantidad y no calidad llevó a generalizar y uniformar las necesidades de la población y el tipo de proyecto fue estandarizado, repetitivo y estático porque implicaba menores costos. Las acciones ejecutadas como operatorias derivadas del conjunto de políticas de vivienda posicionaron al Estado como regulador e intermediador entre el mercado del suelo y la vivienda, y las posibilidades de las clases trabajadoras. La falta de mecanismos e instrumentos intermedios entre políticas habitacionales y políticas urbanísticas incrementó los problemas espaciales.

Las ordenanzas que forman el cuerpo normativo que reguló la conformación urbana de la ciudad de Córdoba desde el año 1985 se presentan como el instrumento legal más sólido, contundente y continuo dentro del conjunto en los que se basaron los procesos regulatorios del crecimiento y la edificación de la ciudad. La ordenanza de fraccionamiento y subdivisión del suelo (Ordenanza N° 8060/85) y las de uso y ocupación del espacio y de edificación (Ordenanzas N° 8256/87 y N° 12483/15) tuvieron especial incidencia en la configuración del espacio de la periferia de Córdoba durante los treinta años que abarca la investigación. También en las propuestas de barrios residenciales de vivienda individual. Excesivamente rígidas e indicativas, delimitan el plano de la ciudad en áreas y zonas para las cuáles definen criterios de uso, fraccionamiento, ocupación y edificación del suelo urbano o rural y también asignan diferentes valores y porcentajes a cada indicador urbanístico según la zona y sus características.

Las ordenanzas son condicionadores esenciales de las formas de los proyectos residenciales de barrios de las periferias de Córdoba. Se estudiaron cada una de las zonas definidas y delimitadas en las normativas que están implicadas en el área territorial de la periferia suroeste. Se analizaron las condiciones de urbanización, subdivisión, ocupación y edificación que se propuso para cada una de ellas y se consideraron los valores y los porcentajes asignados a cada uno de los indicadores urbanísticos contenidos en las normas.

Se elaboraron los gráficos que representan la delimitación de cada zona según cada ordenanza y la localización de cada una de las unidades de estudio sobre el área territorial de estudio. Esta actividad permitió realizar valoraciones sobre los proyectos residenciales emergentes de barrios de vivienda individual de la periferia para las clases populares. Algunas de estas valoraciones permitieron reflexionar sobre la excesiva interpretación literal que tienen este tipo de proyectos residenciales por sobre las ordenanzas. Otras reflejaron que el proyecto residencial contiene escasas exploraciones proyectuales alternativas de acuerdo a las posibilidades espaciales que otorgaron las ordenanzas. Intervenciones posteriores a los años 90 especularon con la intensificación del uso del suelo y la ocupación del espacio como alternativa generadora de propuestas; aunque sostuvieron los mismos mecanismos anteriores: repitieron los tipos a partir de las propuestas de manzanas rectangulares, lotes alineados y disposiciones del tejido en hilera.

A continuación, en el capítulo 4 se desarrollaron las cuestiones implicadas en las causas específicas o directas del crecimiento urbano de la periferia, relacionadas con las acciones materiales. Para ello, primero se definió la delimitación de un área territorial específica dentro de la periferia de la ciudad; y luego, se abordaron los estudios sobre los procesos de materialización del crecimiento urbanístico del suroeste de la ciudad durante 1985 y 2015. Las categorías de análisis que se consideraron para verificar las transformaciones espaciales de los procesos de urbanización producidos en la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba durante el periodo de tiempo señalado son: procesos de extensión

y consolidación urbanística producidos por el asentamiento de barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores³, y las obras y operaciones urbanísticas que se construyeron y que determinaron las orientaciones del crecimiento como espacios verdes públicos, equipamientos, vialidad y conectividad urbana e infraestructuras.

Delimitación del área territorial de estudio: el caso de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba

La delimitación espacial del objeto de estudio se justifica y apoya en las explicaciones de Díaz Terreno (2011) cuando describe que la periferia de la ciudad de Córdoba se constituyó en el centro de debates y reflexiones en el medio local a lo largo del tiempo. Sin embargo, las conclusiones particulares sobre los procesos de configuración de espacios son escasas. Tanto las aportaciones provenientes del ámbito académico como las de la planificación urbana o las del ámbito profesional tienden a ser generalistas. Describen en nombre del término *periferia* un amplio abanico de situaciones diversas que quedan reducidas a descripciones que no abren debates o interrogantes. En relación a ello, las interpretaciones extraídas del material y antecedentes consultados permiten enunciar uno de los supuestos de partida, que consiste en rebatir las generalidades cuando se abarcan territorios y espacios tan diversos y heterogéneos como los que conforman la extensa periferia de la ciudad de Córdoba en general.

Por esta razón, la investigación delimita el área territorial seleccionada como caso de estudio. Está comprendida entre la Ruta Nacional (RN) N° 20 y la Ruta Provincial (RP) N° 5⁴. La superficie estimada es de 7050 ha, de las cuáles se computaron 2030 ha urbanizadas al año 2010⁵. La superficie urbanizada se corresponde a la extensión y consolidación de un total de 64 barrios⁶ pertenecientes al sector de estudio, que agrupa un total estimado de 44 500 unidades de vivienda individual. La población, de acuerdo al censo del año 2010, es de un total de 149 553 personas.

Las decisiones sobre la selección del área de estudio se deben a su relevancia. La historia urbana, social y espacial que la caracterizan a lo largo de su conformación en el tiempo, como así también su singularidad geográfica, la convierten en un caso de interés. Atravesada por un tramo del arroyo La

³ De acuerdo con las justificaciones realizadas se considera el estudio de la variable del crecimiento urbano desde el comportamiento de la vivienda obrera como el que produce los procesos de extensión y consolidación urbanística de una envergadura considerable como para realizarlo desde este punto de vista. Las cifras que se presentan en el desarrollo de la investigación dan cuenta de la explicación realizada.

⁴ Se considera el área urbano-territorial comprendida entre la RN N° 20 al norte, la RP N° 5 al este y el límite del Ejido Municipal hacia el oeste y sur de la ciudad como unidad que contiene ciertas características y atributos que permiten considerarla homogénea y diferenciada de otras áreas de la periferia local. El periodo de tiempo comprendido entre los treinta años considerados pretende poner luz sobre las transformaciones territoriales atravesadas en el espacio de la periferia a través de sucesivos hechos significativos que marcaron giros significativos de algún orden que marcaron reestructuraciones y reorganizaciones espaciales.

⁵ Los datos y cálculo realizados de acuerdo a las fuentes consultadas se realizaron sobre la base de las cifras del censo del año 2010. Las mediciones realizadas sobre la extensión de la urbanización para el año 2015 se realizaron sobre aerofotos, datos y cifras de Google Earth.

⁶ Dirección de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Provincia de Córdoba. Los datos oficiales con los que se desarrolló la investigación fueron aportados por la Dirección de Cartografía y la Dirección de Demografía de la repartición citada.

Cañada y por una serie de canales de riego como el Canal Maestro Sur, el Canal Anisacate y el acueducto de las Siete Alcantarillas, le otorgan al conjunto cualidades paisajísticas que delinear una organización espacial y estructura en el territorio.

Los trazados ferroviarios Ramal Córdoba Malagueño –de Ferrocarril Mitre– y Ramal Renault se complementan con las trazas viales de la RP N° 5, la RN N° 20 y la avenida de Circunvalación, de conectividad urbana y regional.

La dinámica de crecimiento explosivo de los territorios de borde durante la época industrial, convirtieron al sector suroeste en un polo industrial alrededor del cual se desarrollaba la vida barrial obrera. Años después, durante el proceso de desindustrialización que comenzó hacia finales de los años 80, introdujo el estancamiento que posteriormente se profundizó como consecuencia de haber sido una de las áreas urbanas de la ciudad que recibió los impactos más negativos de la crisis del año 2001.

Hacia el año 2006, las nuevas políticas urbanas y la profundización del neoliberalismo económico encauzaron procesos de reconfiguración urbanística que impactaron en el sector suroeste de la ciudad. La dinámica territorial reiniciada en los territorios del suroeste a partir de esa fecha posiciona al sector nuevamente como protagonista del crecimiento urbano de borde. Los cambios pendulares de la economía y la política que impactan sobre las formaciones urbanas de los territorios dan cuenta de su flexibilidad y la de los procesos socioespaciales que se renuevan y recrean nuevos procesos de configuración frente a diversas realidades. En relación a ello, el presente trabajo se propone estudiar los fenómenos urbanos y espaciales en profundidad aportando datos y cifras que profundicen las aproximaciones realizadas que responden a la dinámica del sector suroeste durante el tiempo que abarca la investigación.

El acelerado proceso de industrialización de mediados del siglo XX desencadenó la conformación de las periferias locales. Las profundas transformaciones urbanas que se sucedieron a partir de los procesos productivos de los años 50 iniciaron con la localización de importantes polos industriales en los extremos externos de la planta urbana de la ciudad con la posterior y progresiva localización de pequeñas unidades barriales de vivienda obrera a sus alrededores. En el extremo suroeste de la ciudad se localizó Industrias Kaiser Argentina (IKA), en 1956. A partir de allí se inició un proceso de organización y armado espontáneo de la *primera periferia*⁷, que encontró su fase de consolidación hacia los años 80⁸. Consistió en un crecimiento inusual hasta el momento con una acelerada producción de suelo que desbordó los espacios urbanos característicos de la ciudad tradicional.

⁷ La clasificación que designa *primera periferia* hace referencia a las consideraciones de Guillermo Irós (1991) cuando define tres grandes periodos en la manifestación espacial de la estructura urbana de la ciudad. El tercer periodo inicia en los 50 del siglo XX, considerado como la segunda extensión de la ciudad que dio origen a la periferia urbana. Se designa a las primeras consolidaciones urbanísticas sobre los bordes de la ciudad tradicional como *primera periferia*. Surge en relación a la instalación de industrias y el crecimiento de la población que se concretan en la ciudad en el proceso de modernización del Estado Nacional. El autor define la delimitación de las tres áreas que conforman la planta urbana de la ciudad y de los principales ejes de crecimiento. El área central, el área intermedia y el área periférica, delimitada por el contorno que conforma el límite de la extensión del área intermedia, en la que están contenidos los barrios llamados *tradicionales*, urbanizados de acuerdo a los patrones de uso de fines del siglo XIX.

⁸ De acuerdo con autores como Irós (1991). *Desarrollo Urbano: reflexiones y acciones* y al Documento de estudio de Cuenca La Cañada elaborado por la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad para el Proyecto Ordenanza de Regulación de excedentes pluviales y protección de la Cuenca La Cañada, se establece que en los años 80 se produce el primer periodo de consolidación de la primera conformación de la periferia industrial.

La nueva organización extensiva se produjo sobre territorios que correspondían a la corona externa a la ciudad consolidada, mediante la sucesiva y espontánea localización de elementos aislados –como industrias y viviendas– apoyados en general sobre vías de conectividad.

Algunas de las directrices que perduran hasta hoy son la urbanización extensiva, el crecimiento espontáneo y de bajas densidades, y la organización fragmentaria y desarticulada sobre los principales ejes de conectividad y con mínimas coberturas infraestructurales y de servicios urbanos.

Luego del cierre del ciclo evolutivo de la primera fase de consolidación de la periferia industrial del suroeste de la ciudad, la urbanización atravesó diversos procesos de transformación espacial. La desindustrialización y el consecuente decrecimiento, la implementación de políticas neoliberales en la realidad local a partir de los años 90 y sus consecuentes impactos, la crisis del 2000 y la posterior reactivación producida en el año 2006 se enmarcan en oscilaciones pendulares entre modelos de organización centralizada y otros de organización descentralizada y neoliberal. Con diferencias sustantivas en cada periodo de cambio, los impactos de la desindustrialización sobre los territorios de la periferia suroeste fueron negativos: introdujeron decrecimiento, desvalorización del suelo, degradación espacial y empobrecimiento de las crecientes periferias industriales y obreras hasta pasado el año 2000.

El año 2006 se identifica como un momento clave en los procesos de transformación urbanística del sector y por ello se define como uno que constituye un punto de inflexión en el marco de un complejo panorama político y social ambiguo y *a contrapunto*, como lo califican autores como (Barreto y Lentini, 2015), en donde el neodesarrollismo y neoliberalismo se enfrentan en el territorio con diferentes acciones. En ese contexto, la periferia suroeste queda sujeta a tensiones enfrentadas y superpuestas de políticas de suelo y acciones encaradas por agentes públicos y privados. Sus territorios forman parte de un proceso de reconfiguración destacada, con una dinámica de crecimiento extensivo inédita en otras áreas de la periferia local. Los procesos de reconversión dan por finalizada la estigmatización negativa que recaía sobre el suroeste de la ciudad desde que comenzó la desindustrialización. En contrapartida, la producción privada del suelo y de vivienda, los sobreprecios del mercado y las especulaciones respecto de ordenanzas y legislación urbanística constituyen una nueva fuente de conflictos espaciales.

De periferia industrial a periferia contemporánea, “incierto” (Díaz Terreno, 2011) y compleja, se acumularon múltiples capas sociales y materiales. En la actualidad, la incertidumbre teórica y operativa enfrenta un nuevo fenómeno de crecimiento de gran magnitud en el territorio del suroeste, con acelerada extensión de urbanización para la vivienda individual, y que por su dinámica remite al producido en la fase industrial. Este punto admite interrogantes respecto de si ambos periodos son comparables o no, como así también sobre qué particularidades enmarcan a cada uno en relación a sus desenlaces diferenciados y en relación a los diferentes mecanismos de gestión y producción del espacio que los contiene.

La fase de organización contemporánea de la periferia –de características extensivas y de notable dinámica de crecimiento– proviene de acciones privadas. Los agentes urbanos, mediante nuevos instrumentos de gestión de concertación público-privada (convenios urbanísticos) introdujeron nuevas formas de producción del espacio que transformaron la estigmatización negativa que recaía históricamente sobre el sector suroeste. La puesta en valor de elementos significativos –como la

revalorización del borde del arroyo La Cañada, la cualificación de los espacios verdes, la optimización de la conectividad y la construcción de nuevos productos urbanos destinados a la residencia transformaron el suroeste en un nuevo espacio de selección habitacional por parte de un sector de la sociedad cordobesa cada vez más creciente.

Definición de periodos de tiempo comprendidos entre 1985 y 2015

En este punto la investigación considero prioritario delimitar los “momentos” en que se produjeron los cambios que guiaron las transformaciones espaciales y las reconfiguraciones territoriales. La periodización propuesta se relacionó con los siguientes acontecimientos históricos que marcaron el comienzo de nuevas fases de organización.

El primer periodo fue fijado en al año 1985, considerada como el comienzo de una nueva etapa histórica con el retorno del gobierno democrático al país a partir de 1983, en un contexto tendiente a restablecer las prácticas políticas y sociales de participación, reapertura de reparticiones estatales, la reactivación de políticas públicas y la puesta en marcha de acciones urbanas a nivel nacional. El año 1985 coincide también en la escena local con la consolidación de la fase de urbanización de la periferia industrial de la ciudad. En este sentido, esta fecha marca el inicio de una intensa labor en materia de planificación y regulación de la periferia que tenía como finalidad encarar el reordenamiento del crecimiento desmesurado de las periferias industriales a través del Plan de Desarrollo Urbano de 1983, política pública municipal que guiarán las acciones urbanas posteriores. Esta fecha permite contrastar los comportamientos urbanos correspondientes a los diferentes modelos de organización política e institucional que sobrevendrán en los próximos años, de acuerdo a las diferentes organizaciones políticas, económicas y sociales.

El segundo periodo considera al año 1989 como el punto de inflexión que marca un cambio radical en la orientación de la organización política nacional. Con el cambio de gestión y administración nacional, el 17 de agosto de 1989, el Congreso de la República Argentina decreta la Ley 23696, conocida como Ley de Reforma del Estado. Se propone el *achicamiento* del Estado a través de la reducción del gasto público, la privatización de empresas estatales y la fusión y disolución de entes prestadores de servicios. Esta organización neoliberal trajo aparejada cambios en la productividad y el empleo; también reducción de políticas y acciones públicas. A partir de este momento se inició la etapa de aplicación de medidas de ajuste que tuvieron un alto impacto social y territorial. El 27 de marzo de 1991, el Congreso de la República Argentina decretó la Ley 23928 (Ley de Convertibilidad del Austral) y reforzó dichas políticas que estuvieron vigentes hasta el 6 de enero de 2002. Abarcar la periferia local de los años 90 implica abordar los procesos de desindustrialización. Periferia e industrialización surgen al unísono en Córdoba, y las transformaciones del suroeste en el marco de las políticas y acciones neoliberales reconfiguran el mapa social y espacial del territorio.

El tercer periodo se fija en el 2001. El estallido social del 20 de diciembre de ese año puso de manifiesto la profunda crisis económica, política y social del país y fue el preámbulo de la posterior derogación de la Ley de Convertibilidad. La globalización de la economía, los avances tecnológicos y los descubrimientos en las telecomunicaciones modificaron radicalmente los procesos productivos y de organización de los territorios. La acentuada polarización social se introdujo en las periferias locales en los años 90 y se consolidó en la década del 2000. El suroeste de la ciudad recibió los

impactos más negativos de la crisis signados por la pérdida del empleo y el poder adquisitivo. La posibilidad de contrastar los tipos de configuraciones territoriales derivados de contextos de crisis y marginalidad urbana con los de crecimiento industrial y con procesos contemporáneos constituyó una de las finalidades de este trabajo. También, poner en relieve las segmentaciones socioespaciales que rigieron las estructuras territoriales a lo largo del periodo estudiado. Es decir, cómo se construye el sector en el tiempo en relación a otros de la periferia a partir de los impactos recibidos, qué tipo de demanda aglomera y en qué contextos, tal como sostiene Romo (2009).

El cuarto periodo considera al 2003⁹ como el año de inicio de una nueva fase de organización nacional. El gobierno que asumió el 25 de mayo de ese año impulsó importantes cambios y giros en la administración nacional. La implementación de políticas asertivas en un contexto de economía internacional favorable para la rentabilidad de las exportaciones de *comodities* (soja), la salida de la cesación de pagos mediante canje de deuda y las acciones públicas en materia social introdujo mejoras en la economía local. El 3 de enero de 2006 se canceló la deuda con el Fondo Monetario Internacional (FMI), aumentaron las reservas de divisas internacionales, se estatizaron las empresas que habían sido privatizadas en los 90 y se vivió una situación económica local favorable que trajo aparejada la reactivación del consumo de las clases trabajadoras. En este contexto político, económico y social el sector suroeste de la periferia local fue el caso más representativo de la reconfiguración territorial producida desde el año 2006 en adelante. A partir de una serie de obras y acciones urbanísticas privadas y públicas, y de la puesta en marcha de nuevos mecanismos de gestión (concertación público-privada / convenios urbanísticos), la extensión de la urbanización residencial –que se introdujo con nuevos patrones de ocupación– comenzó a ser protagónica en el escenario de la ciudad y requerida por nuevos segmentos de demanda social de *nuevos trabajadores*.¹⁰

El recorte espacial y temporal como criterio para la construcción del caso de estudio

Los barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores

En esta instancia de la investigación se introdujeron interrogantes: ¿cuáles son los fragmentos que construyen la periferia?, ¿cómo son y cómo la construyen?, ¿cómo es la pieza barrial que conforma el caso de estudio y cómo se descompone en sus partes?, ¿dónde y cómo se emplazan en el territorio?, ¿cuáles son las articulaciones que existen entre fragmentos y entre estos y el territorio?

Algunas aproximaciones que se formularon en torno al caso de estudio afirman que los barrios residenciales de vivienda individual para clases trabajadoras son protagonistas de los fenómenos de reproducción residencial y urbanística de la periferia suroeste. Se seleccionaron los antecedentes que pusieron luz sobre las clasificaciones específicas y las características particulares de las piezas protagonistas y los resultados arrojados fueron: planes de vivienda de producción seriada y

⁹ Los datos, fechas y acontecimientos que delimitan la formación de un nuevo periodo de organización nacional fueron extraídos de varias fuentes correspondientes a diarios nacionales y locales como *La Nación*, *Ámbito Financiero*, *La Voz del Interior* y otros.

¹⁰ El término que describe la categoría de *nuevos trabajadores* es empleado para hacer referencia a las diferencias de la clasificación en relación a la tradicional clase obrera que se asentó en el territorio del suroeste desde mediados del siglo XX.

urbanizaciones de loteos para autoconstrucción de vivienda individual, de gestión privada, pública y mixta, destinados a las *clases trabajadoras*¹¹.

El listado de unidades de análisis que conforman el caso de estudio de barrios obreros de la periferia suroeste de la ciudad, primero se organiza y agrupa por periodos de tiempo. La periodización propuesta se desarrolla en el marco de los momentos delimitados. Sin embargo, a los fines de cuestiones operativas que permitan llevar adelante el desarrollo de trabajo, y de acuerdo a los datos y fuentes documentales con los que se contó, los cortes temporales se realizan de la siguiente manera¹²:

El periodo de tiempo 1) corresponde al comprendido entre 1985 y 1995 y permite verificar la materialización de las unidades de análisis correspondientes a la primera gran expansión industrial producida desde 1950 hasta 1985. Para comprobar el registro de planes y loteos producidos hasta 1985 se compararon, por lecturas de aerofotos de los años 1968 y 1985, las urbanizaciones existentes en cada una. Ambos documentos fueron otorgados por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba. Este periodo permite poner en consideración variables que organizan y clasifican casos de unidades de análisis pertenecientes a la época de auge industrial y del comienzo del declive productivo para contrastar diferencias y semejanzas en las formas de producción de habitabilidad. La finalidad es resaltar la intervención pública como protagonista durante este periodo de la producción de suelo y vivienda.

El periodo de tiempo 2) está comprendido entre los años 1995 y 2005, y verifica la materialización de tipos de urbanizaciones y planes de vivienda producidos en contextos de políticas neoliberales y achicamiento sustancial de la clase obrera de la periferia y el consecuente surgimiento y actuación de agentes privados y asociaciones civiles en la producción de suelo y vivienda por sobre la del Estado. También permite comprobar los efectos urbanos de la crisis de 2001 y la segmentación producida en el suroeste.

El periodo de tiempo 3) está comprendido entre 2005 y 2015, y corrobora la intensidad de la dinámica extensiva producida en el suroeste. Visualiza los cambios y transformaciones urbanas y residenciales materializadas en el territorio por acciones de agentes privadas. Se comparan datos cuantitativos, aspectos generales y características particulares de las conformaciones espaciales de la periferia y de los proyectos de barrios residenciales que forman el caso de estudio en cada uno de los tres periodos de tiempo.

¹¹ Cuando se hace referencia a *clases trabajadoras* o *clases populares* se toma el criterio o la clasificación empleada por Ballent (2005) y Aboy (2005) en la consideración de la demanda de este tipo de producción residencial. La alusión a *clases trabajadoras* se corresponde con una reinterpretación de lo que se llamaba *clase obrera* según las clasificaciones realizadas por autores como Torrado (2012) y Adamovsky (2012). La aclaración cabe también para cuando se hace alusión a lo largo del desarrollo de la Tesis a designaciones como *vivienda obrera*, *vivienda para clases trabajadoras* o *vivienda para clases populares*. Los términos están referidos a la tipología caso de estudio. El término *vivienda obrera* especifica el momento del surgimiento universalizado de la tipología en la etapa de formaciones industriales. *Vivienda para clases populares* (Aboy (2005), Liernur, Ballent (2014)) está definido y empleado en los desarrollos teóricos sobre los antecedentes nacionales en torno a la temática. Y el término *vivienda para trabajadores* corresponde con una designación apropiada (Romo (2009)) que permita para abarcar el caso de estudio.

¹² Las decisiones operativas están relacionadas con la disponibilidad del material y datos con que se contaba. No se encontró el dato exacto de registro y de materialización de cada una de las unidades de análisis que componen el caso de estudio, salvo algunos casos excepcionales. La construcción del caso se realizó por aproximación de acuerdo a lectura del material proveniente de diversas fuentes consultadas y a la elaboración del cruce de la información que relacionó los datos existentes.

Una vez realizada la delimitación temporal por periodo de tiempo se realizó la clasificación de cada una de ellas: A) plan de vivienda individual de producción seriada, y B) urbanización de loteo para autoconstrucción de vivienda individual. Se realizó la descripción general de cada una de ellas mediante un cuadro que explicita su localización dentro del área territorial suroeste y un esquema de composición de la unidad como pieza, designación, tamaño, forma, dimensiones, tipos de operatoria, gestión y producción. El universo que compone el caso de estudio está conformado por un total de 35 unidades de análisis de tipo A) –correspondientes a la clasificación de plan de vivienda– y un total de 19 unidades de análisis de tipo B) –que se clasifican como urbanizaciones de loteos para vivienda individual–. El total de unidades que conforman la muestra que construye el caso de estudio es de 54 unidades producidas entre 1985 y 2015.

La organización de la información que permite desarrollar el caso de estudio se corresponde con el análisis y la interpretación de material proveniente de diversas fuentes: aerofotos de Dirección de Catastro Municipal y Dirección de Catastro Provincial, y planillas y planos de registro municipal provenientes de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba, entre otras. En la mayoría de los casos no se cuenta con las fechas exactas del registro de ciertas urbanizaciones. Sin embargo, la decisión de organizar las unidades de análisis por periodos de tiempo queda delimitada por la fecha de la aerofoto a la que pertenece¹³. Esta tarea permitió aproximar el fechaje de las unidades y situarlas en cada etapa. El abordaje metodológico y operativo realiza verificaciones sobre tipos de piezas y atributos que le asignan al espacio de la periferia, introduciendo elementos de análisis que permiten indagar acerca de las transformaciones espaciales de las estructuras territoriales en estudio.

A partir de la localización en 1956 en la periferia suroeste de la ciudad de IKA, la fábrica automotriz, se desencadenó una fuerte dinámica de producción de suelo y construcción de vivienda. Se fueron localizando pequeños fragmentos residenciales alrededor del polo principal y de los pequeños asentamientos industriales subsidiarios, sin otra preocupación más que la de resolver el urgente problema de la vivienda para las crecientes clases obreras. Se urbanizaron parcelas rurales de diversas formas, tamaños y emplazamientos con un tipo de unidad semejante: amanzanamiento y parcelación regular rectangular, con dos lotes que se tocan en sus fondos en el lado menor de la manzana, y por parcelas en fila a lo largo del lado más ancho sobre el que se ubican las hileras de viviendas individuales, agrupadas o adosadas. Un acontecimiento significativo, anterior a la llegada de (IKA) y que se considera como el antecedente más relevante en relación al caso de estudio, lo constituyen los loteos correspondientes a barrio Residencial Santa Isabel, Primera, Segunda y Tercera Sección.

Tal como se describe, la Tesis propone demostrar cómo las lógicas de composición de la unidad (fragmento) componen la totalidad (periferia), y en relación a ello se formulan las hipótesis que guían la investigación y plantean que las lógicas de proyectación de las piezas barriales permiten descubrir las características físicas de organización y configuración urbanística de la periferia; y la interpretación espacial de los tejidos residenciales permite explicar las características formales del espacio de la periferia.

¹³ Los vuelos obtenidos de organismos oficiales se corresponden con los años 1968, 1985, 1995. A partir de ahí, los registros de los años 2005, 2010 y 2015 se obtuvieron de Google Earth.

Frente al planteo de las hipótesis y del objetivo central, los objetivos generales que orientaron la organización metodológica y operativa y que guiaron el desarrollo de la segunda parte de la investigación plantearon: a) ensayar enfoques y propuestas vinculadas al fragmento como alternativa y como pieza articuladora entre *vivienda y periferia*; b) identificar las lógicas del proyecto residencial a partir del estudio de técnicas de combinación y distribución de los elementos que lo componen y c) reconocer los aspectos externos en el campo de las decisiones que enmarcaron y condicionaron los proyectos residenciales.

Las periferias contemporáneas son complejas y evidencian grandes transformaciones urbanas. Se transformaron hasta reconvertirse en ámbitos donde existen una dinámica intensa y una acelerada producción de suelo. Son los escenarios protagónicos de las actividades humanas del tiempo presente. En relación a ello, existen enfrentamientos, acuerdos, superposiciones y contradicciones entre decisiones y acciones que se desarrollan en el espacio del suroeste de la ciudad.

Las prácticas y acciones urbanas –tanto públicas como privadas– se definieron en el marco de regulación y en el mercado del suelo. Las decisiones del poder político, traducidas en planes, leyes y normas, marcaron direcciones diferentes a las prácticas que avanzaron a otro ritmo y la imbricación entre ambas, entre articulaciones y desarticulaciones, definieron propuestas dentro de un campo de generalidades y grandes escalas que no resolvió el fragmento urbano, considerado como de escala intermedia entre la urbanística y la arquitectónica.

Con la finalidad de realizar aportaciones que permitan renovar las aproximaciones tradicionales sobre el espacio urbano, se destaca la siguiente aportación:

La construcción de una parte de la ciudad combina a lo largo del tiempo las distintas operaciones sobre el suelo y la edificación, y la complejidad de su resultado no es solo repetición de tipos o yuxtaposición de tejidos, sino que expresa el proceso encadenado en que las formas y los momentos constructivos se suceden con ritmos propios. (Solà-Morales i Rubió, 2003, p. 19)

Periferia - Barrio - Vivienda: tres categorías para abordar el caso

Las partes de la unidad que componen la totalidad

Para abordar la tercera parte de esta Tesis, en el capítulo 5 se consideraron las cuestiones específicas referidas a las configuraciones formales de cada una de las piezas barriales o fragmentos que componen el caso de estudio. Basadas en una metodología de lectura analítica se llevaron a cabo, a partir de la descomposición de cada unidad de análisis en sus partes y de acuerdo con las categorías analíticas propuestas por el autor: “La construcción de la ciudad es parcelación + urbanización + edificación. [...] de sus múltiples formas de combinarse en el tiempo y en el espacio se origina la morfología de la ciudad” (Solà-Morales i Rubió, 2003, p. 19).

Proyectar las formas del crecimiento urbanístico será configurar un ritmo de tiempos que combine suelo, edificación e infraestructura con formas más sutiles más allá de las que pueden contemplarse en la construcción arquitectónica. El proyecto urbano no depende de los reglamentos, las zonificaciones, los estándares. (Solà-Morales i Rubió, 2003, p. 19)

En el mismo sentido, las aportaciones de Panerai y Mangin (2002) también hacen referencia al enfoque con el que se aborda la construcción espacial y proponen el estudio de las formas urbanas, que incluyen los trazados y las estructuras parcelarias –como los elementos materiales, construidos y marcados en el suelo– que condicionan la capacidad de desarrollo de las actividades sobre el territorio. En relación a ello, para identificar las formas de la urbanización, las de la parcelación y las de la edificación, el trabajo se organizó de la siguiente manera: se redibujó cada una de las piezas barriales que componen el caso de estudio en escala 1:1000. Esto implicó la reconstrucción interpretativa de cada unidad de análisis que consideró la representación del amanzanamiento, parcelamiento y tejido de cada unidad. Luego se realizó el despiece por capas de cada una de las tramas que componen la pieza: amanzanamiento, parcelario y entramado de tejido. Se estudiaron los tipos de composiciones y configuraciones de cada una de las tramas en sí mismas y los tipos de combinaciones que resultan de sus superposiciones. Este análisis se realizó para cada una de las piezas o unidades de análisis que componen el caso de estudio. La finalidad de la etapa fue descubrir cuáles son los tipos de lógicas formales predominantes y qué tipo de configuraciones del proyecto residencial fueron las que protagonizaron la construcción del espacio de la periferia suroeste de la ciudad.

Conocer el *proyecto residencial*¹⁴ de *barrios de vivienda individual*¹⁵ de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba entre 1985 y 2015 introdujo una serie de consideraciones teóricas y metodológicas que se organizaron a partir de aportaciones de autores como Solà-Morales i Rubió (2003), en *Las formas del crecimiento urbano*; Paneira y Mangin (2002) en *Proyectar la ciudad*; Unwin (1984), en *La práctica del Urbanismo. Una introducción al arte de proyectar ciudades y barrios*; Chermayeff (1984), en *Comunidad y privacidad*; Panerai (1983), en *Elementos de análisis urbano*; Ferrer Aixalá (1996), *Els Poligons de Barcelona* y (1974) en *Polígonos de vivienda en la comarca de Barcelona (II)*; Rodríguez Tarduchy (2011), en *Forma y ciudad. En los límites de la arquitectura y el urbanismo*; Gómez Sandoval (2011) en *El fragmento urbano residencial en la construcción de la metrópoli Barcelonesa*; Diez (1996), en *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*; y Gómez Pintus (2018), en *Las formas de expansión 1910-1950. Barrios parque y loteos de fin de semana en la construcción del espacio metropolitano de Buenos Aires*.

Se tomó como punto de partida la visión según Rigotti (2014) y se adoptó la posibilidad de considerar al fragmento (unidad) como la pieza que construye la periferia (totalidad). En relación a ello, Solà-Morales i Rubió en 1984 escribe el prólogo del libro Unwin (1984), cuando describe la actitud incrementalista que propone el autor inglés, como también las definiciones del urbanismo que realiza a partir de una nueva temática y discusión intermedia: la del barrio de extensión suburbana. Propone partir de esta pieza y, desde ahí, continuar ascendiendo hacia un entendimiento global de la ciudad. Solà-Morales i Rubió dice que Unwin realiza una aproximación temática tan a fondo de la

¹⁴ Cuando se hace referencia a *proyecto residencial* se alude de manera específica a la designación que se le otorga al conjunto de partes y elementos espaciales que conforman la pieza o unidad barrial. Las partes son las formas de urbanización (trazados de calles y manzanas) + las de parcelación (entramados de trazados de lotes) + las de edificación (tejidos y edificaciones). Estas aproximaciones están tomadas del autor Solà-Morales i Rubió (2003) y de su libro *Las formas del crecimiento urbano*. Los elementos son: calles, manzanas, lotes y edificaciones de viviendas individuales, espacios verdes y equipamientos.

¹⁵ Los *barrios de vivienda individual* considerados como casos de estudio son las unidades residenciales que responden a la clasificación de planes de vivienda individual de producción seriada designados como tipo A, y las urbanizaciones de loteos para autoconstrucción de vivienda individual designadas como tipo B, de gestión y financiamiento público, privado y/o mixto, destinados a las clases trabajadoras y localizados en la periferia suroeste de la ciudad.

ciudad desde la residencia, que le permite convertirla en un compendio de urbanismo y anclar el tema de investigación y los enfoques de abordaje propuestos en la investigación. Se continuó con la lectura sobre Unwin y se consideraron cuestiones centrales, como las que se desarrollan a continuación.

Unwin (1984) refleja la situación inglesa en relación al crecimiento extensivo y explicita el papel de la planificación reconociendo su importancia global a través de la cual se ha contribuido de manera considerable a los males del crecimiento. Destaca el notable esfuerzo que se realizó en relación a la cobertura infraestructural y de dotación de servicios urbanos. Argumenta que, a través de las ordenanzas de edificación, se contuvieron los excesos de congestión y se aseguró un nivel mínimo de espacio, luz y ventilación, y condiciones de higiene.

Señala que en todas estas cuestiones:

[...] hemos sentado unos cimientos firmes y hemos asegurado muchos de los elementos necesarios para unas condiciones de vida saludables, y no obstante queda el hecho remarcable de que alrededor de nuestras grandes ciudades, están creciendo, con esas mismas ordenanzas, inmensos distritos en monotonía y fealdad absoluta. (Unwin, 1984, p. 13)

Y agrega:

La verdad es que hemos olvidado que las hileras sin fin de casas a lo largo de calles monótonas y jardines traseros no son hogares y nunca lo serán por completo que sea el sistema de infraestructuras y servicios urbanos, o por detalladas que resulten las ordenanzas de edificación de acuerdo a las que se han construido [...]. Por importantes que sean estas previsiones para las necesidades materiales de la vida, no son suficientes. Es indispensable aquel tratamiento que pueda transformar el conjunto. (Unwin, 1984, p. 19)

Algunas de las reflexiones del autor son semejantes a las observaciones que puedan realizarse sobre la construcción de la periferia de la ciudad de Córdoba. Las preocupaciones por el control del crecimiento extensivo y la eficiencia infraestructural, así como las orientaciones de la planificación y las ordenanzas de subdivisión y ocupación del suelo reflejan actitudes tendientes al orden y vinculadas a la eficiencia urbana, aunque existe una ausencia en las consideraciones sobre las cuestiones proyectuales del espacio de la ciudad.

Las aportaciones de los autores citados constituyeron el soporte teórico que permitió anclar las directrices del enfoque de esta parte de la investigación: considerar al barrio o pieza urbana como la unidad que compone a la periferia como totalidad. Y estudiar las imbricaciones y relaciones que existen entre ambas.

Panerai (1983) señala las tendencias generalistas y globales con las que frecuentemente se realiza el análisis de las ciudades. Las tendencias van de la escala de la ordenación del territorio a la de un nivel muy concreto como el del exclusivo del edificio, salteándose los niveles intermedios –como el de la organización urbana– que constituye el lazo entre una y otra, y está conformada por elementos que construyen el conjunto. En relación a ello el autor propone el análisis de las dimensiones físicas del espacio que devuelve la autonomía a la forma urbana. Recalca la importancia de romper con las declaraciones funcionales o económicas del espacio para explicar sus crisis. En este sentido, y de acuerdo con el autor, se adoptó la propuesta de la *comprensión dialéctica del espacio urbano*: como *un todo* y como *un conjunto de elementos*. Según Panerai (1983, p. 23), “[...] el espacio urbano como

un todo al que se descompone, se ordena y se recompone; y el espacio urbano como conjunto de elementos que se reconocen, se reúnen y se articulan”.

Una vez elaborado el cuerpo teórico que condensó las visiones de los autores citados en torno al fragmento urbano como protagonista del espacio y a partir del cual se identificaron las formas de la urbanización, las de la parcelación y las de la edificación, el trabajo se organizó de la siguiente manera:

Primero, se redibujó cada una de las piezas barriales que componen el caso de estudio en escala 1:1000. Se realizó la reconstrucción interpretativa correspondiente a las formas y dimensiones de los amanzanamientos, las parcelaciones y edificaciones de cada caso, así como los despieces de cada una por capas mediante los diversos elementos y componentes que la conforman. Se identificaron los tipos de configuraciones de proyecto residencial que resultaron protagonistas en la construcción de la periferia en cada periodo de tiempo.

Segundo, se redibujó cada una de las unidades de análisis en escala gráfica 1:2500 o 1:5000 con un contorno colindante que permite reconocer las características particulares del asentamiento de cada una. Se reconoció el tipo de emplazamiento particular de cada unidad en su área de localización de acuerdo a la siguiente clasificación: piezas de expansión extensiva y/o agregativa; piezas de consolidación y/o de completamiento de entramado; pieza de borde urbanístico emplazada sobre bordes de cursos de agua, vías de ferrocarril, autopista o conectividad regional –como es el caso de la avenida de Circunvalación. En relación a ello se identificó el elemento y criterio con el que se produjo la articulación o no con el entorno.

Las lógicas de las formas del crecimiento urbano de la periferia suroeste de la ciudad (1985 - 2015)

De acuerdo con este exhaustivo trabajo de clasificación de tipos de proyecto residencial dominante en la construcción del espacio de la periferia se elaboraron las conclusiones de esta Tesis. Se explicaron cuáles son las lógicas de las formas del crecimiento del espacio de la periferia suroeste, a partir de la identificación de las generaciones de tipos de fragmentos que emergen en cada periodo de tiempo. Las elaboraciones se realizaron de acuerdo con la visión integral de esta Tesis que engloba los campos desarrollados a lo largo de la investigación y fueron denominados *factores externos*: mecanismos e instrumentos de producción del espacio (planificación, política pública y regulación) por un lado; y los reconocidos como *factores específicos o espaciales*, determinados por las acciones materiales (formas de urbanización, de parcelación, de edificación y de emplazamiento de cada barrio) por otro.

Los resultados que arrojaron los estudios realizados en la segunda y tercera parte de la investigación afirman que las superposiciones que se producen entre decisiones y acciones que se llevan adelante en los procesos urbanos del espacio residencial de la periferia permiten identificar las clasificaciones sobre formas de crecimiento que se describen a continuación:

Los tipos de unidades de análisis agrupadas en el primer periodo de tiempo fueron consideradas como la muestra del primer proyecto residencial, enmarcado en la fase de la periferia industrial, que

se consolidó como lo que se dio en llamar *proyecto original o proyecto primario*. Sus primeras manifestaciones tienen cualidades formales, dimensionales y organizativas, muy ligadas a la aplicación espacial de las condiciones de las ordenanzas, por lo que una de sus connotaciones es que consiste en un proyecto de tipo normativo. Esto quiere decir que las dimensiones de manzanas, lotes y tamaños de unidades habitativas responden estrictamente a los valores fijados por los indicadores urbanísticos contenidos en las ordenanzas. En general los fragmentos tienen trazados de tipo reticular regular, organizados a partir de un eje vial principal como estructurador del conjunto con asentamiento de equipamiento, comercios y espacios verdes.

Las intervenciones de tipo plan de vivienda de producción seriada son, en su mayoría, de intervención, gestión y ejecución pública. Responden a los principios modernizadores de racionalización del espacio y optimización del recurso a partir de los trazados en retículas y la construcción de viviendas seriadas en hilera.

Este tipo de *proyecto original* se consolida en el marco de la confluencia de acontecimientos que condicionaron los tipos de conformación: la industrialización y la consecuente formación de la clase obrera; la puesta en marcha de producción de suelo para vivienda en la periferia; las corrientes modernizadoras de la arquitectura de la vivienda; los lineamientos urbanísticos provenientes del Esquema de Ordenamiento Urbano (EDOU), en 1978, y su ordenanza N° 6910; y los lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano de 1983 y sus ordenanzas N° 8060 y N° 8256, de 1983 y 1986, respectivamente. La localización de los fragmentos en el territorio de la periferia estuvo sujeta a criterios de proximidad con la ciudad, la conectividad y los costos de la tierra. Mientras, no se contemplaron criterios sobre la composición geográfica y paisajística del territorio.

La primera generación de proyectos se emplazó preferentemente alejada de los ejes estructuradores del sector y la tendencia fue la de producir la consolidación de los entramados existentes adentro de la avenida de Circunvalación. Pasados los años 90, luego de la puesta en marcha de políticas neoliberales, se produjeron cambios en el tipo, la organización y el modo de producción del proyecto residencial de barrios dentro de la periferia suroeste de la ciudad. El financiamiento estatal se redujo y la escena urbana estuvo protagonizada por la producción de vivienda de gestión y ejecución de organizaciones civiles como cooperativas y por asociaciones gremiales. Redujeron dimensiones y achicaron superficies requeridas para la vivienda y para el espacio urbano introduciendo criterios especulativos en los procesos de urbanización y construcción de vivienda que modificaron las propuestas residenciales de periodo de tiempo 2). La Cooperativa de Viviendas Horizonte se posiciona como la principal ejecutora de operatorias de barrios residenciales de vivienda individual y desarrolla emprendimientos que, tomando como base el *proyecto original* del periodo 1), le introduce variantes significativas –como la localización de dos unidades de vivienda por lote individual y la reducción de superficies destinadas a espacios verdes y a equipamientos públicos–. Esta acción se consolidó como práctica urbanística en los procesos de producción privada del suelo y se mantiene constante hasta la fecha.

Otro rasgo significativo que se observa en los proyectos de la segunda generación es el referido a las áreas de localización: este tipo de proyecto comenzó a emplazarse sobre las áreas de borde disponibles: canales, el arroyo La Cañada, el Parque de la Vida y vías ferroviarias. Los criterios proyectuales implementados fueron el resultado de la combinación de trazados y entramados que

intentaron articular el trazado reticular regular en el tramo colindante a la trama regular preexistente, con los trazados reticulares irregulares de la situación de borde.

La posibilidad de este tipo de emplazamiento quedó enmarcada en las tierras disponibles dentro de la avenida de Circunvalación y de mayor proximidad con el área central de la ciudad. Las áreas de borde urbano del suroeste de la periferia de la ciudad representaron históricamente algunas consideraciones que es preciso destacar: son áreas estratégicas y estructuradoras de la organización del sector, tienen excelente localización, paisajes y visuales. Fueron consideradas –a partir de los estudios de la planificación de los años 1978 y 1983– como áreas de reserva de verde, por lo que las ordenanzas de fraccionamiento y ocupación impedían la subdivisión y ocupación del perímetro designado como tal. Pero a partir de los años 90 comenzaron lentamente a flexibilizarse algunas admisiones y permisos de urbanización y edificación. Posteriormente, hacia el año 2006 comenzará la expansión explosiva, fruto de la desregulación total del área de borde del arroyo La Cañada.

La especulación del suelo que se desencadenó en este periodo y el avance de los emplazamientos sobre áreas estratégicas reforzaron un tipo de la organización desarticulada, desjerarquizada, desconectada y con escasos atributos espaciales. La excesiva preocupación por resolver la urbanización del suelo y edificación de viviendas a bajos costos enmarcadas en regulaciones, lineamientos urbanísticos y políticas habitacionales fue consolidando un espacio de superposiciones de piezas semejantes, desconectadas entre sí y con el resto del territorio. En este periodo de tiempo no existió voluntad política ni ejecución práctica que llevara a cabo acciones que materializaran articulaciones y enlaces urbanísticos entre conectividades, espacios verdes y tejidos.

Este proyecto, que en formas y características de organización y localización toma como base al *proyecto original*, introdujo cambios que permitieron considerarlo como un tipo de *proyecto derivado* del anterior y también como un *proyecto recurrente*¹⁶ que sienta algunas bases para los posteriores desarrollos y propuestas.

La Cooperativa de Viviendas Horizonte es la asociación destacada que inició un proceso de producción de suelo y construcción de vivienda sostenida en el tiempo, con un proyecto que representó un sello indiscutible en el imaginario urbano y social. Otorgó la posibilidad de acceder a la vivienda propia a las nuevas clases trabajadoras de la etapa postindustrial, se mantuvo vigente en el tiempo y se reconvirtió y reacomodó de acuerdo a las diversas posibilidades de las emergentes dinámicas poblacionales de periodos de tiempo posteriores.

La confluencia de factores –como la desindustrialización, el achicamiento de la clase obrera y el cambio de organización política y económica– introdujeron nuevas modalidades de producción del suelo y el espacio de manos de agentes privados. Implicó el surgimiento de un tipo de proyecto residencial emergente de menores condiciones espaciales que el proyecto primigenio del periodo 1) y consolida un espacio periférico de escasas resoluciones.

¹⁶ Se toman las consideraciones realizadas por Roberto Fernández en su texto *Inteligencia Projectual*, cuando hace referencia a la definición de las categorías de *proyecto fundante* como aquel que “en su concepción y proposición contiene un elemento de innovación, una propuesta contributiva a la transformación del problema o necesidad que originó su razón de ser” (2013, p. 37). Y la de *proyecto recurrente* como aquel “que refiere a una repetición tipológica, a una performance de aplicación serial de una construcción conceptual existente al interior del campo disciplinar/profesional de la arquitectura” (2013, p. 37).

El contexto de crisis del año 2000 acentúa la desintegración del proyecto moderno de barrios de las periferias industriales para las clases obreras. La reconfiguración territorial marcada por la pobreza urbana, la degradación de los tradicionales barrios obreros, la introducción de nuevas piezas barriales provenientes de programas de emergencia municipales –destinadas a segmentos de población marginal en situación de riesgo y vulnerabilidad–, y localizados hacia afuera de la avenida de Circunvalación introdujeron nuevas formas en las piezas urbanas que reconfiguraron el espacio de la periferia empobrecida y desindustrializada del suroeste de la ciudad.

Por otro lado, este tipo de acciones inició un proceso de polarización social y segmentación urbana dentro de este cuadrante de la periferia de Córdoba. Hacia adentro continuó desarrollando un tipo de proyecto urbano para clases trabajadoras que sostenía continuidades con el proyecto madre de la primera generación, tanto a nivel urbano como a nivel residencial. Hacia afuera de la avenida de Circunvalación se trasladó la marginalidad urbana producto de la crisis emergente. Las condiciones de urbanización, las escasas inversiones y los tipos de intervención degradaron el área territorial. Quedó estigmatizada con una fuerte imagen negativa, y pasó de ser un territorio pujante y dinámico –relacionado con la productividad y el trabajo– a convertirse en un territorio depreciado y desvalorizado en el precio de sus tierras e inversiones. Estas connotaciones redujeron el interés de realizar inversiones o seleccionarlo como territorio habitable.

Desde el año 2006 en adelante, en el marco de un proceso de transformación, se redibujó el escenario territorial y se reconfiguró la estructura del suroeste de la ciudad. Se introdujo una intensa dinámica de acelerada extensión y consolidación de urbanización residencial de vivienda individual que se conformó como protagonista de la nueva periferia urbana y que consiste en un proyecto que combinó elementos que componen la pieza de tipos anteriores (correspondientes al periodo 1 y 2) con la introducción de nuevas combinaciones y proyectaciones. Algunas están relacionadas con las implicancias de la arquitectura contemporánea y sus propuestas en torno a los nuevos modos de habitar que quedan espacializados en tipologías que reemplazan a la tradicional vivienda nuclear moderna. Otras, con la construcción urbanística de la periferia y tendientes a recualificar paisaje y territorio del suroeste.

Ambas intervenciones reposicionaron nuevamente al suroeste en la escena urbana como uno de los lugares más atractivos de la ciudad para realizar inversiones y como lugar de residencia. Las corrientes disciplinares en torno a las periferias metropolitanas entendidas como espacios destinados a las múltiples actividades humanas del tiempo presente, con imágenes altamente positivas sobre los entornos, dejan atrás las aproximaciones sobre las periferias como espacios de borde o de margen. Las mismas son aplicadas por el grupo desarrollista Edisur S. A. en las operaciones urbanísticas desarrolladas en el suroeste. Se desarrollan de acuerdo con mecanismo regulatorios e instrumentos de gestión como los convenios urbanísticos que inducen nuevas prácticas de concertación público-privada e incluyen nuevas ordenanzas de regulación del suelo que permiten realizar acciones sobre determinadas áreas en las que anteriormente no estaban permitidas. Ejemplo de ello fue extender las áreas de urbanización residencial sobre áreas de producción rural, urbanizar las áreas de reserva de verde y urbanizar los bordes de cursos de canales de riego y del arroyo La Cañada. Las consecuencias espaciales de este fenómeno de expansión residencial merecen descripciones particulares que se desarrollan en esta Tesis.

En 2006 se produjo la intervención urbanística que desarrolló la consolidación del área localizada dentro de la avenida de Circunvalación y urbanizó áreas de alto valor paisajístico. Hacia 2015 se desarrolló una segunda etapa de tipo extensiva localizada hacia afuera de la avenida que urbanizó áreas rurales y productivas, próximas al conglomerado residencial emplazado alrededor de la fábrica automotriz Renault Argentina - Fábrica Santa Isabel (FSI, ex IKA).

En el marco de los convenios urbanísticos y del desarrollo de estos proyectos se realizan en el suroeste una serie de obras y mejoras en materia de conectividad, accesibilidad y espacios verdes que otorgaron una mejora funcional y paisajística. Se introdujo por primera vez un plan previo de organización urbanística de soporte de la dinámica de reproducción residencial.

Los proyectos de barrios pertenecientes al periodo 3) fueron de tipo encapsulados y cerrados. La concepción del tipo se realiza a partir de invertir la disposición de los elementos y piezas que componen la unidad, es decir, los fondos de entramados parcelarios y de tejidos dan al espacio público, en tanto que los frentes de ambos se desarrollan hacia el interior de la unidad.

Paradójicamente a la descripción de la creación de un entorno urbano con condiciones espaciales que representa mejoras indiscutibles respecto de las de los periodos anteriores, los proyectos poseen un emplazamiento manifiesto de desconexión con el entorno. La escala de los mismos respecto de las áreas significativas de localización representa un desfase urbanístico. Este nuevo tipo de proyecto puede ser llamado *proyecto variante o proyecto innovador* o un *nuevo proyecto emergente*.

Las conclusiones obtenidas en esta Tesis, luego de los estudios desarrollados –de acuerdo con los enfoques de investigación propuestos para interpelar desde otra mirada a los fenómenos urbanos y residenciales de la periferia de la ciudad a lo largo del tiempo– permiten afirmar que la visión multiescalar y multidimensional de esta investigación complementa las aportaciones académicas en torno a la construcción del espacio de los territorios periféricos.

El planteo de los objetivos que orientaron el desarrollo de la investigación, referidos a abordar el estudio de las lógicas espaciales de la periferia residencial a partir de considerar al fragmento barrial como el protagonista de su conformación, introdujeron la posibilidad de profundizar indagaciones de teorías y prácticas urbanísticas específicas. Constituyeron el anclaje que derivó en la posibilidad de optar por métodos analíticos basados en la descomposición de cada pieza barrial en sus partes, piezas y elementos. La finalidad consistió en reconocer los atributos espaciales de cada una y las lógicas formales que le aportan al espacio urbano.

La finalidad consistió en determinar cuáles son los tipos de barrios predominantes que determinan las lógicas de las formas del crecimiento del espacio de una porción territorial específica de la periferia de la ciudad de Córdoba durante un periodo de tiempo determinado. Los resultados obtenidos demuestran que los objetivos se llevaron a cabo y que el desarrollo realizado a lo largo de esta Tesis contribuye a la construcción del conocimiento en el ámbito académico local.

PRIMERA PARTE

PERIFERIAS RESIDENCIALES

ENTRE EL ESPACIO URBANO Y LA VIVIENDA INDIVIDUAL

CAPÍTULO 1

FORMACIÓN Y TRANSFORMACIÓN URBANA DE LAS PERIFERIAS RESIDENCIALES

Organización y contenidos del capítulo

El abordaje del estudio de los espacios del territorio considerados como *periferia* despierta especial interés. A lo largo de la historia del urbanismo muchos autores han realizado grandes esfuerzos por explicar sus características más representativas. De acuerdo con Díaz Terreno (2011), las conceptualizaciones y clasificaciones de estos espacios resultan genéricas y permiten diversas interpretaciones. Algunas de las más reconocidas –surgidas a la luz de las primeras manifestaciones del fenómeno– definen a la periferia como *el suelo urbano que bordea a la ciudad*, o también, como *el espacio de transición entre la ciudad y el campo*. Se la designa como *franja o ámbito periurbano*, *interface ciudad - campo*, *rururbano*, *borde urbanizado*. Sin embargo, es el criterio de localización lo que constituye la constante que establece parámetros para su definición.

Siguiendo a Díaz Terreno (2011), abordar la conceptualización teórica de la periferia requiere explicar, en primer lugar, cuáles son los *momentos* de su formación y qué factores la desencadenaron. En segundo lugar, es necesario identificar qué puntos de inflexión dan lugar a los cambios sustanciales que se producen en las organizaciones espaciales sucesivas que transforman y reconfiguran sus territorios en el tiempo. En este sentido, en el capítulo 1 de la primera parte de esta Tesis se desarrolla un corpus teórico sobre el estado de la cuestión en relación a la formación espacial¹⁷ de las periferias como lugares de crecimiento y expansión de la ciudad moderna –tal la concepción de Arias Sierra (2003)– y a las transformaciones producidas en determinados momentos de cambio.

A continuación, se desarrolla un corpus teórico específico que hace referencia a la descripción particular de los procesos de formación y transformación urbanística de la periferia de Córdoba producidos entre 1985 y 2015. Se realiza desde aproximaciones que definen los acontecimientos que marcaron el cambio que generó una nueva fase de conformación espacial que produjo transformaciones sobre la anterior. A partir de ahí, se realizan las descripciones de los aspectos urbanísticos de cada una de las fases de conformación que la caracterizaron en el tiempo.

El concepto de periferia como instrumento del recorte del objeto

Si se examina la prolija literatura especializada que existe entre 1950 y 1980 en torno al estudio de la *periferia urbana* se encuentran definiciones que se corresponden con imágenes negativas. Desde el punto de vista del criterio lateral de su posición geográfica (periferia como la parte de la ciudad que rodea al centro) se carga de significados de *dependencia* frente a la *dominación* de la ciudad consolidada. Desde aproximaciones relacionadas con el criterio de la deseabilidad, se definió a las periferias como lugares en donde la gente habita por necesidad y por falta de posibilidades de vivir

¹⁷ El enfoque adoptado es espacial, y de acuerdo con Soja (2008) se refiere a la producción social del espacio urbano (basado en Lefevre) en tanto hábitat material. Se consideran las exposiciones del autor para describir las competencias que engloba esta categoría de análisis sobre el espacio de la periferia –objeto de estudio de la Tesis–; el autor hace referencia al abordaje espacial cuando lo designa a partir de sus aspectos formales y morfológicos, de los procesuales y dinámicos. Explica que las especificidades espaciales, en su carácter de forma urbana, pueden ser descritas en términos de cualidades relativamente fijas del entorno construido, expresado en estructuras físicas y de patrones de uso cartografiados. Los procesos urbanos involucran cualidades dinámicas que derivan de su papel de conformación del espacio urbano y construcción social del urbanismo en constante evolución (Soja, 2008, p. 36).

en otro lugar de la ciudad. El criterio residual las describe, como sugiere Dematteis (1998), que no son ni verdaderas ciudades ni campos rurales.

Dematteis (1996) expresa que la periferia sería la expresión negativa de la modernidad urbana y plantea una reflexión crítica entre la teoría y la práctica urbanística diciendo que algo positivo debe tener para agrupar a lo largo del último siglo a miles de millones de personas, teniendo en cuenta que para ellos ese era el único lugar que les permitía pasar de la premodernidad de la vida rural a la modernidad de vida metropolitana.

Por su parte Arias Sierra dice:

Las periferias urbanas han ganado difícilmente su derecho a ser ciudad y a ser consideradas parte de la ciudad, y aun así, como parte sufrida y pobre de lo urbano. Las periferias han sido lugares de crecimiento y expansión de la ciudad moderna y en este sentido han protagonizado experiencias renovadoras y brillantes, pero al mismo tiempo han servido de gueto para la segregación social, lugar de marginación y de infravivienda, emplazamiento para toda actividad no deseada. [...] Los crecimientos suburbanos que habían generado las grandes ciudades industriales a principios de siglo, ponían en evidencia este carácter marginal de lo periférico, carente de actitud formalizadora. (Arias Sierra, 2003, p. 13)

Pero introducir la conceptualización teórica específica de la periferia requiere explicar, en primer lugar, los *momentos* de su formación (Díaz Terreno, 2011) y los factores que la desencadenaron; y en segundo lugar, es necesario identificar los puntos de inflexión que dan lugar a los cambios sustanciales en las organizaciones espaciales, que se producen a partir de las transformaciones que reconfiguran sus territorios en el tiempo. En relación a ello, para identificar el momento de formación del espacio de las periferias se considera el planteo que establece que:

La inserción de industrias manufactureras a gran escala en el espacio urbano fue lo que constituyó el principal factor desencadenante de la Tercera Revolución Urbana. A partir de ese momento comenzó a desarrollarse una relación completamente simbiótica y expansiva entre los procesos de urbanización e industrialización a una escala y con un alcance nunca visto. Fue esta relación tan extraordinaria lo que definiría al capitalismo industrial como un modo de producción esencialmente urbano. (Soja, 2008, p. 104)

Si se continúa con las argumentaciones de Soja (2008), se entiende que la revolución urbana de la industrialización supuso no tanto un aumento del tamaño de las ciudades sino más bien una recomposición expansiva de la población urbana y de la urbanización. En relación a ello, se establece que el proceso de industrialización que tuvo lugar a partir de mediados del siglo XX se constituyó en el factor decisivo para la conformación de la *primera periferia*¹⁸ de la ciudad de Córdoba.

Según Arteaga Arredondo (2005), las periferias de las ciudades adquieren protagonismo como ámbitos espaciales de transformación a partir del último cuarto del siglo XX. Desde esos años, las administraciones locales proponen acciones y legislaciones vinculadas a enfrentar la situación territorial y espacial de las periferias, tanto por sus límites indefinidos como por su condición de borde entre lo urbano y lo rural. La posibilidad de integrar los fragmentos que la componen constituye un desafío que tiene como finalidad aportar aptitudes espaciales y urbanísticas para mejorar el crecimiento espontáneo.

¹⁸ Irós G. (1991) designa como *primera periferia* a la urbanización que se conformó a continuación de las áreas intermedias de la ciudad a partir de mediados del siglo XX.

Por esos años las aportaciones teóricas califican a la periferia de manera negativa. “Las periferias modernas de mediados del siglo XX se constituyeron originalmente como espacios marginales y lugares que recibían usos y actividades que la ciudad desplazaba hacia afuera, como la industria y la vivienda popular”. (Arias Sierra, 2003, p. 19). Tras la localización de las industrias en los extremos de la ciudad, comienza el proceso de urbanización de los territorios disponibles alrededor de la trama urbana consolidada. Se conforma así la primera corona expansiva que posee una excesiva dependencia con el área central, ya que se conforma como un espacio urbano incompleto en el que no existen infraestructuras adecuadas ni conectividades suficientes para desarrollar la vida urbana y residencial.

Las caracterizaciones negativas acerca de las formaciones de las primeras periferias han sido desplegadas por varios autores. Dematteis (1996), por su parte, la describe como la *expresión negativa de la modernidad urbana*. En este sentido, caracteriza a la periferia como un *lugar dominado, indefinido y sin identidad*, donde se localizan los usos que la ciudad rechaza y de la que depende; como un lugar que no se sabe qué es, porque no es campo pero tampoco es ciudad. De ahí su definición como *no ciudad o espacio que no posee ni alcanza los valores y cualidades de la centralidad urbana*. El autor también se refiere a la periferia como lugar anómalo, un espacio incompleto y residual en el que se yuxtaponen piezas residenciales y en el que faltan casi todas las demás piezas urbanas. Continúa argumentando que las periferias son el lugar donde se produce el conflicto urbano, la segregación y la marginalidad, condiciones que posibilitan la reproducción de las patologías urbanas.

La periferia, entendida como espacio sin identidad, de baja calidad formal y de organización jerarquizada, que reproduce piezas uniformes asociadas a una expansión rápida y que no da lugar a la construcción de identidad ni de hábitat social es una concepción teórica que predomina hasta finales del siglo XX. Actualmente, autores como Arteaga Arredondo (2009), Font (2006) y Díaz Oruetta (2011), entre otros, están revisando y reformulando las aproximaciones a dichos territorios.

En relación a ello, “[...] hablar de periferia comporta una realidad antes que una teoría” (Arteaga Arredondo, 2009, p. 58). Desde el urbanismo se la considera como un fenómeno espontáneo y diferente a la ciudad tradicional y, según la autora, es desde esta realidad desde donde hay que partir para desarrollar las reflexiones teóricas más contundentes que la describen. En esta línea de análisis, y desde la conformación de la ciudad industrial hasta la actualidad, la periferia se reconoce como un fenómeno propio de la ciudad contemporánea, en la que se pierden los límites que la separan del campo y donde comienza la construcción de otra ciudad en la que es posible el cambio.

Según Arteaga Arredondo (2005), la caracterización negativa de periferia industrial o *primera periferia*, correspondiente a los primeros asentamientos de actividades industriales y residenciales sobre la primera corona externa a la ciudad tradicional se apoyaba en los criterios de *distancia, dependencia y deficiencia*. *Distancia*, en cuanto a su posición en el territorio durante su periodo de formación: espacio entre ciudad y campo donde los límites comienzan a diluirse, y alejada del centro, con escasa accesibilidad de donde parte la relación *centro-periferia*; *dependencia*, respecto de las funciones y actividades localizadas en el centro de la ciudad; y *deficiencia*, por la falta de condiciones para una vida urbana completa e integral.

El objetivo de la formación de la primera periferia o periferia industrial fue solucionar el urgente problema de déficits de vivienda económica para la creciente demanda de la clase obrera. Sin embargo, esta dinámica acelerada contuvo acciones urbanísticas que crearon espacios con bajos niveles de vida urbana en comparación con los de la ciudad tradicional. Tal como lo señala Arteaga Arredondo (2009), las olas migratorias que recayeron sobre la ciudad industrial dieron paso a la formación de estas áreas *de borde* a medio urbanizar, entre el campo y la ciudad, donde la característica más destacada fue la formación de emplazamientos residenciales dispersos, que encontraron su lógica de asentamiento alrededor de las industrias o infraestructuras existentes.

Teorías y exploraciones contemporáneas sobre el fenómeno espacial de las periferias y sus rápidas transformaciones dan cuenta de la visión reduccionista de estas primeras aproximaciones. La dinámica y extremada sensibilidad a los cambios que manifiestan los territorios, rebaten las visiones estáticas y las descripciones generalistas del siglo XX sobre el tema.

Arteaga Arredondo (2005) propone aproximaciones certeras que indagan acerca de la evolución y las mutaciones del término *periferia* en el tiempo. De acuerdo con ella, se describen los procesos a través de los cuales estas áreas de la ciudad –conformadas por expansionismo en las décadas centrales del siglo XX– pasaron de ser marginales y depreciadas a constituirse en centrales y protagónicas en las nuevas estructuras territoriales del siglo XXI.

La autora dice que se entiende por *periferia* –como concepto original– al término que alude a su surgimiento (acelerado crecimiento proveniente de la industrialización de inicios y mediados del siglo XX). Consiste en la transformación acelerada del campo circundante en áreas a medio urbanizar, hacia donde se desplazaban las actividades expulsadas de las áreas centrales. La construcción de nuevos espacios entre lo rural y lo urbano, con características diferentes a las de la ciudad tradicional y por ello no aceptados, se reconoce como desordenado y con requerimientos de un orden y cualificación de acuerdo a las características conocidas hasta el momento como las de ciudad consolidada. Los autores destacados que la estudiaron y describieron en los periodos centrales de su conformación son Geoge (1950), Choay (1962), y Cerasi (1972), entre otros.

La periferia ha desempeñado una función relevante en las dinámicas de crecimiento urbano a lo largo de la segunda mitad del siglo XX. A partir de esa fecha se reveló como un lugar de fuerte dinamismo económico, en donde se localizó la industria y en el que las clases populares y obreras tuvieron acceso a la vivienda individual, convirtiéndose así en el lugar en el cual se intentó resolver el alto déficit de vivienda que había entre las clases menos favorecidas, a pesar de que las condiciones de vida urbana fueran deficitarias.

De acuerdo con Arteaga Arredondo (2009) desde el último cuarto del siglo XX, tanto la aproximación teórica como la realidad de la periferia han cambiado significativamente. Las calificaciones negativas y desfavorables que se tomaban en cuenta para su descripción hacia los años 60 fueron variando hasta constituirse, en la actualidad, en valoraciones positivas. Hoy no se compara a la periferia con la ciudad tradicional –como por aquellos años– sino que se la identifica con una autonomía espacial propia y se descubren sus lógicas particulares. Actualmente, la periferia se constituye como el espacio elegido para habitar, tanto por sus cualidades medioambientales como por la localización metropolitana privilegiada dentro del nuevo mapa de reconfiguración espacial.

La idea de proceso de transformación como herramienta de abordaje

Los procesos de transformación que suceden a la conformación y consolidación de la periferia industrial dan cuenta de nuevos rumbos en las organizaciones espaciales. Los cambios mundiales en los modos de producción, y los avances en tecnología y comunicación, introducen nuevos fenómenos espaciales y comportamientos sociales.

Los criterios de localización y relación centro-periferia de Dematteis (1996) comienzan a ser insuficientes para caracterizar a las nuevas organizaciones territoriales periféricas. Las expansiones metropolitanas requieren nuevas aproximaciones teóricas, tal como las que realizan autores como Sassen (1995). La autora señala al fenómeno de transformación territorial –encabezado por los procesos de metropolización– como contenedor de nuevas formas de relación espacial y social.

Font *et al* (2006) afirman que la evidencia acerca de la superación de los límites reales de la ciudad por sobre los delimitados en sus ejidos municipales como consecuencia de procesos expansivos producidos en los últimos tres decenios es prueba suficiente que demuestra que la intención urbanística necesita encontrar y delimitar un ámbito territorial e instrumentos de mayor alcance, superiores a los de la ciudad tradicional. En relación a ello, se establece el status metropolitano para las nuevas organizaciones territoriales periféricas.

El proceso de metropolización, de acuerdo con Font *et al* (2006) implica: a) un cambio de las dinámicas tradicionales del crecimiento urbano; b) la descentralización de las actividades; c) el traslado de la residencia hacia territorios cada vez más distantes; d) el aumento del flujo de personas y mercancías sobre un uso alargado del territorio; e) y la pérdida e insularización del territorio natural. Los autores sostienen que las transformaciones recientes en los territorios colocan en discusión algunos de los conocimientos urbanísticos establecidos en torno a las configuraciones de las periferias, reclamando nuevos enfoques acerca de la realidad espacial.

Por su parte, Díaz Oruetta (2011) describe sobre la evolución de las periferias españolas entre los últimos años (1980 y 2010), y enuncia un aspecto central que se quiere resaltar en esta Tesis: tras un primer momento en que estos espacios recibieron atención prioritaria, pasaron a ocupar un papel secundario en las agendas urbanas, dando lugar a intervenciones que reforzaron propuestas provenientes de la globalización y que posicionaron a las ciudades como mercancías que competían entre sí.

Las connotaciones referidas a distancia, dependencia y deficiencia que caracterizaron a la periferia industrial hoy no son los apropiados. Las aproximaciones teóricas en relación a ella están en proceso de cambio y revisión y se relacionan con las fases de crecimiento. Ya no es solo una corona externa al continuo urbano sino que es posible la identificación de varias periferias en el sistema urbano, de gran diversidad, situaciones, conflictos y conformaciones heterogéneas entre ellas.

En este sentido, una aproximación relativa y de acuerdo a los procesos y cambios que la atraviesan, permite referir a la periferia como *proceso* cambiante, en constante transformación, con variedad de lugares que requieren aproximaciones teóricas e intervenciones específicas y renovadas. En relación a esto, se introducen conceptos como el de *heterogeneidad* para referirse a la evolución y cambio de las periferias. Se comienza a aludir a las diferencias que existen entre los múltiples espacios que la

componen, con ciclos expansivos cambiantes, sobre los que se producen continuidades y permanencias pero también nuevos fenómenos desconocidos hasta el momento.

Las reflexiones contemporáneas reconocen la reconfiguración territorial de las periferias¹⁹ en los últimos años y les atribuyen una organización conformada por espacios maduros, consolidados y estables en sus funciones y roles. Se les reconoce también que conservan espacios en transformación, algunos intersticiales y otros de límites imprecisos. Hoy, lo que las caracteriza es su localización central, es decir, su posición protagónica en la organización territorial contemporánea entre la ciudad tradicional y el territorio metropolitano, conectando a ambos y convirtiéndolos en puntos estratégicos que aumentan su condición de espacios de oportunidad. En la actualidad, las periferias constituyen entidades urbanas reconocibles, vigentes e importantes en las estructuras territoriales metropolitanas.

“Desde las crisis urbanas de los sesenta, casi todas las regiones urbanas han experimentado cambios espectaculares, tanto que, en algunos casos, lo que existía hace treinta años (1980 – 2010), resulta hoy irreconocible” (Soja, 2008, p. 17). También asevera que casi todos los urbanistas acuerdan en destacar la relación entre la intensidad y la generalización de los procesos de reestructuración urbana que se desarrollaron después de los 80.

El autor explica que la crisis urbana que estalló en el mundo durante los años 60 constituyó una de las tantas señales referidas al fin del auge económico de los países industriales. El orden urbano de las grandes metrópolis capitalistas, que constituían los centros de control de la economía global, comenzaron a desintegrarse a partir de los levantamientos generados por los sectores desfavorecidos.

Una de las grandes caídas de la economía mundial, producida en los años 1973 y 1974, inició un periodo de reestructuración y transformaciones que marcó otro punto de inflexión en la historia del capitalismo industrial urbano, disolviendo lo que hasta entonces era sólido y seguro y esto hizo que se modificaran radicalmente las configuraciones de las estructuras territoriales de las ciudades y las periferias. Desde finales del siglo XX se produjo una importante transición –si no transformación– de lo que familiarmente Soja describe como *metrópolis moderna* (2008). Con el fin de distinguir lo que cambió por sobre lo que permanece de forma constante y continúa, el autor elige el término *postmetrópolis*.

Por su parte, Díaz Oruetta (2011) explica que las periferias urbanas se resisten a una categorización simple y definitiva. El autor las aborda como procesos en constante redefinición, dotadas de un fuerte componente simbólico en el que las dimensiones políticas y económicas ejercen un papel relevante. Entender las constantes reconfiguraciones de las periferias implica comprender que no son piezas sueltas sino parte del amplio campo de transformaciones urbanas de las ciudades de las que forman parte. Los procesos de materialización que se acumulan y superponen en el espacio periférico se producen en un marco de constantes cambios que provienen de diversos órdenes y contextos. En este sentido, captar los nexos invisibles que relacionan los contextos pertinentes que las impulsan y los debates disciplinares que las explicitan, tiene la intención de esclarecer los

¹⁹ El uso del término *periferias* (en plural) está tomado del autor Díaz Oruetta (2011). De acuerdo con él, el término considerado en plural alude a las diferencias, heterogeneidad y particularidades que posee cada uno de los múltiples espacios que conforman la *periferia*. Propone despegarse de las anteriores conceptualizaciones que englobaban bajo el término *periferia* una serie de generalidades que se atribuían a los territorios de borde.

fenómenos urbanos producidos en las periferias de las ciudades desde los años 80 al tiempo presente. Arias Sierra (2003) explica los momentos de las periferias y sus transformaciones espaciales. Les atribuye las modificaciones constantes de su fisonomía y paisaje a través del tiempo.

Arteaga Arredondo (2005) aporta elementos analíticos y reflexivos para aclarar las generalidades que giran en torno a lo urbano y a las periferias. La autora explica que los conceptos categóricos no son adecuados para explicar la situación urbana contemporánea, y que el presente reclama intervenciones adecuadas a sus especificidades y califica a estos espacios (periféricos) como lugares inestables en los que se producen cambios constantes, tanto en los usos como en las edificaciones. La función de la periferia es ser esa parte de la ciudad que absorbe las transformaciones más intensas de la estructura urbana, condición que la diferencia del resto de las áreas que componen la ciudad. Lugar de innovación, cambio y conflicto, en ella se han producido nuevos trazados y formas de ocupación del espacio, se ha explorado con mecanismos de actuación y planificación alternativos, como así también nuevos paisajes territoriales con renovados usos y tipologías.

En síntesis, los enfoques y exploraciones más contundentes (que engloban las generalidades mencionadas) pertenecen a un momento de la historia urbana de formación de las periferias. Pasada la fase del crecimiento explosivo –proveniente de la industrialización– las aportaciones tendieron a reordenar y optimizar los territorios periféricos. Ya en contextos globales y postindustriales de finales del siglo XX, las orientaciones estuvieron dirigidas a las oportunidades de negocios inmobiliarios en determinadas áreas específicas de la ciudad. Las regulaciones derivadas de los nuevos órdenes de organización de los estados –regidos y direccionados por políticas neoliberales– implicó la puesta en marcha de las acciones urbanísticas por parte de agentes privados sobre determinadas áreas del territorio. Por lo tanto, el valor del suelo se reguló a partir de consideraciones de localización diferenciada, y la producción desigual de los espacios de la periferia reconfiguró sus organizaciones.

En la actualidad, resulta imposible enmarcar la definición de periferia desde sus relaciones con el centro de la ciudad, o como lugar marginal. Por el contrario, según Dematteis (1998) hoy es el lugar elegido para habitar, con identidad, basada en sus cualidades formales y su autonomía (o no dependencia) del área central. Como afirma el autor:

Desde la revolución industrial hasta hoy, la periferia ha sido el lugar de la creación, la invención y el cambio, pero solo en la actualidad se le confiere esa vocación, convirtiéndose en un valor positivo para su definición e intervención. (Dematteis G. , 1998)

Las periferias constituyen los espacios con mayor atención y reflexión teórica durante el siglo XX. Tal como sostiene Arteaga Arredondo (2009), han sido vinculadas históricamente al expansionismo o desarrollismo del siglo pasado, en el que se construyeron barrios tendientes a atender el problema de la vivienda de las clases populares. El crecimiento de las periferias se produce de forma espontánea y extensiva sobre el territorio. De esta manera se superponen diversas capas y partes sin terminación espacial que va conformando en el tiempo un conjunto heterogéneo contrapuesto a las teorizaciones provenientes de la planificación urbanística y de la ordenación del territorio. Desde mediados del siglo pasado, en los paisajes periféricos predomina lo residencial conformado por diversos tipos: uno está representado por los tejidos marginales de autoconstrucción y los planificados de producción masiva, y el otro, por los tejidos de barrios privados y cerrados. El tejido residencial se complementa con superficies de equipamientos colectivos, usos industriales,

comercios, servicios y equipamientos. Las periferias están sujetas a una complejidad que engloba sus problemáticas funcionales, organizacionales y ambientales.

El enfoque espacial como dispositivo para la lectura de la forma urbana

Soja (2008) reconoce a los protagonistas de la producción de los procesos espaciales en el territorio. Describe a los múltiples agentes urbanos y sucesivas decisiones en materia de gestión, planificación y acciones que giran en torno a la materialización de la producción del espacio. También explica aspectos que permiten anclar el enfoque de la investigación.

Las configuraciones específicas de las relaciones sociales, de las formas de construcción y de la actividad humana en la ciudad, emergen de la producción social del espacio urbano en tanto hábitat material y simbólico distintivo para la vida humana. De este modo presenta tanto aspectos formales o morfológicos como procesuales y dinámicos. (Soja, 2008, p. 36)

Continúa diciendo:

La especificidad espacial, en su carácter de forma urbana, puede ser descrita en términos de cualidades relativamente fijas del entorno construido, expresado en estructura físicas, y de patrones de uso de la tierra posibles de ser cartografiados. Los procesos urbanos involucran cualidades dinámicas que derivan de su papel de conformación del espacio urbano y construcción social del urbanismo en constante evolución. (Soja, 2008, p. 36)

De acuerdo con las aportaciones del autor, los abordajes que se realizan sobre los espacios de la periferia de la ciudad son espaciales. La finalidad del abordaje consiste en desarrollar un corpus historiográfico específico que describa los procesos de transformación urbana de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba producidos entre los años 1985 y 2015 por crecimiento residencial. Para ello, a continuación, en este capítulo, se abordan a modo de marco general –de acuerdo con las conceptualizaciones teóricas elaboradas– los procesos de formación y transformación de los espacios de la periferia residencial de la ciudad de Córdoba producidos durante los años que abarca la investigación.

Para propiciar el desarrollo de los aspectos señalados se toma como punto de partida que da inicio a la conformación espacial de la periferia local la consideración realizada por Arias Sierra (2003) cuando explica que las periferias se constituyen como espacios de crecimiento y expansión de la ciudad moderna. Por lo tanto, el momento correspondiente a su formación es el de comienzo del proceso de industrialización, producido en la ciudad de Córdoba a partir de mediados del siglo XX.

Luego, se continúa con la descripción sistematizada de los acontecimientos políticos y económicos significativos producidos durante el tiempo que abarca la investigación que, por su impacto, determinaron la formación de nuevas fases de conformación espacial en los territorios de la periferia de la ciudad. En relación a ello, se reconocen los procesos de transformación de las organizaciones territoriales durante el tiempo que abarca la investigación y se detectan los fenómenos espaciales que se desarrollan en ellas.

El marco teórico y su aplicación al caso de la periferia de la ciudad de Córdoba 1985 - 2015

Fases de formación - conformación - transformación

La periferia de la ciudad de Córdoba refleja las grandes transformaciones sociales, políticas, económicas y culturales que atravesaron al país a lo largo de las últimas décadas. Las superposiciones territoriales producidas desde las primeras conformaciones a las contemporáneas reflejan los procesos urbanos que desarrollaron sus diversas fases de formación y transformación. Desde su primera fase de conformación industrial y moderna de mediados del siglo XX, pasando por su siguiente fase de transformación postindustrial y fragmentada de finales del siglo XX, hasta su conformación neoliberal e incierta que comenzó desde el siglo XXI, sus territorios se reconfiguraron a grandes velocidades con diversas formas de ocupar y conectar espacios.

En relación a ello, en esta parte del capítulo 1 de esta Tesis se indagan los antecedentes teóricos y cartográficos existentes sobre la periferia de la ciudad Córdoba que dan cuenta de sus procesos de conformación y transformación desde mediados del siglo XX hasta el año 2015, con la finalidad de realizar aproximaciones descriptivas renovadas y específicas sobre sus territorios.

En este sentido, el primer abordaje de la investigación consistió en realizar el reconocimiento y la definición de cada una de las fases de conformación espacial de la periferia de Córdoba. A continuación, se realizaron las descripciones de los procesos del crecimiento de la urbanización (extensivos y de consolidación) sobre sus territorios. Y por último, se explicaron los procesos de transformación espacial emergente de cada fase de formación producida entre 1985 y 2015.

Los abordajes realizados en torno a la periferia de la ciudad de Córdoba tienen como finalidad construir una base documental introductoria que permitan realizar, en instancias posteriores, el estudio particular y la reconstrucción historiográfica de la porción territorial específica correspondiente a la periferia suroeste de la ciudad²⁰.

De acuerdo con Díaz Terreno (2011), la periferia de la ciudad de Córdoba se constituyó en el centro de debates y reflexiones a lo largo del tiempo, pero las conclusiones particulares respecto de los procesos de configuración de sus bordes y espacios son escasas.

Tanto las aportaciones provenientes del ámbito académico como las de la planificación urbana o las del ámbito profesional tienden a ser generalistas. Describen en nombre del término *periferia* un amplio abanico de situaciones diversas que quedan reducidas a descripciones pero que no abren debates o interrogantes. En relación a ello, las interpretaciones extraídas de antecedentes consultados permiten enunciar uno de los supuestos de partida, que consiste en rebatir las generalidades cuando se abarcan territorios y espacios tan diversos y heterogéneos como los que

²⁰ El estudio se realizó sobre la base de las producciones académicas de autores locales como Foglia, Irós, Díaz Terreno, Marengo, Falú, Venturini, Martínez, Colautti y otros, y sobre la consulta y revisión de estudios específicos provenientes de diversas fuentes sobre la ciudad, tales como documentos y materiales gráficos elaborados en las oficinas y reparticiones municipales y provinciales: Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba, Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba, Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba, Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba; Biblioteca de la FAUD - UNC.

conforman la extensa periferia de la ciudad. Por ello, las decisiones se orientan al estudio específico del territorio que conforma el arco suroeste de dicha periferia²¹.

La ciudad de Córdoba, localizada en el centro del país, posee un total de población de 1 329 604 habitantes, según el Censo Nacional de Población del año 2010, es un importante centro productivo, turístico, administrativo y educativo. Sus características geográficas, sociales y económicas la ubican históricamente como la segunda ciudad en importancia dentro del conjunto que compone la estructura nacional. Se localiza al pie de las sierras chicas, en un punto de transición entre estas y la llanura pampeana. Es atravesada en sentido oeste-este por el cauce del río Suquía, y en sentido sur por el cauce del arroyo La Cañada. Sus límites jurídicos y administrativos se circunscriben a una superficie total de 576 km², y están conformados por un Ejido Municipal de 24 km de lado.

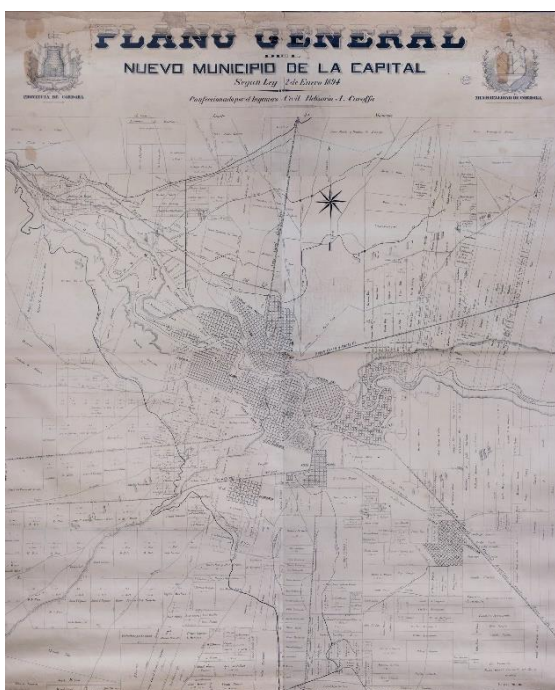


Figura 1. Territorio sobre el que se organiza el espacio urbano de la periferia de la ciudad de Córdoba hacia principios del siglo XX.

En el año 1983, el estudio elaborado por el equipo técnico municipal en el marco del Plan General de Desarrollo Urbano, definió la organización espacial de la ciudad de Córdoba en tres grandes áreas: *central, intermedia y periférica* (Irós, 1991, pág. 41). El autor señala que el criterio empleado para realizar la delimitación territorial y la designación de cada área responde al de su conformación en relación con sus etapas de formación y crecimiento en el tiempo. El periodo que va desde la fundación de Córdoba en 1573 hasta mediados del siglo XIX consolida la conformación del área central de la ciudad que corresponde al trazado de la planta fundacional.

El segundo periodo se conforma entre finales del siglo XIX y mediados del siglo XX. La ciudad experimenta su primera gran expansión con la incorporación de urbanizaciones que se consolidaron

²¹ Se considera el área urbano-territorial comprendida entre la RN N° 20 al norte, la RP N° 5 al este y el límite del Ejido Municipal hacia el oeste y sur de la ciudad como unidad que contiene ciertas características y atributos que permiten considerarla homogénea y diferenciada de otras áreas de la periferia local.

como lo que hoy conocemos como los *barrios tradicionales*, que juntos componen el área intermedia de la ciudad.

El tercer periodo se produce a partir de un acontecimiento significativo, como fue la localización en 127 de la Fábrica Militar de Aviones (FMA), lo que inició la formación del perfil industrial que caracterizó a la ciudad durante la segunda mitad del siglo XX. El surgimiento de la ciudad de Córdoba como polo industrial nacional se produjo hacia 1950. La localización de Industrias DINFIA en 1951; de Fiat y Materfer en 1952, y de IKA en 1956 en los extremos externos de la ciudad, consolidaron el perfil económico y productivo de la ciudad.

El crecimiento poblacional que trajo aparejada la dinámica de la actividad productiva fue vertiginoso. La inmigración interna proveniente del campo y conformada por grupos poblacionales que buscaban empleo y condiciones de vida urbana se localizó, en su mayoría, en las áreas de la periferia, próximas a las industrias. Según Foglia y Goitía (1989), la cantidad de población de la ciudad pasó de aproximadamente 386 000 habitantes en el año 1947, a un total aproximado de 700 000 habitantes en 1970, lo que significó un incremento de casi el 100 %.

A lo largo del periodo de industrialización (1950 y 1980) se produce la segunda gran expansión urbana de la ciudad que da origen a la extensa periferia urbana. Queda definida por el territorio comprendido entre los límites del contorno urbanizado externo del área intermedia y los límites del Ejido Municipal. De acuerdo a las delimitaciones de zonas por normativa se categorizan como áreas urbanizables y áreas no urbanizables. Las primeras son de uso residencial, comercial e industrial; las segundas, de uso rural y productivo.



Figura 2. Organización urbana y territorial de la periferia de la ciudad de Córdoba hacia 1970.

La superficie aproximada que le corresponde a la delimitación del área periférica de la ciudad de Córdoba es de un total de 21 378 ha. Si consideramos las cifras arrojadas por la Dirección de

Planeamiento –según la distribución de superficies por Normativa–, el área urbanizable de la ciudad de Córdoba hacia el año 2000 era de 25 438 ha y representaba el 45 % del total de su superficie. La descripción de las cifras correspondientes a la superficie de la periferia (21 378 ha) y la de la superficie de la totalidad de superficie urbanizable para la ciudad (25 438 ha) permite comprender la envergadura territorial que la delimita en cuestiones de tamaño, diversidad, heterogeneidad y complejidad. Siguiendo con la exposición de las cifras que conforman las otras áreas de la ciudad, en comparación con las que le corresponden a la periferia y según datos de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba²², al área central de la ciudad se le asignan 460 ha, al área intermedia de la ciudad le corresponden 3600 ha y a la periférica 20 400 ha²³.

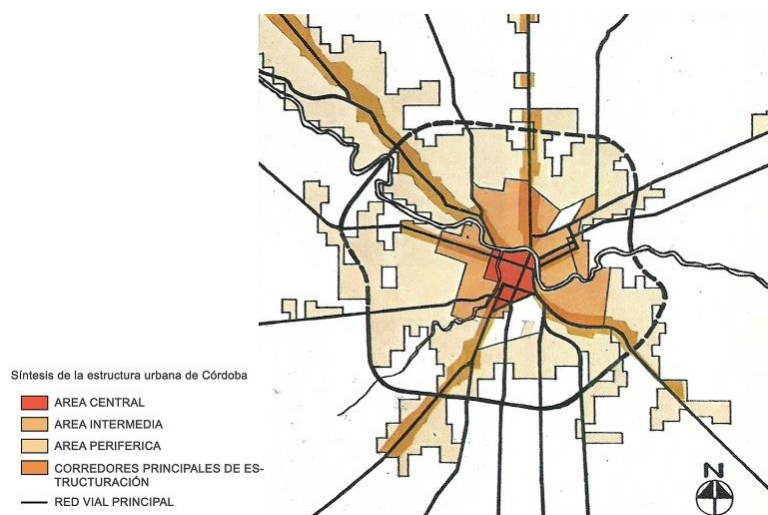


Figura 3. Delimitación del área central, intermedia y periférica de la ciudad de Córdoba hacia 1983.

Según el Documento Municipal (2000) citado: *Córdoba en su situación actual. Bases para un diagnóstico*, hacia el año 2000, el área urbanizada de la ciudad se correspondía con una superficie aproximada a las 20 000 ha, valor que representa el 34 % de la superficie total del ejido de la ciudad de Córdoba. Los valores de la Municipalidad de Córdoba actualizados al año 2010 arrojan una cifra correspondiente a 23 775 ha urbanizadas.

Continuando con las reflexiones de Irós (1991), alrededor de 1950, la periferia comenzó a conformarse con escasas dotaciones de servicios urbanos y definiciones urbanísticas y con acelerado crecimiento derivado de las demandas habitacionales de las crecientes clases populares. Esto desencadenó la producción de urbanización especulativa y extensiva de suelo rural que conformó, entre los 50 y los 80, la consolidación de la primera periferia de la ciudad. El crecimiento fue espontáneo y con lógicas espaciales diferentes a las ciudad tradicional. Las ideas modernizadoras, el

²² Datos obtenidos del Documentos oficial elaborados por el personal técnico de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba: *Córdoba en su situación actual. Bases para un diagnóstico*. (2000). La superficie restante para completar el total corresponde a áreas de reserva militar, áreas de protección ambiental, áreas industriales, institucionales, verdes y rurales. La superficie total de la ciudad de Córdoba, conformada por un ejido de 24 km de lado, es de 57 600 ha.

²³ Los datos arrojados por Foglia (1989) y por el Documento de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba (2000), *Córdoba en su situación actual. Bases para un diagnóstico*, no son exactos, pero semejantes. Tomando en cuenta que las mediciones y aproximaciones realizadas por el Equipo Técnico Municipal son posteriores y más actualizados que los de Foglia en *Los Procesos de Modernización en Córdoba*.

auge económico y el crecimiento productivo en el seno de una organización nacional centralizada fueron el marco en el que surgió y se desarrolló esta primera periferia.

Durante las décadas que siguieron se fue desarrollando lentamente el crecimiento de este modelo de conformación urbana que encontró su consolidación urbanística hacia mediados de los años 80 del siglo XX.

Hacia los años 90, la política neoliberal irrumpió en el orden nacional y tuvo serios impactos. Sus nuevos modos de intervención espacial se superpusieron sobre los de la periferia industrial que se venía armado. Las lógicas espaciales neoliberales recayeron sobre una periferia que había comenzado a desindustrializarse y, por lo tanto, a empobrecerse. La desindustrialización local y el neoliberalismo nacional dieron comienzo a una fase de formación espacial fragmentada y segmentada del territorio que se consolida hacia los años 2000.

Se produjo la ruptura de la periferia como unidad y comenzó a conformarse por sectores diferenciados. Los impactos más negativos de la creciente desindustrialización impactaron con mayor intensidad sobre aquellos sectores en los que predominaba la actividad productiva (suroeste y sureste de la ciudad). Otros (noroeste), con ventajas comparativas en accesibilidad, paisaje y prestigio social, lograron insertarse en las nuevas lógicas de producción espacial neoliberal.

La acentuación del modelo de organización liberal desembocó en la profunda crisis social y económica del 2001, periodo durante el cual se intensificaron las polarizaciones sectoriales y sociales en la periferia. Se intensificaron las lógicas espaciales neoliberales: predominaron las intervenciones privadas de nuevos usos y espacios sobre determinadas áreas selectivas de la ciudad que se posicionaron como protagónicas en las organizaciones metropolitanas; se deterioraron y empobrecieron las áreas industriales y se desembocó en una formación polarizada y segmentada de la periferia postindustrial, conformada por sectores urbanos diferenciados.

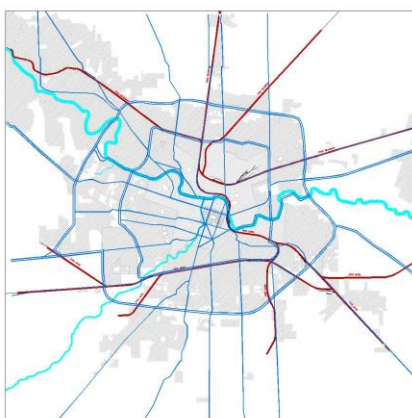


Figura 4. Organización urbana y territorial de la periferia de la ciudad de Córdoba hacia el año 2000.

Hacia el año 2006, las decisiones políticas y las acciones de agentes privados comenzaron a fijar la atención sobre nuevas posibilidades urbanas. Se jerarquizaron escenarios periféricos como el del

suroeste, deprimido y depreciado durante las fase de conformación neoliberal y se impulsó su desarrollo expansivo. A partir de esa fecha, el sector suroeste, se reposicionó espacialmente dentro de la ciudad como protagonista de las actividades urbanas contemporáneas.

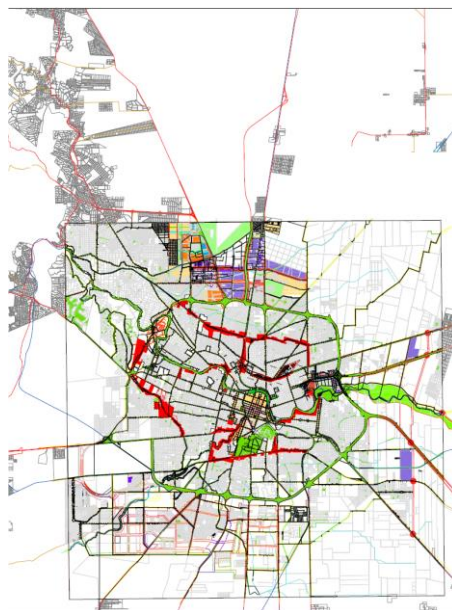


Figura 5. Organización urbana y territorial de la periferia de la ciudad de Córdoba hacia el año 2010²⁴.

Los acontecimientos temporales que determinaron de las fases de formación y transformación de la periferia de la ciudad de Córdoba

La descripción que se realizó sobre los rasgos generales de las transformaciones espaciales producidas en la periferia entre 1985 y 2015, en el marco de cambios en las organizaciones nacionales y locales, requiere precisar los acontecimientos y fechas específicas que los desencadenaron.

El primer periodo se fija a partir del año 1985. Tomando en consideración el retorno del gobierno democrático al país a partir de 1983. Desde esa fecha se establece un contexto tendiente a restablecer las prácticas políticas y sociales de participación, la reapertura de reparticiones estatales, la reactivación de políticas públicas y la puesta en marcha de acciones urbanas a nivel nacional. En ese año también se consolidó la formación de la primera fase de urbanización de la periferia industrial, que surgió en el marco de una intensa productividad, de un modelo de Estado centralizado y de corrientes modernizadoras provenientes de mediados del siglo XX.

También se remontan a esta fecha las tareas en materia de planificación y regulación que tenían como finalidad encarar el reordenamiento del crecimiento desmesurado de las periferias industriales, a través del Plan de Desarrollo Urbano de 1983 como política pública municipal que propone las directrices que guiarán las acciones urbanas posteriores.

²⁴ Las Figuras que se presentan en este capítulo son publicaciones y material obtenido de fuentes documentales citadas. Las Figuras 1 y 2, 4 y 5 pertenecen a elaboraciones de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba. La Figura 3 está tomada del libro de Irós (1991).

Considerar al año 1983 como la fecha de inicio del periodo que abarca la investigación posibilita contrastar los comportamientos urbanos correspondientes a los diferentes modelos de organización política e institucional que sobrevendrán en los próximos años, de acuerdo a las diferentes organizaciones políticas, económicas y sociales.

El segundo periodo considera al año 1989 como el punto de inflexión que marca un cambio radical en la orientación de la organización política. Con el cambio de gestión y administración nacional, el 17 de agosto de ese año, el Congreso de la República Argentina decreta la Ley 23696, conocida como Ley de Reforma del Estado que da por finalizada la era de Estado de Bienestar y propone el *achicamiento* del Estado a través de la reducción del gasto público, la privatización de empresas estatales y la fusión y disolución de entes prestadores de servicios.

Esta organización neoliberal trajo aparejada cambios en la productividad y el empleo, y reducción de políticas y acciones públicas, a la vez que aplicó medidas de ajuste que tuvieron un alto impacto social y territorial. El 27 de marzo de 1991, el Congreso de la República Argentina decretó la Ley 23928 (Ley de Convertibilidad del Austral) que reforzó dichas políticas y que estuvo vigente hasta el 6 de enero de 2002.

Abarcar la periferia de los años 90 o postindustrial permitió comprobar su transformación en el marco de las nuevas políticas y acciones neoliberales. La lenta caída de la dinámica del periodo anterior –tras un proceso de creciente desindustrialización– produjo desempleo y empobrecimiento de la clase obrera.

El tercer periodo se fija en 2001. El estallido social del 20 de diciembre de ese año puso de manifiesto la profunda crisis económica, política y social del país y fue el preámbulo de la posterior derogación de la Ley de Convertibilidad. La globalización de la economía, los avances tecnológicos y los descubrimientos en las telecomunicaciones modificaron radicalmente los procesos productivos y de organización de los territorios. La acentuada polarización social que se introdujo en las periferias locales en los años 90, se consolidó en la década del 2000. El suroeste de la ciudad recibió los impactos negativos de la crisis y la consiguiente pérdida del empleo y del poder adquisitivo de los sectores más vulnerables de la sociedad.

La posibilidad de contrastar los tipos de configuraciones territoriales derivados de contextos de crisis y marginalidad urbana, con los de crecimiento industrial, con los procesos contemporáneos, constituyó una de las finalidades de su consideración para este trabajo. También, la oportunidad de poner en relieve las segmentaciones socioespaciales que rigieron las estructuras territoriales a lo largo de la historia. Es decir, cómo se construye en el tiempo este sector suroeste de la periferia en relación a otros a partir de los impactos recibidos, qué tipo de demanda aglomera y en qué contextos.

El cuarto periodo considera al 2003 como el año de inicio de una nueva fase de organización nacional. El gobierno que asumió el 25 de mayo de ese año impulsó importantes cambios y giros en la administración. La implementación de políticas asertivas en un contexto de economía internacional favorable para la rentabilidad de las exportaciones de *commodities* (soja), la salida de la

cesación de pagos mediante canje de deuda y las acciones públicas en materia social, produjeron mejoras en la economía local.

El 3 de enero de 2006 se canceló la deuda con el FMI, aumentaron las reservas de divisas internacionales, se estatizaron las empresas que habían sido privatizadas en los 90 y se vivió una situación económica local favorable que trajo aparejada la reactivación del consumo de las clases trabajadoras.

En este contexto político, económico y social, el sector suroeste de la periferia local se constituyó en el caso más representativo de la reconfiguración territorial producida en la última década en la ciudad de Córdoba. A partir de una serie de obras y acciones urbanísticas privadas y de la puesta en marcha de nuevos mecanismos de gestión (concertación público-privado/convenios urbanísticos), la extensión de la urbanización residencial, comenzó a ser requerida por un segmento de demanda social trabajadora, que se asentó de acuerdo a patrones de ocupación diferentes a los anteriores, y emergentes de las ideas y prácticas arquitectónicas contemporáneas sobre los modos de habitar.

La formación espacial de la periferia industrial como unidad homogénea

En un contexto de modernización nacional y organización centralizada, con producción industrial de sustitución de importaciones como motor de la economía, hacia mediados del siglo XX comenzó a conformarse la periferia industrial o primera periferia de la ciudad. De acuerdo con acciones urbanísticas locales que se direccionaron hacia el crecimiento mediante la producción de vivienda obrera como tema prioritario de la política pública, el espacio se delineó con características extensivas, espontáneas y de bajas densidades.

La localización sucesiva de industrias y núcleos residenciales a partir de los años 50, comenzó con el emplazamiento de los principales polos industriales hacia los extremos externos de la trama urbanizada y se produjo sobre el territorio, la convivencia de asentamientos industriales, rurales, de producción agropecuaria y de núcleos residenciales. A partir de ahí, paulatinamente comenzaron a subdividirse grandes parcelas rurales aisladas y se realizaron los primeros trazados de urbanizaciones de loteos para la construcción de viviendas individuales. La consolidación de la primera fase de conformación urbanística de la primera periferia se consolidó hacia los años 80.

La preocupación se fundamentó en la creciente demanda habitacional generada por el vertiginoso crecimiento poblacional proveniente de las migraciones internas campo – ciudad en busca de empleo, que ascendió de 386 000 habitantes en los años 40 a 589 153 en 1960. Hacia los 70 la población de la ciudad de Córdoba llegó a 800 000 y alcanzó 1 062 500 habitantes en 1980.²⁵ Según Foglia (1989) la mancha urbanizada pasó de 4095 ha en los años 40, a 14 133 ha en los años 70. Según Irós (1991), en los años 80 de 572 km² cuadrados de superficie total de la ciudad de Córdoba, el 65 % equivalía a áreas no urbanizables, el 35,5 % a áreas urbanizadas, y de ese total un 85 % se encontraba ocupado y el resto eran bolsones sin ocupar. (Ver Figura 3).

²⁵ Cifras extraídas de la Dirección de Estadísticas y Censo de la Provincia de Córdoba, de fuentes documentales provenientes de las reparticiones de la Municipalidad de Córdoba y de publicaciones de autores locales.

“La construcción del espacio periférico se caracterizó por la incorporación por anexión de trazados inclusivos de infraestructura pública y por ocupación por parte de un mercado habitacional de pequeña escala diseminado en el territorio” (Muxí, 2004, p. 35).

Estas operatorias de vivienda -de financiamiento público y privado- se producían sobre antiguas parcelas rurales sin priorizar su localización, salvo la proximidad con la conectividad primaria. En general, las intervenciones públicas desarrollaban barrios de planes de vivienda de producción masiva y de entrega llave en mano, mientras que los loteos eran de producción privada. En ambos casos, se dotaba al conjunto de escasas definiciones urbanísticas, lo que acentuaba la incipiente desarticulación del conjunto de la periferia. Esta modalidad de producción generó una excesiva dependencia con el área central de la ciudad y obligó a constantes desplazamientos, fortaleciendo el carácter radioconcéntrico que distinguió la conformación urbanística de la ciudad hasta el 2000.

Hacia los años 80, el conjunto urbano de la periferia se caracterizó por la dependencia y desplazamientos poblacionales dirigidos hacia el área central por medio del sistema vial principal, por la vida suburbana y residencial que se desarrollaba en los barrios destinados a las clases populares y por la actividad industrial. La sucesiva localización de fragmentos extendió los entramados en múltiples direcciones. Las interpretaciones realizadas sobre el material disponible permiten dar cuenta de las descripciones de los criterios de configuración de su estructura espacial. Las prioridades fueron direccionadas a resolver cuestiones funcionales del crecimiento espontáneo, a optimizar la economía de suelo urbanizado mediante la localización de fragmentos residenciales aislados de sus entornos urbanos y territoriales, y a la posibilidad de concretar una rápida absorción del crecimiento poblacional. Los resultados reflejan un conjunto desarticulado entre sí y con el territorio.

En relación a las formas de urbanización, la propuesta de trazados reticulares en variadas direcciones organizó el espacio a partir de la sumatoria de pequeñas piezas, tal como lo sostienen Foglia y Goytía (1989). Esta modalidad puso de manifiesto una posición ideológica enfrentada con la ineficiencia espacial que generaba la cuadrícula española, a partir de la cual se había urbanizado el área central y las áreas intermedias de la ciudad. Las retículas respondieron a una propuesta del uso racional, eficiente y económico del suelo y el espacio. El nuevo trazado se organizó a partir de la manzana rectangular que agrupaba, sobre su lado menor, dos lotes enfrentados por sus límites traseros, las hileras de viviendas agrupadas y continuas apoyaban sus frentes sobre el lado mayor de la manzana, luego del retiro del jardín. La edificación proponía el tejido aislado y ajardinado.

Estas descripciones permiten argumentar los supuestos que direccionaron las líneas de trabajo de esta investigación en relación a la conformación espontánea de la periferia a partir de la sumatoria de partes. En relación a ello, el objetivo central de la investigación propone demostrar cómo la lógica de composición de la unidad compone la totalidad.

Las prioridades sobre el uso del espacio de la periferia durante la fase de construcción industrial o formación de primera periferia estuvieron orientadas a producir la mayor cantidad posible de viviendas sobre esas áreas de la ciudad. En relación a ello, existieron prácticas profesionales comprometidas con la vivienda destinada a las clases populares, influidas por corrientes de pensamiento en arquitectura y urbanismo del movimiento moderno, de la ciudad jardín europea y las *new town* inglesas, de la escuela italiana de Aymonino, Muratori y Rossi, posterior a los planteos modernistas.

La organización urbanística no fue prioritaria durante la primera conformación espacial. Hacia los años 70 comenzaron los primeros estudios elaborados por equipos técnicos municipales, como el Diagnóstico Tentativo de 1973²⁶ y el EDOU²⁷. Estos documentos, si bien establecieron posicionamientos de tipo cuantitativo y funcional sobre los déficits y necesidades de la periferia y aspectos ordenadores del crecimiento del espacio, no aportaron propuestas de configuración espacial significativas.

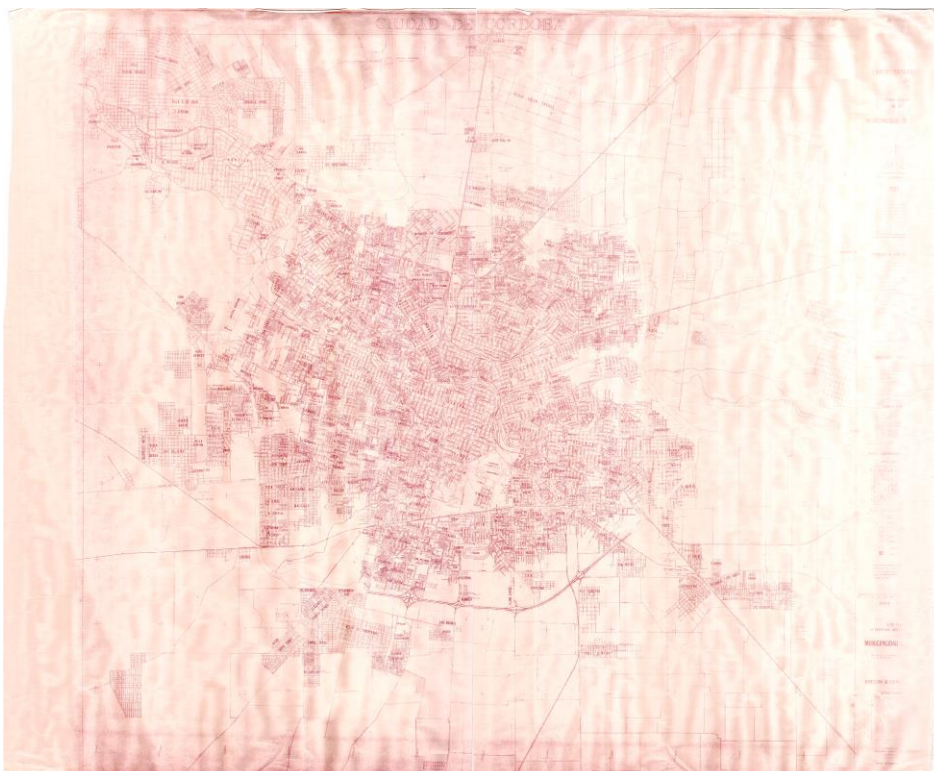


Figura 6. Entramado urbano de la ciudad de Córdoba y consolidación de la primera periferia hacia el año 1987.

La superposición de la formación espacial de la periferia postindustrial y la ruptura de la unidad. Fragmentación

A comienzos de los años 90, el espacio suburbano de la periferia de Córdoba comenzó a recibir los impactos de las políticas que reorientaron la organización nacional. El proceso de desindustrialización y el advenimiento del neoliberalismo trajeron aparejado el cambio de rumbo de la economía local y de la organización del Estado. La descentralización y desconcentración a favor de un achicamiento del gasto público –que tuvo como objetivo reorientar la ineficiencia de la administración pública– impactaron profundamente sobre los territorios de la periferia industrial. La superposición de un

²⁶ Documento de diagnóstico sobre la situación urbana de la ciudad de Córdoba y alternativas de optimización de la organización espacial, elaborado por la Asesoría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba y Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Córdoba.

²⁷ Esquema de Ordenamiento Urbano (EDOU) (1978) Documento de diagnóstico social, habitacional y urbanístico de la ciudad de Córdoba que formula alternativas de optimización de su funcionamiento y propuestas de organización.

nuevo orden espacial impuesto por políticas neoliberales, “que propiciaron la especulación financiera, basada en el beneficio económico de la desigualdad social” (Muxí, 2004, p. 35) modificó las lógicas de organización del periodo anterior.

Las aproximaciones teóricas referidas a la profunda transformación mundial que se produjo en los diversos territorios como consecuencia de los impactos de la globalización de la economía estuvieron teñidas de minuciosos estudios sobre política neoliberal y reacomodamiento del capital. Autores como Precado Ledo, Sassen, Castells y De Mattos describieron cómo fueron los procesos de reorganización territorial en el marco de la concentración espacial del capital y los nuevos roles de las ciudades centrales en torno a él. También lo hicieron sobre los nuevos modos de producción industrial en los países centrales y sobre los avances en las tecnologías y comunicaciones que destacaron en esos años, explicando sus incidencias en las estructuras territoriales y los procesos de metropolización.

En tanto, autoras como Falú y Marengo (2004) explicaron los procesos de transformación territorial local de acuerdo con los impactos de la implementación de políticas neoliberales en la realidad nacional. Las autoras explican los efectos de los procesos de desindustrialización y apertura económica frente a una era caracterizada por los servicios. El desempleo y la pérdida del poder adquisitivo de la clase obrera durante el periodo anterior produjeron efectos espaciales que dieron cuenta de ese cambio político y económico, como la superposición de un nuevo orden espacial que se encontraba en procesos de armado y construcción.

Hacia los 90, ambos modelos de organización territorial se enlazaron y superpusieron produciendo una nueva fase de formación espacial periférica. Las características del nuevo orden espacial que se conforman a la luz del modelo de organización liberal estuvieron determinadas por la fragmentación espacial y por la segregación social. Autoras locales como Marengo (2008) y Elorza (2016) han caracterizado los fenómenos socioespaciales de las periferias locales de los últimos años. De acuerdo con Liborio (2018), quien para describir el fenómeno de fragmentación cita a Prevot Shapira y dice que el mismo puede ser explicado como el que hizo estallar la unidad de la ciudad. La autora completa sus argumentaciones explicando el fenómeno como de proximidad espacial entre pobres y ricos, pero en espacios herméticamente cerrados. Los cambios espaciales más destacados de los que Falú y Marengo dan cuenta (2004) hacen referencia al comienzo de un proceso de transformación de la periferia que se organiza a partir de la clara diferenciación entre sectores.

La periferia dejó de ser una posible unidad en formación –como lo fue hasta los 80– para convertirse en un territorio complejo, diverso y conformado por múltiples espacios. Se delineó una nueva fase de organización basada en sectores en crecimiento y sectores en decrecimiento urbano. Los primeros recibieron los efectos de la economía neoliberal mientras que los segundos absorbieron los impactos más negativos del proceso de desindustrialización que acarrió la política neoliberal.

La gestión urbanística de los 90 introdujo nuevos mecanismos e instrumentos. Los roles y funciones de los agentes urbanos se modificaron, los privados se reposicionaron como los productores del suelo y ello se tradujo en dinámicas espaciales renovadas a partir de la construcción de nuevas piezas urbanísticas vinculadas a servicios especializados y distintas formas de vida residencial. El estado – como actor público– redujo sus funciones a la regulación del espacio y cedió sus roles de productor urbano que ostentó hasta los años 80. Las nuevas formas de producción del espacio de este periodo

introdujeron profundos cambios en la periferia. Los agentes inversores fueron selectivos respecto de las áreas de la periferia en las que emplazar sus nuevos productos urbanos.

La primera periferia manifestó transformaciones en los 90. La ocupación de sus tierras disponibles, especialmente las que se encontraban próximas a los ejes de conectividad principal, se transformaron en amplias superficies comerciales centralizadas de nuevos servicios especializados que modificaron su antiguo funcionamiento comercial. Se produjo la urbanización de una nueva corona espacial expansiva sobre sectores del noroeste y sur de la ciudad. Sus ventajas en materia de accesibilidad, paisaje, entornos cualificados y prestigio social son las causas por las que estas áreas fueron seleccionadas en detrimento de otras.

La urbanización extensiva hacia la próxima corona espacial de la periferia conformó lo que se considera “segunda periferia de la ciudad” (Romo, 2015). A diferencia de la primera periferia –que sostuvo un crecimiento expansivo regular y homogéneo, producido a través de pequeños fragmentos– esta segunda creció despegándose del entramado urbano existente y sobre ciertas áreas determinadas, en territorios de alto valor paisajístico y ambiental, en entornos rurales de borde de la primera periferia y sobre importantes ejes de conectividad metropolitana.

Las consecuencias negativas más destacadas de la segunda expansión de la periferia con el patrón residencial de tipo *country* fueron los desajustes que se produjeron entre estructura espacial y cantidad de población que se trasladó a esta segunda corona urbanizada para desarrollar su vida residencial. La sobrecarga sobre la red vial principal, la insuficiencia infraestructural y de equipamiento, y la falta de conectividades secundarias son los impactos más remarcados.

Tanto por sus valores cuantitativos y por la reorganización de sus funciones como por el significado social-espacial que representa dentro del conjunto, el nuevo patrón residencial modificó el tradicional paisaje de la periferia y reorganizó su estructura territorial. Hacia el año 2000, el patrón residencial tipo *country* se modificó e intensificó el uso y la ocupación del suelo, avanzó y se expandió sobre el territorio rural de los bordes metropolitanos, tal como lo señala Romo (2015).

Por otra parte, existieron otros sectores urbanos (los industriales) que no se insertaron en las lógicas de producción urbana del neoliberalismo sobre los que se desencadenó estancamiento y degradación urbanística. Durante la etapa de implementación del Plan Estratégico Córdoba (PEC) –a partir de 1996– se impulsaron acciones de descentralización del área central a partir de la creación de los Centros de Participación Comunal (CPC). Su localización se basó en la articulación de nodos de referencia social diferenciándose de las lógicas de ocupación de los usos del suelo de producción privada.

En relación a las mejoras en la accesibilidad se realizaron obras en el marco de la concesión a la empresa Caminos de las Sierras que llevó adelante el Programa Red de Accesos a Córdoba (RAC). Se mejoró y agilizó la circulación, se aumentó la conectividad intraurbana y se optimizó la vinculación de la ciudad con los centros del Área Metropolitana Córdoba. Falú y Marengo (2004, p. 225) describen las mejoras realizadas en los 90 en la accesibilidad regional y en la conectividad urbana. La concesión realizada por el gobierno provincial de Córdoba incluyó nueve corredores y la avenida de Circunvalación, cuya longitud era de 400 km por la que circulaban alrededor de 70 000 vehículos por día. La inversión realizada por la empresa concesionaria fue de 325 millones de pesos a recuperar

mediante el cobro de peajes. Cinco de los corredores se convirtieron en autovías y varias de estas obras incluyeron intervenciones complementarias internas al anillo de circunvalación, realizadas con fondos provenientes de la Municipalidad de Córdoba.

A escala urbana se propuso optimizar las características funcionales de la red buscando adecuar el trazado vial al modelo de ciudad policéntrica con el fin de articular áreas intermedias y periféricas en un sistema radioconcéntrico. La obra incluyó ensanches y aperturas de calles, la construcción de dieciséis puentes, dos intercambiadores viales y la parcial materialización de la avenida de Circunvalación interna (ronda de 26 km de extensión), la continuidad de la avenida Costanera (7 km sobre las márgenes del río), la sistematización del arroyo La Cañada (3,8 km), y la materialización de la red de ciclovías (Falú y Marengo, 2004).

En síntesis, en los 90 se incorporaron segmentos socioeconómicos de alto poder adquisitivo sobre la periferia noroeste, asentados en tipologías residenciales de barrios cerrados, que extendieron las áreas urbanizadas celulares y despegadas de los entramados preexistentes. Mientras que sobre la periferia suroeste y sureste se localizaron grupos poblacionales de escasos recursos económicos en operatorias de vivienda impulsadas por políticas públicas paradigmáticas de los 2000 como el caso del programa habitacional para grupos poblacionales en situación de riesgo Mi casa, Mi vida, financiado por el BID (Martínez y Romo, 2007)

Las características particulares de la nueva reconfiguración urbanística de la periferia reforzaron el carácter tradicional expansivo como patrón de crecimiento. Se acentuó el consumo de suelo y territorio y se consolidó la vigencia de la vivienda individual como tipología protagonista de la reproducción espacial. Durante este periodo se remarca el surgimiento de modelos de organización territorial basados en la fragmentación espacial.

Los espacios de las periferias²⁸ neoliberales del siglo XXI. Fractura territorial

Hacia el 2000, en un marco de profunda crisis económica, política y social producto de la acentuación de los rasgos más duros de la política neoliberal implementada a partir de los 90, con una marcada polarización social y fragmentación espacial, las reconfiguraciones territoriales encontraron ciertas particularidades que se describen a continuación. Por un lado, de acuerdo con cifras del Instituto nacional de Censos (INDEC), en la ciudad de Córdoba en 1991, la cantidad de población era de 1 179 372, y en el año 2001 ascendió a 1 284 582. Los valores dan cuenta del estancamiento poblacional que se registra de manera sostenida en la ciudad desde que se inició el proceso de desindustrialización y de pérdida del empleo. En relación a los totales, los porcentajes de población en situación de pobreza según datos censales de INDEC del año 2001 reflejan las cifras más altas para la realidad local hasta la fecha. Según (Falú y Marengo, 2004) la población con necesidades básicas insatisfechas en 2001 (pobres estructurales) ascendía a 155 319 habitantes (12,9 %), pero si consideramos la población que se encontraba por debajo de la línea de pobreza, según datos del

²⁸ A partir del año 2000 se toma la decisión de utilizar el término *periferias* en plural porque –de acuerdo con autores como Díaz Oruetta y Arteaga Arredondo– no se pueden explicar los fenómenos espaciales diversos y heterogéneos que se producen en los territorios que conforman las periferias desde el año 2000 en singular. El término *periferia* en singular hace alusión a su primera conformación y a las aproximaciones teóricas posteriores a su surgimiento en la fase industrial cuando se la consideraba como una unidad espacial y territorial.

segundo semestre de 2001, 505 532 habitantes, lo que representaban el 39,35 % del total de la población, se encontraba en aquel entonces dentro de la franja de pobres.

El desempleo y la marginalidad urbana se reflejan sobre ciertas áreas de la periferia. Las antiguas periferias industriales remiten en los 2000 a procesos de degradación urbana. La falta de inversiones públicas y la localización de crecientes porcentajes de población que se encuentran fuera del circuito formal de la economía y el trabajo delimitan territorios suburbanos degradados.

De acuerdo con las cifras de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) en 2001, la cima de la pirámide de ingresos agrupa a un 20 % de población que recibe más del 48 % del ingreso total, mientras que la base más alta de la pirámide de población de la ciudad representa el 40 % del total que recibe el 16,3 % del ingreso. Implica que porcentajes mínimos de la población local se insertan en las nuevas lógicas provenientes de la globalización de la economía y el 40 % restante no lo consigue.

Desde aspectos vinculados a la economía productiva, la actividad primaria basada en el cultivo y exportación de soja es la destacada de este periodo. Se intensifica la desindustrialización en un marco de inestabilidad financiera y económica. Las empresas prestadoras de servicios se localizan en la ciudad y se convierten en una salida laboral para la población, a la vez que la falta de confianza en las entidades bancarias direcciona las inversiones hacia el negocio inmobiliario como opción segura y rentable.

La fragilidad del contexto del año 2000 desemboca en la crisis social e institucional de 2001. Los efectos espaciales se intensificaron a partir del año 2000 y se fortaleció la fragmentación territorial. El debilitamiento de las acciones estatales y las escasas intervenciones públicas en materia de vivienda social, infraestructura y obras viales sobre los sectores periféricos forman el marco de la organización espacial de los sectores desindustrializados.

Por otra parte, en sectores como el sur y el noroeste se incrementan las acciones privadas en materia de urbanización bajo el signo del nuevo patrón residencial extensivo de barrios cerrados y se desarrolla un fenómeno que consolida un paisaje suburbano que se extiende sobre el entorno metropolitano próximo a dichos sectores.

La urbanización de bajas densidades de fragmentos aislados y cerrados se separa del entramado urbano existente, produciendo discontinuidad y desarticulación espacial. Los impactos negativos de esta modalidad de urbanización y ocupación del territorio recae sobre la congestión del espacio público: la insuficiencia en la conectividad vial produce la congestión vehicular y la recarga sobre las actividades y usos complementarios a la residencia localizados sobre los principales ejes viales.

El modelo de crecimiento afianza la configuración territorial desequilibrada de las periferias (que se desarrolla sobre ciertos ejes y áreas y sobre otros no). Los procesos de fragmentación también se producen en la organización interna de cada sector urbano. Existen zonas diferenciadas dentro de cada sector, organizadas de acuerdo a la formación y agrupamiento de grupos poblacionales homogéneos.

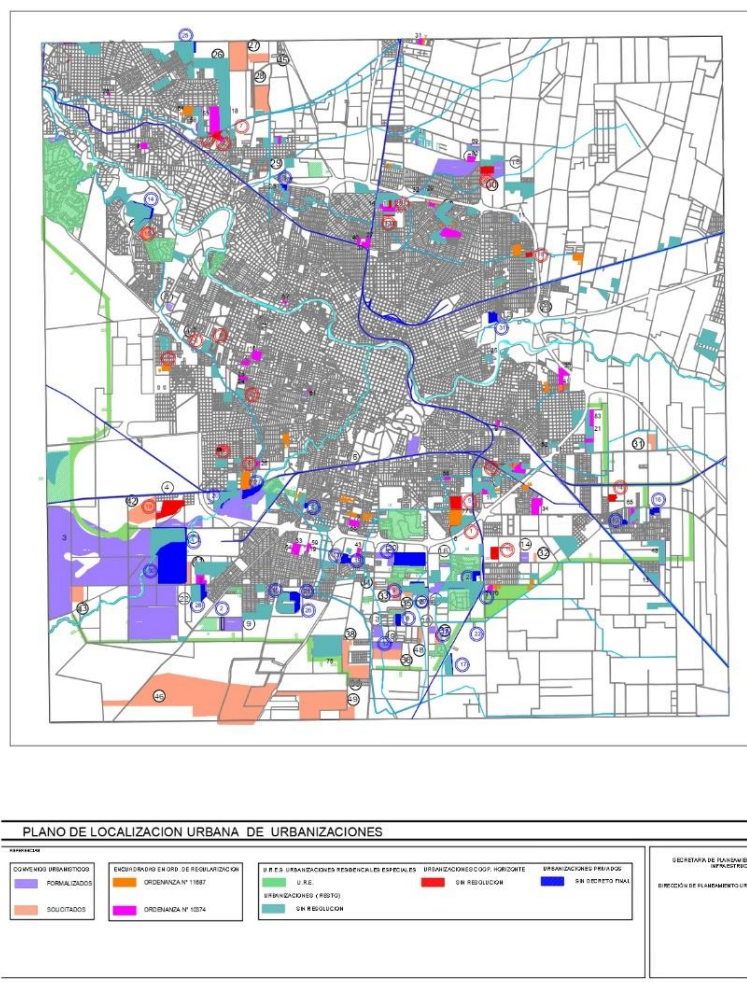


Figura 7. Entramado urbano de la ciudad de Córdoba y consolidación de la periferia contemporánea. Año 2015.

Reconfiguración de las periferias contemporáneas: protagonismo expansivo

En relación al contexto internacional, la crisis que se desencadenó a partir de 2009 afectó a las economías capitalistas centrales y golpeó en los países de América del Sur. Las huellas globales de la nueva reorganización del capital impactan sobre la administración nacional induciendo implementar medidas de ajuste que tienden a impulsar el mercado interno y retornar a la industrialización nacional durante este periodo de tiempo. Fernández Wagner (2015) cita a algunos autores como Grottola L. y Feliz M. para aludir a sus definiciones sobre este periodo como de fase de *neodesarrollismo*. Lo designa como nueva fase de Estado de Bienestar en referencia al fuerte liderazgo estatal en materia de desarrollo económico e integración social, pero aclara que las características que tiene son motivo de debates.

En relación al contexto nacional, a partir de 2004 se retoma un fuerte impulso de centralidad del Estado Nacional cuya política tiene como principal objetivo lograr una mejor redistribución del ingreso. En relación a ello, las políticas y programas que se ponen en marcha tienden por un lado a

dinamizar la obra pública, y por otro, a revertir prácticas neoliberales en la producción del suelo. Así, se logra salir de la crisis de 2001 mediante la redistribución del ingreso como medida para resolver los problemas más urgentes. El nuevo escenario intenta recrear cierta estabilidad económica, social e institucional. El crecimiento económico proveniente de los excedentes obtenidos de la exportación de materia prima, y de acuerdo a los valores obtenidos en los mercados internacionales de la soja, permite revertir condiciones sociales desfavorables mediante la implementación de obras en materia de vivienda y vialidad.

El panorama político y social es ambiguo y a *contrapunto*, como lo califican autores como Barreto y Lentini (2015), en el que neo-desarrollismo y neo-liberalismo se enfrentan en el territorio con diferentes acciones. Durante este periodo y en el marco de este contexto se produce una nueva etapa de transformación de la periferia de la ciudad en la que por un lado se materializan las acciones privadas provenientes del neoliberalismo, y por otro, las acciones estatales impulsadas por las políticas públicas mencionadas. Los rasgos más destacados son el cambio de escenario y de ubicación de la producción de las dinámicas urbanas. Es decir, los sectores pujantes y con crecimiento de los 90 y 2000 –como los establecidos en el noroeste y el sur– comienzan a estancarse; y sectores deprimidos -como el del suroeste- forman parte de un crecimiento explosivo.

Hacia el 2006 se desarrollan nuevas estrategias de mercado e instrumentos de gestión urbana en el marco de la puja entre acciones privadas y públicas en el espacio de la periferia. Las obras viales e infraestructurales por un lado, las acciones llevadas a cabo en relación a aperturas espaciales de bordes urbanos como los del arroyo La Cañada por otro, sumado a la intensa producción del suelo y construcción privada de vivienda conceden un protagonismo a ciertos sectores de la periferia que los reposicionan como puntos centrales, tanto en la escena urbana de la ciudad como en la metropolitana de la región.

El vertiginoso crecimiento urbano extensivo del suroeste de la ciudad recupera como tipología protagonista, la vuelta a la modalidad residencial de piezas que agrupan conjuntos de lotes y viviendas individuales. Se retoman las superficies mínimas admitidas por las regulaciones para las subdivisiones parcelarias, y las máximas admitidas para los índices de edificación. Este nuevo patrón residencial contemporáneo toma elementos y características del proyecto moderno del primer periodo de tiempo de conformación de la periferia -como la disposición de viviendas mínimas-, considera aspectos propios del proyecto residencial especulativo de los 90, como localizar dos unidades de vivienda por lote, e introduce nuevos conceptos sobre el hábitat contemporáneo como las unidades barriales encapsuladas y cerradas que no se articulan con el entorno.

El crecimiento urbano se complementa con la construcción de obras de infraestructura y vialidad de alcance regional, que produce mejoras en las conectividades y otorga jerarquía a la periferia como espacio centralizado en las organizaciones metropolitanas contemporáneas. Este periodo presenta una particularidad específica respecto de la magnitud del crecimiento. La cantidad de población de la ciudad, de acuerdo a cifras del Censo Nacional de Población del INDEC del año 2010, arroja un total de 1 329 604 habitantes que, comparado con el censo del 2001, de 1 284 582 habitantes, representa un escaso incremento. Si se comparan las cifras de cantidad de población con las de superficies urbanizadas se observa la existencia de un fenómeno especulativo de negocio inmobiliario y no un crecimiento de producción de la urbanización con el fin de alojar población como sucedió en la fase de formación industrial. Es decir, que las cifras de crecimiento poblacional comparadas con las

superficies de extensión de la urbanización incorporadas a la planta urbana de la periferia, dan cuenta de un fenómeno especulativo direccionado al negocio inmobiliario. No se observa la necesidad de producción de la urbanización con la finalidad de alojar crecimiento poblacional como sucedió en la fase de crecimiento industrial.

Las formas del crecimiento de la periferia son heterogéneas. Los cambios políticos y económicos impactan sobre los espacios de diferentes maneras y modifican sus dinámicas. Por lo tanto, el crecimiento es desigual y desequilibrado dentro del conjunto, con una clara división por sectores periféricos diferenciados. Esta observación conclusiva sobre los aspectos del crecimiento espacial de la periferia de la ciudad de Córdoba, producidos entre 1985 y 2015 rebate los enfoques y teorías urbanísticas que aluden a clasificarla como una unidad territorial marginal, homogénea y de borde y pone de manifiesto el supuesto de partida referido al abordaje diferenciado de sus espacios y territorios.

En este sentido, las descripciones de los territorios periféricos constituyen en la actualidad un reto interesante que se aborda en esta Tesis. Las descripciones realizadas justifican el posicionamiento de partida de la investigación que se posiciona sobre la base de dejar antiguas aproximaciones generales y realizar otras apropiadas. Esto constituye un desafío de considerable magnitud que se despliega a continuación mediante el enfoque con el que se desarrollan los abordajes temáticos en relación al estado del conocimiento en la materia.

CAPÍTULO 2

EL BARRIO SUBURBANO DE VIVIENDA OBRERA EN LAS PERIFERIAS URBANAS

Organización y contenidos desarrollados en el capítulo

De acuerdo con el enfoque de esta Tesis, el objeto de estudio se formula a partir de la consideración del barrio residencial suburbano como la pieza que compone el espacio de la periferia de la ciudad y como la unidad que agrupa la disposición de las tipologías residenciales. En relación a ello, el capítulo 2 aborda tanto las cuestiones teóricas y conceptuales como los antecedentes operativos que giran en torno a los orígenes del barrio residencial suburbano de vivienda individual en hilera, surgido en diversos contextos mundiales desde principios del siglo XX. Introduce las apreciaciones esenciales que permiten anclar el abordaje del caso de estudio de esta Tesis: las unidades de análisis que conforman los barrios residenciales (planes de vivienda y loteos) de vivienda individual para trabajadores localizados en la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba y producidos entre 1985 y 2015.

La finalidad del despliegue de los contenidos del capítulo consiste en consolidar un corpus teórico que, a lo largo de su desarrollo, dé cuenta del supuesto de partida de la investigación que establece que *el barrio residencial suburbano de la periferia es el fragmento que articula e imbrica las relaciones escalares y espaciales entre periferia y vivienda*. También consiste en aportar elementos de análisis y modalidades de abordaje para introducir en el estudio del caso.

De acuerdo con Gómez Sandoval (2011), la sumatoria de operatorias de producción de pequeños fragmentos residenciales en el espacio urbano representa –conjuntamente con los trazados viarios, las infraestructuras y los espacios públicos– el conjunto de intervenciones más importante del proceso de construcción de la periferia de la ciudad de Córdoba. Su génesis está fuertemente ligada a la formación de la periferia industrial, al surgimiento e implementación de la política pública habitacional y a las regulaciones urbanísticas de mediados del siglo XX. En relación a ello, y dentro del contexto local producido entre 1985 y 2015, se indagaron los antecedentes que sentaron las bases de la conformación espacial y de las sucesivas transformaciones del fragmento residencial de viviendas individuales para trabajadores de la periferia de la ciudad de Córdoba.

Si se toma como punto de partida la consideración que hace referencia a “la vivienda individual como la pieza de reproducción extensiva del espacio de la periferia” (Ballent y Liernur, 2014, p. 26) también se puede abordar a la *estructura barrial* dentro de la cual se asienta como la *unidad* o pieza que construye la periferia como *totalidad*. De acuerdo con este planteo, los contenidos que desarrolla el capítulo 2 están ligados a los antecedentes teóricos que hacen referencia al fragmento barrial como unidad de organización espacial intermedia (entre la escala urbanística y la arquitectónica) que contiene a la vivienda y que es contenida por el espacio urbano de la periferia.

En relación a ello, primero se abordaron autores que realizaron aproximaciones referidas a las definiciones y conceptualizaciones teóricas explicativas sobre las características espaciales y compositivas de la unidad barrial suburbana de viviendas individuales para trabajadores. Segundo, se desarrollaron los estudios referidos a los orígenes de los primeros antecedentes y exploraciones que se consideraron representativas –por su consistencia– para realizar aproximaciones teóricas, analíticas y metodológicas para abordar el caso de estudio. Tercero, se describieron los antecedentes europeos y americanos que se consideraron como los más representativos para abordar el objeto de estudio. Cuarto, se estudiaron los procesos de formación nacional del fenómeno de habitabilidad residencial de las clases populares, y por último se presentó la temática específica del caso de

estudio que aborda esta Tesis: *los barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores de la periferia de la ciudad de Córdoba, el contexto de su formación, los factores de su producción y las cuestiones geográficas y temporales que lo atraviesan.*

El espacio residencial de escala barrial

Los barrios residenciales suburbanos de vivienda individual obrera

Las aproximaciones teóricas seleccionadas para formular el marco teórico respecto de las piezas urbanas intermedias o *barrios residenciales de la periferia* permiten considerar al fragmento barrial como protagonista en la construcción del espacio urbano periférico. En relación a ello, Gravano (2003) explica las acepciones más generalizadas de la palabra *barrio* que, proveniente del árabe, pasa en el siglo IX al español y significa *afuera de una ciudad*. En autor continúa diciendo que, de acuerdo con Pierre George, el barrio es “[...] la unidad básica de la vida urbana. A menudo se trata de una antigua unidad de carácter religioso o de un conjunto funcional. Siempre que el habitante desea situarse en la ciudad, se refiere a su barrio” (Gravano, 2003, p. 14).

Autores como Benévolo caracterizan al *barrio residencial extensivo compuesto de casas unifamiliares aisladas con jardín* como el que se origina a partir de la exigencia urbana de alejar la vivienda de los vínculos y relaciones intrincadas entre las multifunciones y servicios urbanos de las áreas centrales. El autor dice que esta conformación espacial “promete independencia a grupos de habitantes a los que antes le estaba negada” (Benevolo, Melograni y Giura Longo, 2000, p. 13).

Por su parte, Aldo Rossi (1982) dice que el barrio se convierte en un momento, un sector de la forma de la ciudad, íntimamente vinculado a su evolución y a su naturaleza, constituido por partes y a su imagen. También remite a las argumentaciones de la morfología social diciendo que “[...] el barrio es una unidad morfológica y estructural que se caracteriza por cierto paisaje urbano, determinado contenido social y funciones propias” (Rossi, 1982, p. 118). Y agrega que el cambio de alguno de sus elementos es suficiente para fijar sus límites. Describe que la formación del barrio como hecho social corresponde al mismo proceso de formación de la metrópoli moderna y sostiene que los barrios no están tan subordinados unos a otros sino que son partes relativamente autónomas; y sus relaciones no son explicables con una simple función de dependencia sino que deben ser relacionados con toda la estructura urbana.

“El barrio constituye una subestructura típica de la ciudad, una unidad morfológica y social caracterizada por un cierto paisaje urbano y un determinado contenido sociocultural” (Ladisezky, 2011, p. 75). Agrega que el periodo de postguerra fue de descrédito para el significado del concepto de *barrio*. Si bien se intentó organizar a la población en comunidades y agrupaciones vecinales, las formalizaciones producidas por el movimiento moderno estaban tan distanciadas de la cultura colectiva que no se produjeron en general las identificaciones necesarias para el arraigo. Cuando realiza estas aproximaciones cita a Aldo Rossi (1982), en su obra *La arquitectura de la ciudad*, en la que remarca que, si bien la ciudad está vista como una unidad, solo puede ser captada y entendida a través del conocimiento de sus fragmentos, una suma de distritos y barrios diferenciados por sus características formales y sociológicas. Se trata de áreas originales que pueden ser individualizadas

como áreas interiores a la ciudad, emergidas en diferentes momentos de su crecimiento y que han ido adquiriendo carácter propio.

Desde otra perspectiva, la mirada antropológica de Gravano introduce visiones que destacan que la temática barrial no suele manifestarse en los discursos profesionales como algo determinante de los contenidos de las problemáticas urbanas sino más bien como escenarios donde las problemáticas pueden ser encontradas. Define al barrio como: “[...] realidad espacial, administrativa y social; [...] una condición natural en el que se tiene en cuenta el habitar y el convivir en una parte del espacio urbano” (Gravano, 2003, p. 11). Para esta perspectiva antropológica, la recurrencia de la noción del barrio en el plano de las significaciones –dentro de prácticas, discursos y situaciones diversas– llama la atención.

Desde el punto de vista del diseño urbano el barrio se erige como modelo de estilo de convivencia, referenciado en el típico paisaje de casas bajas y en los complejos habitacionales. Se lo asocia al espacio abierto y público. En el prólogo de *La práctica del urbanismo. Una introducción al arte de proyectar ciudades y barrios*, de Unwin, (1984) Solà-Morales i Rubió sostiene que la actitud incrementalista del autor define al urbanismo a partir de una nueva temática y discusión intermedias: la del *barrio de extensión suburbana*, ascendiendo desde ahí a un entendimiento global de la ciudad. Agrega que Unwin realiza una aproximación temática a la ciudad tan a fondo a partir de la residencia, que le permite convertirla en un compendio de urbanismo.

Por su parte Unwin (1984) describe las dos actitudes polares de la disciplina: la de la *totalidad* y la del *fragmento*, a las que también hace referencia Rigotti (2014)²⁹. El autor refleja la situación inglesa en relación al crecimiento extensivo y explicita el papel de la planificación, reconociendo su importancia global y ordenada; y supone que a través de la misma se ha contribuido bastante a los males del crecimiento. Resalta el trabajo notable que se ha realizado en relación a la cobertura infraestructural y dotación de servicios urbanos, y continúa argumentando que, a través de las ordenanzas de edificación se han contenido los excesos de congestión y se ha asegurado un nivel mínimo de espacio, luz y ventilación respetando las mínimas condiciones de higiene.

Hemos sentado unos cimientos firmes y hemos asegurado muchos de los elementos necesarios para unas condiciones de vida saludables, y no obstante queda el hecho remarcable de que alrededor de nuestras grandes ciudades, están creciendo, con esas mismas ordenanzas, inmensos distritos en monotonía y fealdad absoluta. (Unwin, 1984, p. 13)

Y también agrega:

La verdad es que hemos olvidado que las hileras sin fin de casas a lo largo de calles monótonas y jardines traseros no son hogares y nunca lo serán por completo que sea el sistema de infraestructuras y servicios urbanos, o por detalladas que resulten las ordenanzas de edificación de acuerdo a las que se han construido. [...] Por importantes que sean estas previsiones para las necesidades materiales de la vida, no son suficientes. Es indispensable aquel tratamiento que pueda transformar el conjunto. (Unwin, 1984, p. 13)

²⁹ La argumentación de Rigotti (2014) en el texto introductorio de su Tesis doctoral considera que, a lo largo de la historia, la disciplina presenta dos actitudes polares: una referida a un urbanismo general abstracto y propio de estrategias racionalizadoras –que por su escala supera todo tratamiento estético–, y otra *ad hoc* centrada en detalles, que actúa sobre partes y fragmentos de ciudad, de escala arquitectónica y paisajística.

En relación a la proyectación urbanística del barrio, Unwin (1984) hace referencia tanto a la tradición alemana como a la norteamericana. Rescata que mientras que la primera aportó confiabilidad en temas como la escala y tratamiento, la alemana manifiesta un mayor respeto por las oportunidades que aporta el entorno para las cuestiones referidas al plan y al emplazamiento. Explica la importancia que tienen el trazado y la simetría en las agrupaciones arquitectónicas. De esta manera, las aportaciones del autor introducen abordajes escalares diferenciados y verifican la imbricación que existe entre ellos en la materialización del espacio residencial. En este sentido, las argumentaciones citadas confirman los supuestos que postulan los principios en los que se apoya el enfoque de investigación de la Tesis referidos al protagonismo del barrio en la reproducción residencial y en los procesos de crecimiento y conformación urbana.

Por otra parte, las lecturas e interpretaciones del material fotográfico y cartográfico existentes sobre el territorio suroeste de la ciudad dan cuenta de la predominancia del barrio residencial de vivienda individual, que es la tipología dominante del espacio urbano –frente al resto de tipos urbanos residenciales existentes, que se constituyen en tipologías de conjuntos habitacionales agrupados, en altura, de tipo *country* o barrio cerrado–, la pieza que se reprodujo y conformó la periferia en el tiempo. La evolución de su crecimiento tuvo lugar a partir del emplazamiento sucesivo, extensivo y espontáneo de cada una de estas pequeñas piezas urbanas y residenciales. Estas modalidades, que constituyen las lógicas del crecimiento a través de la conformación de sus entramados urbanos y tejidos residenciales, se constituyen en el supuesto de partida que justifica el desarrollo del enfoque de investigación y que se demuestra a lo largo del despliegue del estudio. Más adelante, la Tesis encara indagaciones direccionadas a reconocer cuáles son los tipos de entramados y tejidos residenciales predominantes que permiten identificar cuáles son las lógicas de las formas del crecimiento urbano y residencial.

Cuando se hace referencia al protagonismo del barrio residencial –a la variedad de tipos urbanos de barrios residenciales que existen sobre el espacio de la periferia de la ciudad y que por su magnitud y predominancia constituyen en el caso de estudio de la investigación– se abordan los planes de vivienda individual de producción seriada y las urbanizaciones de loteos para vivienda individual de gestión privada, pública y mixta destinados a *clases trabajadoras*³⁰.

Estas piezas barriales conforman un fenómeno singular que constituye un hito en la historia de la habitabilidad residencial y urbana local. Nacen y se consolidan como el escenario de la vida residencial y urbana de la clase obrera. Surgen al calor de la ebullición modernizadora y del crecimiento económico, productivo y social de mediados del siglo XX. Se localizan en el territorio externo a la ciudad consolidada, alrededor de los principales centros industriales, y tienen un impacto en los imaginarios colectivos que les otorga una marcada vigencia en la realidad local hasta nuestros días.

Son pequeños fragmentos suburbanos que configuran el espacio de la periferia por sumatoria, anexión, réplica y reproducción repetitiva de piezas y elementos. En este sentido, *barrio residencial y periferia* manifiestan una particularidad en el caso de la ciudad de Córdoba y está dada por el

³⁰ Cuando se hace referencia a *clases populares* se toma el criterio o la clasificación empleado por Ballent y Aboy en la consideración de la demanda de este tipo de producción residencial. La alusión a *clases trabajadoras* se corresponde con una reinterpretación de lo que se llamaba “clase obrera” (Torrado, 2012). Se consideran autores como Adamosky y los citados para realizar una aproximación a la caracterización de la demanda social a quienes está dirigida este tipo de producción residencial.

surgimiento de su formación de manera casi paralela, conformando un binomio que se articula con lógicas formales propias desde sus inicios hasta la actualidad.

La producción de un nuevo orden formal de creación del espacio en los barrios de la primera periferia de la ciudad hacia mediados del siglo XX introdujo una forma de organización urbana que la diferencia de la ciudad tradicional. La manzana rectangular reemplazó a la de forma cuadrada, los lotes regulares frente a trazados parcelarios muy irregulares, el retiro de frente y la propuesta de la vivienda suburbana aislada, el nuevo tejido residencial se diferenció del continuo y alineado de la ciudad tradicional produciendo un enlace entre *vivienda* y *periferia* que se dio a través de propuestas de organización barrial.

A partir de ese momento de la historia urbana y residencial de la ciudad –que tiene como escenario al espacio de la periferia– las acciones urbanísticas tienden a ponderar la primacía de la racionalización y economía del recurso suelo por sobre las modalidades de las organizaciones espaciales antecesoras. Se abordan y resuelven, desde esta óptica, la ineficiencia y desorganización que se había generado en la ciudad tradicional a partir del empleo de la cuadrícula colonial. Se toman algunos elementos predominantes de las influencias externas –en especial aquellos vinculados a tipos de organización de las piezas barriales en sí mismas y a la resolución de cuestiones de orden cuantitativo– y no así a las referidas a la organización espacial de la periferia a partir de este fragmento.

Los estudios teóricos y las interpretaciones sobre el espacio de la periferia suroeste de la ciudad permiten adelantar, antes de realizar las indagaciones que describen las características espaciales particulares y compositivas de cada unidad y de la periferia, que la confluencia de variadas y diversas corrientes urbanísticas y arquitectónicas inciden en su formación.

Las prácticas urbanas de la ciudad provienen de la formulación de tipos urbanos y arquitectónicos locales de características propias, que tienen elementos de influencias pertenecientes a corrientes disciplinares producidas en momentos específicos de la historia de la arquitectura y el urbanismo a partir de las que surgen las ciudades jardines europeas, las del movimiento moderno y las de la escuela italiana de Muratori, Rossi y Aymonino.

En síntesis, el fragmento o barrio residencial considerado como caso de estudio es un tipo urbano y residencial local que se constituye en un producto de características *híbridas*³¹, ya que contiene en su conjunto, características que pertenecen a diferentes corrientes de pensamiento y prácticas disciplinares.

³¹ El término *híbrido* está tomado del autor García Canclini (2012), quien en la página 12 de *Culturas Híbridas. Estrategias para entrar y salir de la modernidad*, explica que los estudios sobre *hibridación* modificaron el modo de hablar sobre identidad, cultura diferenciada, desigualdad, multiculturalidad; y sobre todo a las parejas organizadoras de conflictos: tradición/modernidad; global/local; norte/sur. En la década final del siglo XX se extiende el análisis de la *hibridación* y se usa para describir procesos interétnicos y de descolonización; de globalización y cruces de fronteras. “Entiendo por *hibridación* procesos socioculturales en los que estructuras o prácticas discretas, que existían en forma separada, se combinan para generar nuevas estructuras, objetos y prácticas” (García Canclini, 2012, p. 14).

Los orígenes de los barrios suburbanos de vivienda individual obrera

La ciudad jardín europea, el suburbio anglosajón y la crítica del movimiento moderno al barrio extensivo

Capel (2002) describe los orígenes de formación de barrios extensivos que conformaban suburbios jardín a comienzos del siglo XX. También explica que el debate y las críticas provenientes de los integrantes de los primeros encuentros del Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM) del movimiento moderno, en relación al tipo de vivienda unifamiliar aislada, iban dirigidos al tipo de agrupación en unidades extensivas como ciudad jardín y suburbio anglosajón. Las críticas no se dirigían a la calidad de la vivienda que reunía los estándares deseables desde el punto de vista higiénico y de confort sino a la modalidad extensiva y su coste de servicios y de desplazamientos. El movimiento moderno plantea, en contraposición, un tipo de vivienda que cumpla con los parámetros higienistas y de privacidad pero que las formas de su agrupación sean más densas. Es decir, propone el bloque de viviendas vertical como la solución adecuada y, en relación a ello, los arquitectos de los CIAM impulsan nuevas ideas sobre posibilidades de organizar las viviendas de forma no tradicional; la preocupación por la industrialización de la construcción de las unidades habitativas se convierte en una cuestión esencial.

En la reflexión de los arquitectos de los CIAM hay una progresión desde la vivienda hacia el conjunto de la ciudad. Las influencias de la Bauhaus y de los debates socialistas sobre la ciudad dieron lugar a un movimiento renovador que se plasmaron en la Carta de Atenas, en 1933. Las influencias de sus postulados se dejaron sentir después de la Segunda Guerra Mundial. Gracias a ellos se pudo comenzar a resolver el problema de la vivienda en muchos países en contextos de postguerra que luego, desde finales de los 60 en adelante, serían fuertemente cuestionados.

Hacia 1960 comenzó la crítica a los principios de la Carta de Atenas. Siguiendo a Capel (2002), la aplicación de polígonos para operatorias de vivienda masiva de financiación pública estuvo destinada, en general, a las clases populares, y en el mundo anglosajón, las desvalorizaciones de estos barrios estaban teñidas por una fuerte tradición de la casa individual en el suburbio británico y norteamericano. Las preferencias que posicionaban a la tipología de vivienda individual denostaban los criterios de condiciones de edificación y ocupación social de los polígonos e impugnaban, de manera generalizada, los principios del nuevo urbanismo moderno.

Las críticas se intensificaron hacia los 70. Por esos años se consolidaron corrientes de pensamiento que retomaron las posturas sobre la importancia de estudios históricos y sociales sobre la producción del espacio. En relación a ello, se ponen de relieve las aportaciones de Lefebvre (2013), quien explicó que diseñar barrios sin calles implicaba olvidar que estas tienen tres funciones esenciales: la informativa, la simbólica y la de esparcimiento, y en este sentido el debate retomó la importancia del papel de la calle.

La crítica de la escuela italiana al movimiento moderno

Por otra parte, de acuerdo con Capel (2002), también hacia los años 1970 y 1980, la creciente preocupación de los arquitectos por los problemas del desarrollo urbano exigió que incorporaran los estudios de urbanismo. En este sentido, el estudio de los tejidos urbanos se enriqueció a partir de otras corrientes de pensamiento que se consolidaron por los trabajos de morfología urbana desarrollados por arquitectos. Esto dio lugar a la necesidad de elaborar una metodología de análisis morfológico y un marco teórico general que tuvo en Italia un importante desarrollo con las obras de Salvatore Muratori, Caniggia y sus discípulos. Por su parte, en Barcelona, el análisis de las formas del desarrollo urbano, así como el estudio de las tipologías que describen y estructuran el crecimiento estuvo representado por Solà-Morales i Rubió y el Laboratorio de Urbanismo. Por esos años (1970), la obra de Aldo Rossi (1982) fue influyente en la defensa de autonomía del campo de la proyectación del espacio urbano. El autor rechazó la arquitectura racionalista por su incapacidad para comprender la complejidad de la ciudad y la persistencia de ciertas formas que contribuyen a configurar el lugar.

Por su parte, Capel (2002) continúa desarrollando los avances de la corriente de estudios morfológicos que iniciaron sus trabajos en los cascos históricos de las ciudades europeas y luego desarrollaron avances sobre los ensanches de las mismas. En relación a ello explicita que el término *ensanche* hace referencia a la extensión o ampliación urbana en las afueras de una población y conjunto de edificios. Completa su definición afirmando que se trata de una expansión realizada de forma unitaria y con trazado ortogonal. Cita las expansiones de Cerdá para la ciudad de Barcelona, el de la *new town* de Edimburgo y Ámsterdam, y define al barrio de ciudad jardín como a aquél “constituido por viviendas unifamiliares aisladas o semiadosadas [...]. Los de viviendas unifamiliares adosadas se relacionan más bien con las parcelaciones privadas”. Continúa diciendo que “la vivienda unifamiliar es, desde el siglo XIX, típica de la urbanización anglosajona y se desarrolla en áreas suburbanas [...] y se ha extendido en otros países a lo largo del siglo XX en relación con las ideas de ciudad jardín” (Capel, 2002, p. 474). Describe los tejidos urbanos de la ciudad jardín explicando que “su principal característica está dada por la presencia de espacios no edificables en forma de jardines en cada parcela [...]. La denominación de ciudad jardín se aplica popularmente a fragmentos de tramas y trazados de calles rectas con parcelas para casas unifamiliares impuestas a través de la normativa” (Capel, 2002, p. 475).

Autores de la escena nacional como Ballent y Liernur (2014) afirman que la confluencia de la finalización de la Segunda Guerra Mundial y la consecuente necesidad de reconstrucción europea, la experiencia estadounidense –que luego de la gran depresión del 30 se vio obligada a gestar políticas estatales nacionales en torno al hábitat y la vivienda para los más desfavorecidos–, y la emergencia de las nuevas dimensiones del problema de la vivienda en las nacientes naciones llamadas del Tercer Mundo “determinó el inicio de un nuevo periodo en torno a la vivienda para las clases populares a gran escala” (Liernur y Ballent, 2014, p. 26).

Para el caso particular de la realidad argentina, el contexto en el que se produjo la arquitectura de la vivienda para trabajadores de mediados del siglo XX estuvo marcado por procesos nacionales como la industrialización –eje de desarrollo que concentró capital, población y servicios en los grandes centros urbanos–, lo que condujo a la consecuente división de clases sociales (burguesía,

proletariado y el surgimiento de la clase media argentina), a la organización de la estructura familiar mononuclear, y a la explotación del territorio y los recursos como insumos materiales para el desarrollo de esta nueva fase de crecimiento que no tenía en cuenta costos ni daños ambientales. Investigaciones y exploraciones institucionales a nivel mundial se dedicaron a desarrollar modalidades de financiamiento y construcción de viviendas a bajo costo. Se realizaron múltiples ensayos de prototipos y modalidades de aproximación mixta (cooperativas, asociaciones de diversos niveles de intervenciones del Estado y de las empresas privadas) con el objetivo de bajar los costos por unidad. Las grandes preocupaciones giraban en torno a cuestiones referidas a las soluciones tecnológicas con ciertos grados de industrialización, a las posibles integraciones urbanas, a las variables en las densidades y a la dispersión periférica vinculada a las áreas de localización de la vivienda. En este sentido, se realizaron ensayos y exploraciones en todo el mundo.

En relación al Tercer Mundo, luego de la Segunda Guerra Mundial, se crearon organizaciones internacionales que impulsaron una mayor burocratización del *problema de la vivienda*. La Organización de las Naciones Unidas (ONU) creó oficinas especializadas junto con la existente Sociedad de Naciones, integradas por expertos formados en el contexto del *New Deal*.

Otras organizaciones promovidas por europeos congregados en torno a la reedición del Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM de postguerra y una nueva guardia de especialistas convocados y organizados crearon la Unión Internacional de Arquitectos (UIA) que, tal como lo reflejan Ballent y Liernur (2014) reúne experiencias de vivienda social en el mundo. Frente a este movimiento y a la ebullición ideológica de la arquitectura del movimiento moderno en relación al tema de la vivienda popular, la realidad puso como protagonistas de su producción –después de la segunda mitad del siglo XX– a los expertos economistas.

Junto con la ONU se crearon agencias de financiamiento internacional, como el Banco Mundial (BM) y los Bancos de Desarrollo o el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en América Latina. Estas nuevas dimensiones y características despojaron al tema de sus flancos sociales y culturales y lo visibilizaron solo desde la perspectiva numérica. La movilización de gigantes flujos de dinero –sometidos a protocolos y burocracia de soluciones vinculadas a menores costos y mayor cantidad de unidades construidas– se constituyó en el foco en el que desembocó la densidad conceptual de las exploraciones disciplinares y se conformó en el eje a partir del cual se llevarían adelante los procesos de producción de viviendas consecutivos.

En Argentina, el arquitecto Wladimiro Acosta planteaba, hacia los años 40, que la *arquitectura moderna* era la *arquitectura de la vivienda*, queriendo significar que en el abordaje de la transformación de los espacios del habitar masivo la arquitectura había encontrado un nuevo sentido de acción como disciplina e institución social. De acuerdo con el autor, en la modernidad, la vivienda se despojó de los ornamentos y la decoración. Ante las exigencias provenientes del funcionalismo, las ideaciones en materia de vivienda para las clases populares se enfocaron en la reproductibilidad de piezas y elementos que respondían al uso racional del recurso, en una economía de producción y producto. Las prácticas de la proyectación de viviendas para clases populares en América Latina se apoyaron en estos criterios como puntos centrales de los procesos generales de su producción.

Ballent y Liernur (2014) describen el resultado de las propuestas del movimiento moderno en este contexto y argumentan acerca de las ventajas del modelo de *barrio residencial extensivo* como

aglutinador de la preeminencia exclusiva del tejido residencial. En este sentido, relacionan las propuestas que fueron antecedentes y rescatan como preeminentes las provenientes de la vanguardia, como la *garden city* europea; explican que el elemento de partida no coincide en ese momento con la imagen unitaria (el bloque construido al borde de la calle, el chalet aislado o cualquier variante de estos dos modelos) sino con la vivienda individual proyectable por sí misma. Nace así el concepto de *tipo de edificio*, que constituye una conquista de la investigación arquitectónica entre 1920 y 1930 proveniente de los CIAM, de las propuestas de Walter Gropius y de las de Le Corbusier, entre muchos otros. Se condensan en los siguientes puntos: 1) superficie y cubicación mínima, 2) observancia de determinados estándares higiénicos (iluminación, asoleamiento y ventilación), y 3) una habitación para cada individuo adulto. También se destaca la contribución de los arquitectos soviéticos, dirigidos por Ginzburg, que plantean el *modelo agregativo original*: la comuna de viviendas que integra residencia y servicios, como antecedente significativo en la formación conceptual de redefinición de *vivienda y hábitat*.

Expertos como Alexander Klein abordan, en 1928, el estudio de las variantes distributivas para viviendas mínimas a partir de las cuales el estudio analítico de los tipos de edificios permite afrontar su agrupación y, en consecuencia, la casuística de los nuevos estándares constructivos formulados por Le Corbusier en 1926, y que son: 1) *pilotis*, 2) *terraza jardín*, 3) *planta libre*, 4) *fenetre longueur*, y 5) *fachada libre*.

Más adelante, hacia 1960, las características de los tipos de edificios para la residencia se definen utilizando las aportaciones de la sociología y la morfología urbana de la mano de Carlo Aymonino, en *La vivienda racional*.

Antecedentes sobre prácticas americanas. La unidad vecinal y sus derivaciones

Otras indagaciones que se abordaron como antecedentes fueron las relacionadas con la *unidad vecinal* de Clarence Perry. Un exhaustivo documento elaborado en torno al tema por la Pavés Reyes (2008) describe que las teorías y prácticas urbanas de comienzos de siglo XX hasta entrados los años 70 ensayaron diversas tentativas con el objetivo de organizar la vida social. Las búsquedas tendientes a estructurar el espacio en comunidades de vecinos en torno al equipamiento llevó a Clarence Perry a emplear el término *Unidad Vecinal* por primera vez en 1929, en el Plan Regional de Nueva York, en el que señaló los principios que debían organizar la unidad.

Su extensión sería la que requiriesen las viviendas de una cantidad de familias que necesite una escuela (de entre 1000 y 2000 habitantes) y el recorrido que sus integrantes deberían hacer desde sus casas a esa escuela, que no debería superar los 800 metros. La superficie de dicha unidad debería ser de 256 ha, y sus límites deberían estar fijados por las vías de tránsito más fluidas que la conectasen con el resto de la ciudad. Los espacios libres deberían integrarse a una especie de *subsistema* –parte de un sistema mayor de espacios libres de la ciudad– correspondiendo a un 10 % del área total. Los equipamientos tendrían que ocupar la parte central de esta unidad, mientras que las vías internas desalentar el tránsito vehicular y ser diseñadas de acuerdo a su uso local. El comercio se localizaría sobre ciertos bordes, en cruces de calles y vías. La vivienda unifamiliar aislada, de acuerdo a la ideología norteamericana, predominaba en la *Unidad Vecinal* de Perry. El volumen

ideal de población rondaba de entre los 5000 y 6000 habitantes, equivalente a una densidad bruta de 25 familias por ha. Este antecedente fue tomado para la elaboración de comunidades de entre 4000 y 12 000 habitantes para el caso de Chicago, en 1942; y de 6000 y 10 000 habitantes para el caso del Plan General de Londres, en 1944.

Las aportaciones de Perry en torno a la propuesta de *Unidad Vecinal* están ligadas al paso del concepto de barrio (*neighborhood*) a la unidad de barrio (*neighborhood unit*) y, con ello, a la importancia que el urbanismo le otorga a la vida doméstica más allá de la que se desarrolla sobre las grandes áreas urbanas. Los principios de la *Unidad Vecinal* o *Neighborhood Unit* podrían resumirse en las estipulaciones derivadas de la organización de funciones sociales como las necesidades para la vida cotidiana familiar. Escuelas, parques, tiendas, servicios y tendido de calles mayores en el perímetro del conjunto, las áreas verdes y espacios libres, áreas deportivas y equipamientos deben estar localizados a una distancia de entre 400 y 800 metros de las viviendas más alejadas, permitiendo el fácil acceso peatonal.

Estos elementos y las estipulaciones sobre sus disposiciones se constituyen en los principios elementales que sentaron las bases de las organizaciones barriales a partir de las concepciones de la *Unidad Vecinal*. Consideraba a la escala humana como acuerdo entre la urbanización y la célula habitacional, buscando una vida comunal con contactos sociales que, sin embargo, no perjudicara las actividades individuales.

De esta manera, se llegaba a una unidad básica con una capacidad de 5000 a 10 000 habitantes. A modo de comparación, se menciona la noción de *ciudad jardín* de Howard, en cuya propuesta consideraba que sus integrantes podían llegar a 32 000.

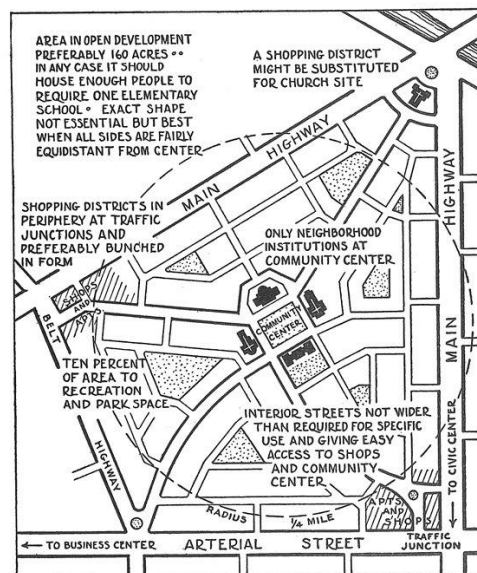


Figura 8. Unidad Vecinal de Clarence Perry (1929).

Las derivaciones de la *Unidad Vecinal* de Perry están representadas por la *supermanzana*, en la que no ingresaba el automóvil y se desarrollaban las funciones más elementales de la vida cotidiana. Su

antecedente más representativo es la creación de Radburn³², en 1928, como la primera *ciudad jardín* de Estados Unidos. Fue creada por Clarence Stein y Henry Wright, y propone la creación de un submúltiplo de tejido urbano, orgánico, y un múltiplo de la manzana convencional. Tiene una superficie aproximada a 60 ha y el modelo de organización y sus criterios de ordenación son considerados en la mayoría de los proyectos de barrios de viviendas unifamiliares ajardinadas. La agrupación que compone la gran manzana propuesta para la *ciudad jardín* de Radburn es la traducción americana de los conceptos de la *ciudad jardín* desarrollada en Gran Bretaña a comienzos del siglo XX. La influencia de los casos de *Hampstead Gardens* y de *New Towns* como Lechtworth –creadas bajo la dirección de Raymond Unwin y Barry Parker– marcaron los ejemplos posteriores, como el caso de Radburn.



Figura 9. Imágenes de Radburn en New Jersey (Londres, 1928).

Los ensayos y enunciados respecto del número de habitantes adecuado que deben alojar estas piezas complementan los insumos teóricos y experimentales en relación a dimensiones y tamaños apropiados para barrios o ciudades satélite de vivienda individual ajardinada. En un contexto de modernidad local, las consideraciones acerca de aspectos cuantitativos de población apuntan a una condición anónima que desemboca en propuestas estandarizadas. La Grilla Dupont de Equipamientos (1958)³³ definía escalones territoriales como *Grupo Residencial* (200 - 500 células habitacionales), *Unidad Vecinal* (800 - 500), *Barrio* (1500 - 2500), *Comuna o Ciudad* (mínimo de 8000 viviendas). Fue un antecedente de envergadura empleado para referir cálculos sobre habitantes y funciones residenciales a la hora de proponer soluciones habitacionales. Se actualizó y ajustó en el tiempo y tuvo una influencia decisiva que dejó marcas en las improntas espaciales en la configuración del hábitat residencial moderno.

³² Radburn, New Jersey (1928), ciudad norteamericana creada por los autores Clarence Stein y Henry Wright, que fue desarrollada de manera experimental y forma parte de la historia del urbanismo anglosajón. La creación de esta ciudad fue un desarrollo que implicó la realización masiva de viviendas populares en la década del 20 del siglo XX.

³³ De acuerdo con Pavés Reyes M. I. (1998), las especificaciones sobre estándares de equipamiento se toman de la publicación realizada en INVI N° 33. FAU. Universidad de Chile. Pp. 52-66.

La evolución de las propuestas residenciales redujo cifras que modificaban las anteriores clasificaciones por la de *Grupo Residencial* y aumento poblacional en el barrio. La práctica francesa de organismos productores de vivienda comenzó a producir fragmentos de entre 50 y 500 viviendas por cuestiones referidas a la accesibilidad al suelo urbano. La adición de grupos residenciales constituyó un barrio o entramado mayor.

Pavés Reyes (2008) señala que para el caso español, el Plan Nacional de Viviendas de 1961 estudió las dotaciones de equipamientos de acuerdo a tres escalones urbanos: *Núcleo Residencial* –con 5000 habitantes y una superficie de 10 ha–; *Unidad de Barrio* –conformada por cuatro núcleos residenciales, con 20 000 habitantes y 40 ha de superficie–, y *Unidad de Distrito* –comprendida por cinco unidades de barrio con 100 000 habitantes y 250 ha de superficie. En ese mismo periodo, Miguel Durán Loriga define las comunidades de habitantes (1962 -1963) fundamentadas en el número de habitantes y sus necesidades. Estas normas constituyen un caso de sistematización de la *Unidad Vecinal* de Perry para su aplicación práctica en España.

El urbanismo de comienzos de los años 70 tendió a considerar a las *comunidades urbanas*, las *unidades vecinales* y las *unidades de barrio* como cantidades humanas y útiles de trabajo. La lectura del territorio *vecindario/barrio*, como un área natural –núcleo de convivencia– de interacción social de un grupo de personas y transformado en comunidad, proviene de la ecología urbana y supone que los habitantes del vecindario son especies en cooperación. Esta idealización de la vida de los habitantes se enfrentó a las complicaciones propias de la realidad.

Las prácticas y la complejidad de la vida urbana difícilmente se ajusten a mallas de tesis sociológicas con las simplificaciones que todos los enfoques teóricos presentan, por lo que los equipamientos urbanos, tan bien clasificados, son sustituidos por multifuncionalidad y superposición de actividades. Las críticas a estas nociones y las nuevas lecturas de los años 80 respecto del *barrio* y la *unidad vecinal* permiten abordar las teorizaciones pertinentes. Los entramados sociales –cada vez más complejos debido a las interacciones entre múltiples y diversos grupos de personas– modifican la vecindad geográfica por la institucional, favorecida por la movilidad de los ciudadanos.

La falta de integración del espacio, de la administración, de las funciones y de las personas convierte a los barrios en unidades inconexas y acentúan las tendencias negativas del propio principio: la segregación. A partir de los años 80, estas tendencias repudian al barrio por falta de flexibilidad y adecuación.

Aunque la idea de la ciudad como conjunto de núcleos es difícil de esclarecer desde aproximaciones teóricas, sí es factible abordar el fenómeno urbano a través de los núcleos que lo componen a partir de aproximaciones operativas e instrumentales. Existe un antecedente latinoamericano que desarrolla Tarchópulos (2014) sobre la *Unidad Vecinal* en Bogotá como objeto de investigación de Sert, cuando el mismo desarrollaba de manera simultánea el Plan para Bogotá y el contrato que tenía con la ONU. Para ese entonces (no dice la fecha exacta pero se calcula que alrededor de finales de los años 40 y comienzos de los 50), la Town Planning Associates (TPA), oficina de la que Sert era parte, había desarrollado múltiples planes y conjuntos para varias ciudades latinoamericanas y puso a prueba sus ideas y los criterios de la Carta de Atenas. En este sentido, y para adaptarlos al nuevo contexto, definió nueve puntos en los que incluyó conceptualizaciones acerca de la *Unidad Vecinal*, como lo fue el desarrollo de un módulo que facilitara la organización de células de unidad residencial.

Existen numerosos casos y ejemplos en los que Sert introdujo sus investigaciones acerca de la *Unidad Vecinal* como módulo orgánico del planeamiento de una comunidad. El Plan de Ciudad de los Motores, en Brasil (1943 - 1945); el Plan de Chimbote (1946 - 1948); el Plan Piloto, de Lima –donde definió una nueva unidad de medida urbana a partir de la agrupación de varias unidades vecinales– constituyen algunos ejemplos de América del Sur.

En los informes e investigaciones realizadas para la ONU, Sert consideró a la *Unidad Vecinal* como una célula de la estructura de la ciudad. Los estudios de Tarchópulos (2014) en relación a las investigaciones de la *Unidad Vecinal* para casos latinoamericanos de Sert concluyen en que la importancia de las investigaciones derivan por un contexto de postguerra, en el que tanto la ONU (como organización) y los CIAM (como movimientos disciplinares) promueven a la *Unidad Vecinal* como unidad de planeación y como medio para canalizar las políticas públicas de vivienda en las ciudades de países subdesarrollados.

Antecedentes de prácticas nacionales. Los barrios obreros del BHN y de FONAVI

Los conjuntos de viviendas o *barrios residenciales* para las clases trabajadoras se encuentran fuertemente relacionados con el momento sociopolítico nacional de su formación. Según García Canclini (2012), la reciente “modernidad” o “modernización”³⁴ de la realidad argentina –desde varios puntos de vista, fruto de la introducción de profundos cambios que atravesaron los órdenes de organización (social, cultural, espacial, económico y político)– produce transformaciones radicales que tienen lugar a partir de los años 20 y 30 del siglo XX en el contexto nacional. Las transformaciones comienzan a mediados del siglo XX con el surgimiento y crecimiento acelerado de la producción industrial. La actividad se constituyó en un hecho tan significativo que impactó en la organización económica, social y cultural de la ciudad, produciendo un punto de inflexión que modificó radicalmente la realidad local. Desencadenó en la rápida urbanización de la población –venida de áreas rurales en busca de trabajo– y se produjo una nueva organización espacial que impactó en la configuración territorial que constituía el borde de la ciudad consolidada.

Los barrios residenciales obreros surgen al calor de los cambios mencionados en un contexto de debate sobre nuevas corrientes espaciales de la arquitectura y el urbanismo de influencia europea. Los principios de la *ciudad jardín* europea y los del movimiento moderno desembocan en el desarrollo de estrategias de materialización del espacio local. La desconcentración planificada de Londres, apoyada sobre cuestiones higienistas y paisajistas, enlazadas con la segregación de funciones y de la vialidad son algunos de los ejes del urbanismo que se aplicó a la organización del espacio urbano a partir de mediados del siglo XX en la ciudad de Córdoba.

La impronta local articuló un nuevo modelo urbano que proponía la ruptura con las formas de urbanización del espacio de la ciudad tradicional. La conjunción del uso racional del espacio y la

³⁴ De acuerdo con García Canclini, el término *modernidad* hace referencia a la etapa histórica y el referido a *modernización* a procesos socioeconómicos que trata de ir construyendo la modernidad. También designa como *modernismos* a proyectos culturales que renuevan las prácticas simbólicas con un sentido experimental o crítico. El autor describe las estrategias para entrar y salir de la modernidad en la compleja realidad de América Latina, argumentando que es un lugar donde las tradiciones aún no se han ido y donde la modernidad no acaba de llegar. La investigación se apoya en las explicaciones del autor en relación a las cuestiones desarrolladas que giran en torno a la etapa de la modernidad local.

aplicación del funcionalismo moderno articulado con nuevas formas de composición espacial –como el tejido aislado y los retiros de frentes ajardinados– confluyen en las primeras pautas de organización que delinear el espacio del barrio y de la periferia de la ciudad.

Las modalidades de emplazamiento –a diferencia de la mayoría de los antecedentes europeos– fueron de tipo espontánea. La organización del entramado urbano del tejido residencial conformó una primera periferia extendida y desarticulada del entorno y el territorio, sin jerarquías espaciales y urbanas, lo que intensificó la uniformidad y monotonía espacial.

La vivienda individual nuclear –dispuesta en una parcela rectangular estipulada– es la pieza protagonista de estas unidades barriales; agrupadas en hilera y de producción seriada, promovidas por el sector público en su mayoría, se constituyó en el producto residencial representativo de los modos de vida de las clases trabajadoras durante el periodo de la cultura moderna e industrializada local.

La vivienda obrera, al perfeccionar las condiciones de vida de la población y asegurar las bases materiales de la organización familiar, constituye el más importante motivo de su afincamiento en que se asienta la prosperidad colectiva y se consolidan los caracteres propios de la nacionalidad. (Aboy, 2005, p. 19)

Las aceleradas transformaciones sociales por un lado, las urgentes necesidades en torno a la solución del problema de la vivienda por otro y el advenimiento de nuevas corrientes disciplinares modernas a la realidad local articularon el centro del debate que se desarrolló alrededor de la vivienda para las clases populares. Organizaciones civiles y religiosas propusieron a la vivienda nuclear organizada en hileras de casas y dispuestas en barrios como la tipología por excelencia de la arquitectura moderna para las clases populares. Mientras, de acuerdo a los estudios de Ballent y Liernur (2014), en los años 40 el Estado Nacional se apoyó en las exploraciones que se venían desarrollando y las institucionalizó, masificando el proyecto de producción habitacional para las clases trabajadoras.

Las apreciaciones realizadas en torno a los estudios sobre tema permiten adoptar la calificación del proyecto residencial moderno de mediados del siglo XX como un nuevo *dispositivo*³⁵ espacial. Reúne las condiciones que dan cuenta del paradigma dominante de la época en relación al disciplinamiento social de los modos de vida –privados y familiares– de la clase obrera modernizada, tal como lo plantean Ballent y Liernur (2014).

³⁵ El término *dispositivo* es considerado en esta Tesis de acuerdo con las aproximaciones realizadas por Foucault. Dice con respecto al significado considerado en esta Tesis para dicho término:

Lo que trato de designar con este nombre es, en primer lugar, un conjunto resueltamente heterogéneo, que implica discursos, instituciones, disposiciones arquitectónicas, decisiones reglamentarias, leyes, medidas administrativas, enunciados científicos; proposiciones filosóficas, morales, filantrópicas; en síntesis, tanto lo dicho cuanto lo no dicho, he aquí los elementos del dispositivo. El dispositivo mismo es la red que puede establecerse entre esos elementos. [...] En segundo término, lo que quiero señalar en el dispositivo es justamente la naturaleza del vínculo que puede existir entre esos elementos heterogéneos. Así, cierto discurso puede aparecer como programa de una institución o por el contrario un elemento que permite justificar y enmascarar una práctica que, en cuanto tal, permanece muda, o bien funcionar como reinterpretación secundaria de esta práctica, brindarle acceso a un nuevo campo de racionalidad. Dicho con pocas palabras, entre dichos elementos –discursivos y no discursivos– existe algo así como un juego, cambio de posición, modificaciones, modificaciones de funciones, que pueden ser muy diferentes. En tercer lugar, por dispositivo entiendo un especie de formación que, en un momento histórico dado, ha tenido como función principal la de responder a una urgencia. (Foucault, 1985)

La intensa acción del Estado en relación a la modernización del habitar obrero concretó proyectos habitacionales que proponían disminuir las diferencias tipológicas entre sectores sociales. Esta preocupación del Estado –que se plasmó en el espacio de la periferia– lo convirtió en un patrón típico de la historia urbana y de la arquitectura local. Su perdurabilidad y permanencia en el tiempo, sin cambios ni mutaciones, le otorgó vigencia aunque al mismo tiempo le asigna dificultades y problemáticas que se describirán a lo largo de esta investigación.

Barrio y vivienda se convierten en unidades espaciales en las que se desarrolla la vida suburbana y residencial de la clase obrera hasta mediados de la década del 80. Tienen una clara organización espacial interna, conformada a partir de la disposición en el espacio de un trazado ortogonal reticular, un entramado parcelario rectangular y la disposición del tejido alineado en hileras, sobre el frente del lote, con retiros de frente. En algunos casos, las operaciones de ejecución se realizan en un momento (planes masivos llave en mano) y, en otros, en operaciones realizadas en etapas (loteos).

La urgencia del crecimiento, las escasas experiencias en expansión territorial, los modos de intervención pública –la planificación, la regulación y la política de vivienda– formalizaron un modelo urbano y residencial con fuertes debilidades que son desarrollados cuando se realiza el estudio de caso. Las demandas sobre cuestiones urbanas –como vivienda, servicios, infraestructuras y equipamientos– comenzaron a ser prioritarias en las agendas locales de las administraciones públicas hacia los años 70. Los debates y exploraciones profesionales alentaron la elaboración de diversas alternativas para minimizar los impactos del crecimiento urbano y residencial espontáneo que delineó la configuración de la periferia de la ciudad.

Esta y otras preocupaciones sobre el hábitat de las clases populares del último cuarto del siglo XX dieron como resultado una intensa labor en investigación que es específica de una línea de trabajo destacable pero que no forma parte del eje central de las indagaciones de esta Tesis. Orientadas a los estudios y apreciaciones sobre política habitacional argentina, desde los años 70 hasta la fecha, numerosos autores locales como Yuvnovsky, Clichevsky, Ballent, Cuenya, Barretto, entre otros; y Falú, Marengo, Gargantini y Martínez, entre otros autores de Córdoba, investigan y realizan aportaciones sobre las cuestiones de hábitat popular enfocado desde el punto de vista de las políticas públicas.

Los temas recurrentes se direccionan al registro material de operatorias, al estudio de los mecanismos de gestión y producción de vivienda y a evaluar los resultados de políticas y programas vigentes. También abordan las cuestiones de orden cuantitativo, relacionadas con los porcentajes de déficits y los desajustes que existen entre ofertas y demandas habitacionales y urbanas.

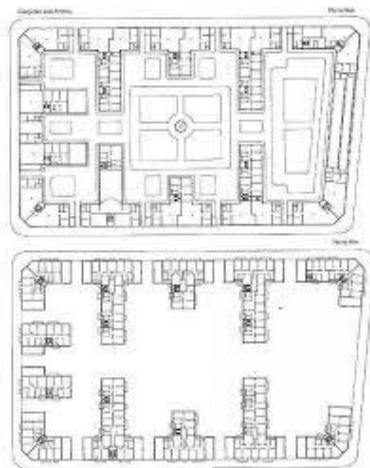
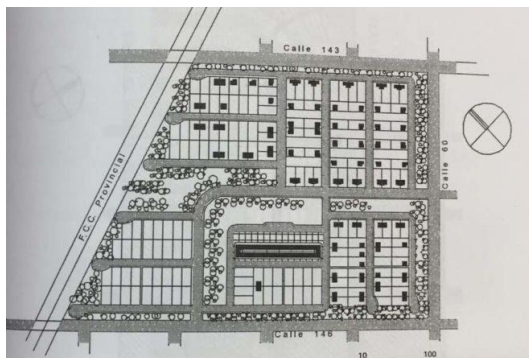
En la segunda parte de la Tesis (capítulo 3) se presentan las descripciones de la producción del hábitat de barrios obreros desde la perspectiva de los contenidos de la producción bibliográfica de los autores citados sobre la política de vivienda nacional en los diferentes momentos del periodo de tiempo que abarca la investigación³⁶.

³⁶ Si bien el tema referido a la política habitacional no constituye el centro del desenlace de la investigación, se lo considera en el marco de procesos de ideación que sentaron las bases de las posteriores acciones que se realizaron en la materia. Es oportuno citarlo como uno de los ejes centrales que gira en torno al tema de *vivienda y periferia*.

Retomando el enfoque que se viene desarrollando en torno a la habitabilidad residencial en la periferia, Borthagaray (2009) realiza apreciaciones que, junto con los autores citados a lo largo del despliegue del presente texto, describen otra perspectiva de la temática. Las explicaciones sobre las tipologías urbanas y residenciales que se apoyaron en los antecedentes mencionados permiten consolidar una apertura teórica que formula el cuerpo conceptual que se presenta respecto de la vivienda obrera, el barrio residencial y el espacio de la periferia de la ciudad. La posibilidad de concretar este trabajo requirió afrontar dos aproximaciones: una, de orden específico y disciplinar, que relata cuáles son los conceptos y ejemplos que se constituyen en los antecedentes; y otra, que estudia cuáles son los procesos sociopolíticos nacionales que enmarcan la producción en arquitectura y urbanismo local a lo largo del tiempo que abarca la investigación.

Al fin de cuentas las ciudades están hechas en gran medida de casas. Por lo tanto ciudades y casas son las dos caras de una misma moneda. Las casas enmarcan el espacio público, y a la vez son el espacio privado. Del total de metros cuadrados edificados en la ciudad, más de la mitad de esa superficie corresponde a casas. (Borthagaray J. M., 2009, p. 170)

Más adelante, Borthagaray (2009) describe a la tipología de barrio obrero de la periferia y sus modos de ejecución. Cita ejemplos de barrios que son tomados como puntos de partida para enmarcar el estudio que se realiza en el capítulo 5 de esta Tesis, mediante el despliegue del caso de estudio.



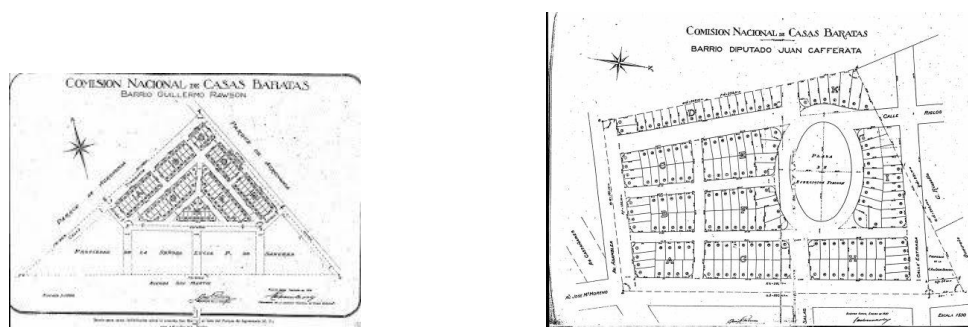


Figura 10. Imágenes del barrio obrero en Argentina de mediados del siglo XX.

Diez (1996) aporta las primeras categorías de análisis que permiten formular el enfoque del estudio sobre los barrios residenciales de la periferia. Las propuestas del autor se orientan a la definición de los componentes de la ciudad y a cómo se constituyen los tipos urbanos. Presenta la estructura territorial, el trazado y el loteo como acciones de delimitación de dominios que configuran la estructura de soporte de la ciudad relacionada con los edificios. Aborda la temática de las regulaciones urbanas como herramientas para el desarrollo adecuado de la ciudad. Su estudio sobre la evolución de los tejidos urbanos en la ciudad de Buenos Aires, la periodización propuesta y las explicaciones sobre los cambios y mutaciones de la ciudad y sus tejidos aportaron herramientas metodológicas para los estudios realizados, a la vez que permitieron delimitar los momentos de la periferia de acuerdo a los puntos de inflexión en los que se produjeron las transformaciones urbanas y arquitectónicas locales.

De acuerdo con Aboy (2005) y Ballent y Liernur (2014), la decisión del Estado de construir viviendas para las clases populares fue puesta en acción por el gobierno peronista a partir del año 1955. Si bien el número de unidades construidas por el Estado fue inferior a las 300 000, todos los créditos fueron otorgados por el BHN entre los años 1946 y 1955, bajo la presidencia del General Juan Domingo Perón.

Tal como lo señalan Aboy (2005) y Solà-Morales y Rubió (2003), la política de vivienda de esta época se materializó de forma indirecta o a través del otorgamiento de créditos del BHN, y de forma directa o a través de la construcción por parte del estado. Las propuestas elaboradas tanto por el BHN como por los sectores públicos implicados en la implementación de programas y proyectos fueron la puesta en marcha de la construcción multiplicada de la unidad celular repetida y alineada sobre el frente del lote.

Marengo (1993), autora local que aborda algunos aspectos de casos de ejecución pública sobre los barrios obreros en Córdoba, enfoca la cuestión sobre barrios y vivienda obrera de producción y ejecución pública desde perspectivas disciplinares. Respecto de los antecedentes europeos que dieron origen a las tipologías de barrios y vivienda en Córdoba, describe los mecanismos de proyectación, producción y ejecución de casos, a la vez que hace referencia a los modos de vida y de uso que se desprenden de los modelos urbanos y residenciales propuestos. Sus aproximaciones sobre los estudios referidos a los espacios residenciales fueron consideradas para enfocar y delimitar los análisis sobre los casos de estudio seleccionados.

Foglia (1989), por su parte, plantea –por primera vez en la ciudad de Córdoba– estudios que abordan la periferia desde una óptica en la que se reconocen las diversas lógicas de las formas del crecimiento

de la urbanización en el espacio de la ciudad. Realiza descripciones sobre las cuadrículas y sus transformaciones del área central y las áreas intermedias de la ciudad, y a continuación explica, de manera contrastante y polarizada, la nueva propuesta de producción de espacio residencial de la periferia a partir de la introducción de los cambios urbanísticos y arquitectónicos. Los nuevos trazados y tejidos residenciales, de acuerdo con las diversas direcciones y disposiciones espaciales de las retículas regulares, aportan una configuración diferente en la periferia que es preciso definir; y en relación a ello, Foglia y Goytía describen:

El tejido urbano periférico, asentado en su cuadrícula de variación rectangular, se aleja del heredado multiplicando la extensión de bajas densidades con rasgos repetitivos. El mismo se configura a partir de la repetición indefinida de la unidad celular de vivienda en lote rectangular hasta componer la manzana. Existe una aceptación total de este nuevo modelo. Incluso las acciones regulatorias del Estado en materia de normativa a partir de 1985, lo validan y constituyen como un elemento de la construcción del espacio en la periferia. (Foglia y Goytía, 1989, p. 44)

Antecedentes de prácticas y exploraciones locales

Los barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores de la periferia de la ciudad de Córdoba

Los barrios residenciales de la periferia de Córdoba que están destinados a los trabajadores constituyen un hito en la historia de la habitabilidad residencial y urbana locales. Estas piezas suburbanas, destinadas a albergar agrupaciones de vivienda individual en lote propio, de producción seriada y de autoconstrucción surgen en un contexto de ebullición sociopolítica y al calor de nuevas corrientes del pensamiento disciplinar paradigmático de mediados del siglo XX. Las connotaciones que los caracterizan como nuevas piezas urbanas que se diferencian de las existentes, los convierten en protagonistas de la organización del espacio periférico local.

En este sentido, *barrio* y *periferia* se conforman en un binomio que se articula con lógicas formales propias desde sus inicios hasta la actualidad. El enlace entre ambos se da a partir de la introducción de un nuevo orden formal de creación del espacio urbano y residencial respecto del de la ciudad tradicional: la manzana rectangular reemplaza a la de forma cuadrada; el retiro de frente y la propuesta de la vivienda suburbana aislada –como elementos generadores de un nuevo tejido suburbano– reemplazan al continuo y alineado de las áreas centrales y pericentrales; la organización de las unidades barriales –a partir del espacio público y comunitario (plaza y equipamientos colectivos centralizados y jerarquizados)– reemplaza a la calle-corredor; la propuesta de orden y racionalización del espacio y economía de recursos –a partir de la repetición y la seriación–, y la proyectación de espacios residenciales para obreros son algunas de las características originales más destacadas de este tipo de proyecto residencial.

Las piezas barriales comenzaron a aparecer de manera aislada y diseminada sobre el territorio de borde de la incipiente conformación de lo que más tarde sería la periferia de la ciudad y, pasados los años 50, luego de la instalación de los principales polos industriales en los extremos externos de

Córdoba³⁷, se proliferó de manera acelerada el asentamiento espacial de fragmentos residenciales en el territorio de borde urbanístico. Los mecanismos de su producción tenían procedencia y financiamiento público, y se relacionaban con la intensa dinámica de la política habitacional nacional proveniente de los años 40. En este marco, la mayoría de las operatorias de ejecución pública eran de planes de vivienda masivos, de producción seriada y de entrega llave en mano. También existían políticas y programas que financiaban la producción de loteos para la autoconstrucción de la vivienda individual, como el reconocido Plan Eva Perón.

Existía, de manera paralela, la producción privada de suelo mediante la apertura de loteos alejados y sin infraestructuras para la construcción de vivienda individual. Los primeros loteos se conformaban alrededor de las plantas industriales y configuraban el núcleo original de urbanización residencial industrial. En general carecían de condiciones urbanísticas consolidadas y estaban localizados afuera de la avenida de Circunvalación, alejados de la planta urbana tradicional y consolidada. Carecían de vinculaciones y de relaciones espaciales con los usos colectivos y comunitarios correspondientes. Por ejemplo, en el suroeste de la ciudad (área específica de estudio), los barrios Santa Isabel Primera, Segunda y Tercera Sección –localizados próximos a IKA– junto con el tradicional barrio Villa El Libertador –atravesados por la Ruta Provincial N° 36– conformaron el núcleo residencial e industrial de organización urbanística primigenia que se constituyó en el núcleo original de la vida obrera del sector, localizado hacia afuera de la avenida de Circunvalación.

En este contexto, las operatorias de procedencia de fondos y financiamiento público fueron promovidas por el Estado Nacional a través del financiamiento que otorgaba el BHN. En 1978 se crea la Ley del FONAVI, a partir del cual se conformó, tras la aprobación de la ley, un fondo continuado para el financiamiento de viviendas de interés social. En sus orígenes, el organismo de aplicación de dicha ley fue el Ministerio de Bienestar Social. El FONAVI inició sus operaciones en 1974 y, tal como lo manifiestan Ballent y Liernur (2014) financiaba tres tipos de operatorias³⁸. La ley fue modificada en 1977, en el marco de la dictadura militar, y transformó los mecanismos de financiamiento a programas de vivienda. El FONAVI, de acción fuertemente centralizada desde su creación, pasó a transitar un periodo de descentralización, trasladando la ejecución de los programas a las provincias a través de los IPV.

Las operatorias tenían consideraciones de partida monetaria. Por una parte, debían conseguir el menor costo por unidad; por otra, estar destinadas, de acuerdo con la concepción de la época, a la universalizada familia mononuclear moderna. En este sentido, la adopción de la vivienda individual nuclear como tipología se constituyó en la opción que más se ajustaba a esos fines. Su reproducción sobre lote individual rectangular de propiedad privada fue el modelo de repetición por excelencia para llevar adelante el proceso de construcción habitacional durante la época industrial.

La producción pública y privada del suelo se ejecutó en pequeños loteos que se fueron localizando de manera paulatina, sucesiva y espontánea en los territorios de las afueras del entramado urbano de la

³⁷ La instalación de IKA en el extremo suroeste de la ciudad en el año 1955, de Industrias Aeronáuticas y Mecánicas del Estado (IAME) Fábrica Militar de Aviones (FMA) hacia el oeste de la ciudad en los años 1927 y la localización de FIAT en el extremo sureste de la ciudad hacia el año 1960.

³⁸ El Programa de Promoción Habitacional (PPH), ejecutado por la Subsecretaría de Vivienda; el Plan Viviendas Económicas Argentinas (VEA); el Plan de Viviendas de Interés Social (VIS), ejecutado a través del BHN como préstamos personales para la construcción de viviendas, que a partir de 1973 se llamó Eva Perón y, desde 1976, Islas Malvinas. FONAVI (Fondo Nacional de Viviendas) ejecutado por el BHN a través del programa del mismo nombre.

ciudad consolidada. Esto posibilitó, por un lado, el acceso a la vivienda a las clases trabajadoras, a la vez que delineó, con su protagonismo en el espacio, la organización urbana de la conformación de la periferia de la ciudad. En relación a esta dinámica de la urbanización y edificación de viviendas en la periferia, esta Tesis aborda los estudios sobre las modalidades de la producción del espacio residencial y las formas del crecimiento de los tejidos residenciales en el espacio urbano a través del tiempo.

La elaboración del marco teórico referido al fragmento urbanístico o barrio residencial tiene como finalidad encontrar los antecedentes formales, espaciales y de emplazamiento que conformaron los espacios residenciales de la periferia local a través del tiempo que abarca la investigación. En ese sentido, se abordaron autores, contenidos y ejemplos consistentes que formulan un corpus teórico que posibilita realizar las transferencias conceptuales y operativas aplicadas al caso de estudio.



Figura 11. Imágenes de barrios residenciales de viviendas individuales para trabajadores de la periferia de la ciudad de Córdoba.

SEGUNDA PARTE

EL CASO DE ESTUDIO

LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO RESIDENCIAL DE LA
PERIFERIA SUROESTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA
(1985 - 2015)

CAPÍTULO 3

IDEACIONES Y DECISIONES SOBRE PERIFERIA Y VIVIENDA PARA TRABAJADORES EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA

Fundamentación teórica y metodológica del enfoque de investigación desplegado para abordar el caso de estudio

Retomando las hipótesis que guían el desarrollo de la investigación –que plantean que las lógicas de proyectación de las piezas barriales permiten demostrar las características físicas de organización y configuración urbanística de la periferia–; y que la interpretación espacial de los tejidos residenciales explica los aspectos espaciales de esa periferia residencial, el objetivo central de esta Tesis consiste en demostrar cómo la composición de la unidad –*barrio*– define la totalidad –*periferia*–, y se formula el enfoque disciplinar con el que se abordan los estudios que requiere la investigación y que se despliega a continuación.

En acuerdo con Solà-Morales i Rubió (2003), Panerai (1983) y Panerai y Mangin (2002), esta Tesis propone un enfoque que está basado en un urbanismo espacial direccionado hacia lo compositivo. Es decir, propone centrar la atención en las disposiciones y organizaciones de las partes, piezas y elementos de cada fragmento como determinantes de la generación de las lógicas del crecimiento urbano y la construcción de la periferia.

Esta toma de posición sobre la pertinencia del enfoque que prioriza el estudio del crecimiento espacial de la periferia a partir de la generación de los diversos tipos de fragmentos que la componen permitió anclar las directrices que determinaron los aspectos metodológicos y operativos que se desarrollaron a lo largo de la investigación.

En relación a ello, en esta segunda parte de la Tesis se realiza el recorte del objeto de estudio a partir de una primera consideración. De acuerdo con Solà-Morales i Rubió (2003), se afronta la explicación del crecimiento urbano a partir de colocar al planeamiento y al mercado del suelo como causas inmediatas del crecimiento, como factores externos y no como las explicativas de las lógicas proyectuales del crecimiento urbano. Mientras que define a las cuestiones espaciales referidas a las formas de urbanización, de parcelación y de edificación como a las específicas y explicativas del crecimiento espacial. Las aportaciones del autor son esenciales para formular las aproximaciones operativas de esta parte de la Tesis. Permiten desglosar, de manera ordenada, cuáles son los factores que inciden de manera determinante en los procesos de urbanización y construcción del espacio.

La aportación hacia una visión más disciplinaria del crecimiento de las ciudades está en el hecho de colocar al planeamiento y al mercado del suelo como causas inmediatas del crecimiento, pero no como parte del urbanismo: causas específicas, pero no mecanismos racionalizadores correctores o explicativos, como desde la óptica administrativa se tiende a presentarlos. Tanto el interés del sector privado como la utilidad del control público son en sí mismos factores externos que a menudo distorsionan, más que orientan, la lógica proyectual del crecimiento urbano. (Solà-Morales i Rubió, 2003, p. 14)

Por lo tanto, desde este punto de vista, para abordar los procesos de crecimiento del espacio urbano de una porción de la periferia de la ciudad, esta Tesis define como *causas inmediatas o externas del crecimiento* o de factores pertenecientes al campo de las ideaciones y decisiones a los mecanismos e instrumentos de la gestión urbanística –como la planificación urbanística y la política de vivienda– (como las que formulan las ideaciones sobre la ciudad y la vivienda), y por la regulación urbana y las políticas públicas en torno al suelo y la vivienda (como las que ejecutan legalmente las ideaciones y las convierten en decisiones). Y define como *causas específicas (espaciales) o directas del crecimiento*

urbano a las que hacen referencia a las acciones materiales que construyen el espacio mediante la construcción del crecimiento urbanístico: la urbanización, la parcelación y la edificación. En relación a ello se delimitó el área territorial de estudio y se realizó la reconstrucción historiográfica de los procesos de materialización y construcción del crecimiento de la urbanización en la periferia suroeste producidos entre 1985 y 2015.

De acuerdo con este enfoque, la construcción del espacio queda articulada por ideaciones y prácticas disciplinares, decisiones políticas establecidas a través de instrumentos y mecanismos regulatorios y acciones materiales construidas que se ajustan a las dos anteriores. Por lo tanto, para explicar los procesos urbanos en el tiempo, el área territorial y caso de estudio de la investigación, en la segunda parte de esta Tesis se desglosa el estudio particular de cada uno de estos aspectos y se describe cuáles son sus incidencias específicas en la construcción del crecimiento espacial.

En consonancia, en el capítulo 3 se desarrollan las *causas indirectas* del crecimiento mediante el abordaje de los instrumentos y mecanismos establecidos en Córdoba durante el tiempo que abarca la investigación: la planificación, la política habitacional y la regulación urbanística; y se estudian los *efectos específicos* que tuvieron sobre la construcción de la periferia suroeste de la ciudad.

Mientras, en el capítulo 4 se desarrollan los estudios sobre las *causas específicas* o acciones materiales a través de las cuáles se construyen los procesos espaciales que dan cuenta del crecimiento de la urbanización en la periferia suroeste de la ciudad entre 1985 y 2015.

Organización y contenidos desarrollados en el capítulo

De acuerdo con este posicionamiento se orientó el rumbo de la investigación y se realizaron los estudios particulares sobre cada uno de los campos específicos que abarca la complejidad temática, escalar y espacial del binomio *periferia-vivienda*. En relación a ello, en este capítulo se desarrollan los abordajes del campo de las ideaciones y las decisiones que giran en torno al espacio de la periferia y al de la vivienda individual para trabajadores de acuerdo con el eje que estructura la organización de esta Tesis³⁹.

El desarrollo de los estudios y análisis realizados sobre la documentación y fuentes consultadas permite afirmar que los factores correspondientes a causas externas del crecimiento urbano —y que son determinantes en la ideación y materialización del proyecto residencial de barrios de la periferia suroeste— son, de acuerdo con Solà-Morales i Rubió (2003), la planificación, la política de vivienda, la regulación urbanística y el mercado de suelo. En relación a ello, y por cuestiones operativas, se recopiló la documentación pertinente y se estudiaron: a) los planes urbanos de la ciudad de Córdoba, sus enfoques y antecedentes disciplinares, y sus aportaciones respecto del crecimiento y la organización del espacio de la periferia; b) las políticas de vivienda referidas a las operatorias que

³⁹ La Tesis pone en consideración permanente y desarrolla en paralelo las cuestiones referidas al espacio de la periferia y a vivienda individual para trabajadores. Propone los enlaces temáticos de ambas categorías a través de la consideración protagónica del fragmento o unidad espacial que conforma el barrio residencial suburbano. En la primera parte de la Tesis se desarrollan los abordajes teóricos y se determina el estado de cuestión correspondiente. En la segunda parte se realizan los abordajes técnicos referidos a los instrumentos y mecanismos del urbanismo y la arquitectura para implementar, mediante decisiones legales, las condiciones de urbanización, construcción del espacio y edificación de viviendas.

conforman el caso de estudio, las orientaciones de sus postulados y antecedentes, y las aportaciones que realizaron sus definiciones a las prefiguraciones de barrios residenciales; y c) las ordenanzas urbanas de la ciudad implicadas en el caso de estudio, los antecedentes teóricos y las formas urbanas y arquitectónicas que proponen; como también la delimitación de cada una de las zonas destinadas a la construcción de barrios residenciales de vivienda individual. Se estudiaron los indicadores urbanísticos contemplados en su articulado para cada una de ellas: condiciones de urbanización, ocupación del suelo y de edificación del espacio.

Por lo tanto, el capítulo 3 de esta Tesis está conformado por 3 apartados. En el apartado 1 se abordaron las concepciones que giran alrededor del campo de las ideas y teorías del urbanismo que nutrieron los enfoques sobre los que se asentó el desarrollo de la planificación en Argentina, a la vez que se analizaron planes urbanos locales y se verificaron las incidencias específicas de cada uno de ellos en el territorio de la periferia suroeste de la ciudad y en las formas del crecimiento y organización urbanística de su espacio.

Mientras, en el apartado 2 del capítulo se desarrollaron las ideologías y posicionamientos en torno a la vivienda para clases populares que sentaron las bases de las formulaciones de la política habitacional en Argentina, y se analizaron cuáles fueron las políticas y programas de las operatorias que se concretaron en los barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores de la periferia suroeste de la ciudad. Se verificó cómo la política habitacional, mediante sus operatorias, impactó en la construcción del territorio de la periferia suroeste de la ciudad de dicho territorio.

En el apartado 3 del capítulo se desarrollaron los aspectos referidos al campo de las decisiones concretadas en la legislación. Se estudiaron las normativas y regulaciones urbanísticas vigentes durante el tiempo que abarca la investigación, y que delinearon y definieron las condiciones de urbanización y edificación del espacio de la periferia y de la construcción de viviendas. Se verificó la incidencia específica de este aspecto mediante el reconocimiento de las zonas normativas que afectan al territorio y se determinó cómo inciden en las formas de configuración urbanística de la periferia suroeste y en las formas espaciales de cada uno de los barrios residenciales que componen el caso de estudio.

Los instrumentos urbanísticos y los arquitectónicos como factores externos de incidencia indirecta en la producción del espacio residencial de la periferia de la ciudad de Córdoba

Planificación urbanística - política de vivienda - regulación normativa. Impactos territoriales

Las primeras interpretaciones más relevantes que se obtuvieron de las lecturas y estudios realizados sobre los planes urbanos existentes entre 1985 y 2015 en la ciudad de Córdoba permiten explicar que, si bien la historia de la planificación urbanística en la ciudad es sólida y prolífica, los enfoques disciplinares sobre los que se apoyan los diversos planes urbanos tienden a ser generalistas. Las estrategias se desarrollan a partir de una visión funcionalista y están dirigidas a realizar orientaciones generales sobre los rasgos globales del espacio urbano mediante el abordaje de grandes escalas

espaciales. Es decir, no existen planes parciales ni intervenciones que profundicen sobre las problemáticas de áreas o sectores particulares de la ciudad.

Los planes realizados en Córdoba en diferentes periodos de tiempo ponen de manifiesto sesgos ideológicos que se corresponden con el momento de su desarrollo. Por ejemplo, los planes de los años 70 y 80 presentan un marcado carácter espacialista, con improntas funcionalistas y organizativas. En tanto, los planes correspondientes a la generación de los años 90 ostentan un neto corte liberal e incorporan una visión más amplia e integral de la ciudad y lo urbano, que se desarrolla más allá de sus aspectos físicos e incorpora las dimensiones sociales y económicas. Es decir, consideran a la ciudad como campo exploratorio sobre el que convergen aspectos físicos, espaciales, sociales, económicos y culturales. Asimismo, los resultados continuaron aportando escasos beneficios sobre el espacio de la ciudad, sus organizaciones y el desarrollo de vida urbana de sus habitantes. Algunas de las aproximaciones en planificación del año 2000 –que no se constituyeron en planes específicos sino en orientaciones y lineamientos generales para posteriores elaboraciones de planes urbanos y metropolitanos– ampliaron la visión e incorporaron la complejidad territorial metropolitana considerando también las áreas y los polígonos de la ciudad como lugares de intervención estratégica.

En síntesis, la planificación sobre la ciudad de Córdoba se presenta con enfoques que oscilan entre un urbanismo orientado al desarrollo físico de la ciudad para promover su más eficiente y equitativo funcionamiento, tal como lo entiende Rigotti (2014). También se vincula a la elaboración de diagnósticos que enumeran problemáticas y para las cuales elabora propuestas de soluciones cuantitativas. Sus preocupaciones giran en torno a las superficies que se requieren para equipamientos comunitarios o para espacios verdes públicos, a cuánto tendido infraestructural se necesita para resolver los problemas urbanos de la periferia o a datos sobre el déficit de viviendas y de acceso al suelo urbano.

En relación a los abordajes realizados sobre la historia de la política habitacional y la producción de vivienda para trabajadores con financiamiento público se reconocieron los diversos perfiles ideológicos y propuestas de acción encaradas entre 1985 y 2015. El estudio de este aspecto es relevante ya que el tipo de barrio que aborda el caso de estudio es el resultado de las ideas surgidas en el contexto de búsquedas de soluciones al problema de la vivienda para trabajadores.

Desde mediados del siglo XX el Estado argentino institucionalizó a la vivienda obrera mediante la creación de la política de vivienda argentina. Lo hizo basado en las ideas y exploraciones proyectuales provenientes de diversas organizaciones y grupos de profesionales que trabajaban en la temática desde los años 20. De esta manera se convirtió en el organismo regulador e intermediador entre el mercado de suelo, la vivienda y las clases populares; y de acuerdo con estas decisiones, emprendió programas que incluyeron múltiples operatorias y diversos mecanismos de ejecución a nivel nacional. La finalidad consistía en construir la mayor cantidad de viviendas y al menor costo posible. Las operatorias fueron financiadas por el Estado Nacional a través de organismos como el Banco Hipotecario Nacional (BHN).

En Córdoba, hasta finales de los 80, la política habitacional centralizada fue protagónica y se efectivizó mediante la construcción de múltiples operatorias. Consolidaron un tipo de barrio residencial específico que se convirtió en representativo del hábitat residencial periférico de las clases trabajadoras. Este tipo de unidad representativa –ya sea mediante la modalidad de plan

masivo o de loteo, de gestión privada o pública— es el que se toma como caso de estudio. Sus características emblemáticas determinan la selección de las unidades de análisis que conforman el caso de estudio de esta Tesis.

Por otro lado, en relación a cuestiones urbanísticas y de localización espacial de operatorias, la política habitacional reforzó la condición de borde o margen urbano del hábitat popular en Córdoba. Los barrios residenciales para las clases populares tienen, desde sus orígenes, una condición negativa y de estar *afuera* de la ciudad consolidada.

Otro rasgo distintivo de la política habitacional está vinculado al peso que adquieren las cuestiones cuantitativas por sobre las cualitativas. La necesidad de construir el mayor número posible de unidades habitacionales en un espacio determinado de tierra fue una condición prioritaria en cuanto a la calidad espacial de las tipologías de barrios y de viviendas que se materializaban. En este marco surgen los proyectos estandarizados y repetitivos de entrega llave en mano.

Las ordenanzas —que constituyen el cuerpo normativo que reguló la ordenación urbana de la ciudad de Córdoba desde el año 1985— se presentan como el instrumento legal más sólido, contundente y continuo dentro del conjunto de los procesos regulatorios del crecimiento y la edificación de la ciudad, aplicados a la construcción del espacio. La ordenanza de fraccionamiento y subdivisión del suelo (Ord. N° 8060) y las de uso y ocupación del espacio y de edificación (Ord. N° 8256 y N° 12483) tuvieron incidencia determinante tanto en la configuración del espacio de la periferia de Córdoba como en la del proyecto residencial de barrios entre 1985 y 2015. Los indicadores urbanísticos y las disposiciones contenidas en sus cuerpos de texto condicionaron las lógicas espaciales de la periferia. Desarrollos posteriores darán cuenta de esta afirmación.

En términos generales, las ordenanzas urbanas que guían la materialización del espacio de la ciudad quedan delimitadas —dentro del plano de la ciudad de Córdoba— en áreas y zonas. Se fijan criterios sobre el tipo de uso, el fraccionamiento, la ocupación y edificación del suelo urbano o rural de cada área y zona delimitada. Se asignan diferentes valores y porcentajes a cada indicador urbanístico para cada zona, de acuerdo a sus características. En relación a ello y al caso de estudio, se detectaron cada una de las zonas implicadas dentro del área territorial de la periferia suroeste que se aplica al caso de las unidades de estudio interrogadas. Se analizaron las condiciones de urbanización, subdivisión, ocupación y edificación que se propuso para cada una de ellas. Se consideraron los valores y los porcentajes asignados a cada uno de los indicadores urbanísticos contenidos en las normas. Se realizaron superposiciones gráficas sobre la delimitación de cada zona según ordenanza y localización de las unidades de estudio, lo que permitió realizar valoraciones sobre los proyectos residenciales emergentes de barrios de vivienda individual de la periferia para las clases populares. Algunas observaciones están ligadas a la comprobación sobre la interpretación literal de la norma por parte de proyectistas y ejecutores de barrios.

La conjunción de los factores externos —como la planificación urbanística, la política habitacional, la ordenación normativa y las decisiones políticas— que conforman el campo de las ideas y las decisiones respecto de la creación del espacio residencial de la periferia permite realizar algunas reflexiones críticas sobre sus debilidades más destacadas. Por un lado, como se expresó, la visión generalista de los enfoques plasmados en planes urbanos y políticas habitacionales no contempla la posibilidad de obtener un panorama completo y particularizado de las situaciones locales. Por otro

lado, la falta de articulaciones entre urbanismo y arquitectura y la ausencia de elaboraciones conjuntas en temas de hábitat residencial propone un abordaje segmentado por temáticas que no contribuye a la formación de un corpus integrado. Esta es una de las mayores debilidades detectadas en relación a los estudios desarrollados.

El engranaje que forman los campos estudiados (ideas y decisiones) sobre el espacio de la periferia y las escalas que abarcan —tanto espacio urbano como vivienda— son complejos y contienen múltiples aspectos, a la vez que requieren de estudios y aproximaciones que interpreten su funcionamiento.

Esta Tesis propone una visión centrada en lo espacial y multiescalar, de abordaje en paralelo, que abarca de manera definida y precisa cada uno de los campos/aspectos que intervienen en los procesos de formación – conformación – transformación espacial. Detecta los puntos de contacto y fricción entre las diferentes velocidades y direcciones que manifiestan ideaciones y decisiones. Verifica cuáles son las incidencias efectivas que determinan la materialización de procesos espaciales.

Con la finalidad de realizar aportaciones que permitan renovar las aproximaciones tradicionales sobre el espacio urbano, se toma en consideración que:

La construcción de una parte de la ciudad combina a lo largo del tiempo las distintas operaciones sobre el suelo y la edificación, y la complejidad de su resultado no es solo repetición de tipos o yuxtaposición de tejidos, sino que expresa el proceso encadenado en que las formas y los momentos constructivos se suceden con ritmos propios. (Solà-Morales i Rubió, 2003, p. 19)

3. 1

La ideación de la periferia: teorías y prácticas urbanísticas que fundamentaron los planteos locales

La práctica de la planificación urbanística en Córdoba desarrolló numerosos aportes a la ciudad y el territorio más desde aspectos vinculados a lo ideológico y lo disciplinar que a los específicos referidos a la acción material ejecutada sobre el espacio. Los planes urbanos realizados durante el tiempo que abarca la investigación (1985 - 2015) contienen diversas alternativas vinculadas al mejoramiento de los espacios de la ciudad, adecuados al signo ideológico y político de cada periodo de tiempo.

Si retomamos las descripciones que realiza Rigotti (2014) en la introducción de su Tesis doctoral sobre la historia del urbanismo como disciplina y sobre los orígenes de la planificación, en la formación del Estado Moderno a principios del siglo XX, lo urbano constituía una variable que implicaba pobreza, y las políticas sociales, el modo de intervención ante los conflictos entre capital y trabajo. Siguiendo a la autora, de las variadas aproximaciones y enfoques del urbanismo y la profesionalización del mismo hacia comienzos del siglo XX, las fluctuaciones giraron en torno a una caracterización artística, técnica, o ligada a lo económico y la explotación de los recursos.

Hacia 1900, el *zoning* como instrumento regulador del mercado inmobiliario tuvo relevancia en la constitución del *planning* norteamericano. El urbanismo francés se consolidó hacia la segunda década del siglo como ampliación de los alcances de la *grand composition* arquitectónica. El *Stadtebau* alemán se afianzaba sobre un poder de policía municipal e hizo énfasis en la infraestructura sanitaria, el tránsito y la distribución del espacio verde. La aproximación histórica y estética al problema de la ciudad –propia de la urbanística italiana– ha sido explicada a partir de la codificación de una serie de saberes. Higienismo, ingeniería sanitaria, sociología, derecho administrativo. Pero más allá de las diferentes visiones, todos coincidieron en el momento fundacional de la nueva ciencia (urbanismo) de alcance internacional. (Rigotti A. M., 2014, p. 7)

Según Rigotti (2014) el Urbanismo en Argentina se constituyó en sucesivas invenciones y se centró en singularidades y frecuentes mutaciones que se plantearon y reformularon. Las tradiciones disciplinares eran dominadas por técnicos extranjeros, pero la urgente voluntad de integrarse al mercado mundial y a los patrones culturales europeos supuso una ávida actualización de registros y apropiación de un discurso urbanístico internacionalizado.

En Argentina, las preocupaciones por lo social y por lo urbano primero, y la implementación de Planes Reguladores fundados en la nueva ciencia (urbanismo) después, se constituyeron en estratos importantes en la materia.

No eran de exclusivo diseño nacional sino que estaban en permanente diálogo e intercambio con experiencias contemporáneas que se realizaban en grandes metrópolis occidentales. De allí que no pueda definirse un urbanismo de fundamentos exclusivamente nacionales en Argentina, pero la característica más destacada del proceso modernizador fue la de ser planteado como universal, fundado en propiedades generales del hombre y la sociedad, de la organización industrial y del organismo urbano. (Rigotti A. M., 2014, p. 16)

Las preocupaciones nacionales por la creciente inmigración de principios del siglo XX (que definían una geografía conflictiva), la urbanización de la periferia, el trazado ferroviario y la industria fueron los elementos que encauzaron la orientación reguladora de la planificación hacia las primeras décadas del siglo XX.

En este sentido, las aportaciones que se consideran pertinentes de acuerdo con el enfoque de la regulación urbanística local son los postulados de Franco Mancuso (1980) y el contexto de emergencia del *zoning* (Rigotti A. M., 2014, p. 25). Su enfoque contuvo la vinculación entre disciplina y procesos de urbanización capitalista, y reforzó la óptica funcionalista como respuesta natural a las necesidades de la demanda.

Las aportaciones de la autora permiten encontrar los hilos que dan cuenta del surgimiento, tendencias y enfoques de la planificación urbana en el contexto local, y explicar las cuestiones referidas al fuerte sesgo funcionalista de Mancuso (1980), que caracteriza su tradición y expone en *Las experiencias del zoning* el contexto de emergencia a partir del cual demuestra que no es el resultado de una elaboración disciplinar autónoma, fruto de planteos teóricos, sino más bien producto de la codificación de experiencias técnicas en Alemania. Primero se exaltaron sus componentes operativos y formales, luego se lo tomó como herramienta ideológica marcadamente funcional y finalmente se consideró que permitía obtener la consecución de objetivos económicos y sociales.

Profundizando en la temática del *zoning* y su influencia en América Latina, en *Los orígenes del zoning*, Tella (2012) describe su importancia y el escenario sobre el que se fundan los modelos de la legislación urbanística moderna. Siguiendo al autor, el padre del *zoning* es Edward Bassler, quien lideró un movimiento en 1910 que sustituyó la fisonomía de la ciudad de New York a partir del primer reglamento de zonificación que ofrecía soluciones al problema del crecimiento urbano. Este modelo fue tomado como referencia por toda América y, junto con la dotación de validez jurídica, el *zoning* se constituyó en uno de los elementos estructurales de la planificación urbanística, principalmente mediante la regulación del uso del suelo y del volumen edilicio por sectores.

Mancuso (1980) explicita las razones por las cuáles el *zoning* en New York fue una experiencia clave para comprender su influencia e incidencia en el resto de América, algunas de las cuales son la zonificación de la ciudad dentro de sus límites jurídicos, las prescripciones edilicias para cada zona delimitada y el posterior valor jurídico de cada prescripción.

La descripción realizada remite al criterio sobre el que se asienta la regulación urbanística de la ciudad de Córdoba. El cuerpo normativo –conformado por una serie de ordenanzas– se redacta de acuerdo con el criterio del *zoning*. Es funcionalista y divide todo el territorio administrativo de la ciudad en zonas a las que se les asignan usos, tipos de subdivisiones y condiciones de ocupación del suelo y edificación del espacio. Pertenece a los años 80 y se produce en un momento de cambio institucional, con la vuelta del gobierno democrático a la Argentina.

Desde aspectos disciplinares, la influencia de las corrientes europeas marxistas que surgieron en los 70 en el seno de la sociología, la geografía y la economía urbanas aportan un nuevo sesgo sobre las corrientes funcionalistas del urbanismo local. El fracaso del planeamiento espacialista había quedado demostrado hacia los años 70. Según Clichevsky (2011), por esos años Latinoamérica se interrogaba acerca del abordaje de las cuestiones urbanas mediante la ruptura epistemológica que incorpora el enfoque sobre la *producción social del espacio* de Harvey y Lefebvre como principales pensadores de la corriente marxista. Se reafirma la importancia de la concepción del espacio como poseedor de significado, aunque no se abandonan las anteriores sino que conviven. De acuerdo con Clichevsky (2011), esto llevado a la práctica –de acuerdo con los signos políticos y a las instituciones financieras que guían el crecimiento– se moldea para describir la cuestión urbana particular de cada país.

Hacia los años 80, lo *urbano* comienza a tener un predominio empírico por sobre las teorías. Siguiendo a Foucault la fuerza de la teoría crítica desplazó el estudio de la ciudad hacia el escenario de las formas de control. La ciudad se leyó como expresión lógica de poder y dominación, y el urbanismo como estrategia tecnocrática de racionalización y normalización social. Más allá de objetivos y procedimientos, Rigotti (2014) señala que el reformismo cívico y las políticas habitacionales para pobres procuraron incidir en la población y sus formas de vida manipulando el hábitat de acuerdo a las nuevas necesidades del capital financiero.

Como señala Rigotti (2014), Rabinow consideró el bienestar como la tercera pata de la modernidad – junto al capitalismo y a la burocracia– y lo habilitó a entender al *urbanismo* como una técnica para la transformación de la ciudad en una grilla de inteligibilidad y distribución de salud y bienestar; racionalidad del reformismo francés, que rastrea en un conjunto dinámico de *prácticas de la razón*, la construcción de normas y formas adecuadas para entender y regular lo que se conoce como sociedad moderna.

Rigotti (2014) señala que Gaudín propuso promover la cientificidad de nuevas competencias técnicas desde el Estado, entre ellas el Urbanismo como recurso para legitimar la centralidad de la administración. En este contexto ideológico de la disciplina –manifestada tanto en teorías como en prácticas– las políticas públicas y los movimientos urbanos como procesos en sí mismos (sin sujeto) cobran protagonismo.

Los países latinoamericanos adoptaron políticas respecto de los territorios urbanos y de sus espacios residenciales considerando que el suelo y la vivienda están regidos por sus respectivos mercados y reglamentados muy débilmente por Estados locales. Tal como lo señala Clichevsky (2011), se actuó sobre el tema de la provisión de vivienda para los sectores más necesitados a través de la intervención del Estado, ya sea como intermediario o financiador, o como inversor directo. El autor señala que, a comienzos del siglo XX, la relación Estado, política pública y vivienda es objeto de estudio en Argentina. En este contexto, la condición de mercancía que adoptan el suelo y la vivienda dentro de las relaciones capitalistas de producción y en su condición de propiedad privada, la vivienda para las clases populares surge como el objeto de protección del Estado para regular las relaciones de libre mercado. Este punto de partida de la política pública permitió organizar un sistema público de provisión habitacional en las primeras décadas del siglo pasado. El Estado de Bienestar consagraría la vivienda del trabajador.

Hacia los años 90, la ideación y el pensamiento en torno a las prácticas urbanas sobre los espacios de la periferia se modificaron radicalmente. Por un lado, en un contexto que comenzaba a oscilar entre procesos de desindustrialización y a recibir los primeros impactos del neoliberalismo, las preocupaciones por el espacio de la periferia eran prioritarias y estaban orientadas a las necesidades de articular y conectar su funcionamiento al resto de la ciudad, dotarla de equipamiento e infraestructuras con el fin de consolidar su carácter urbanístico. Por otro lado, las corrientes neoliberales y sus políticas tendientes a achicar el gasto público del Estado llevaron a los gobiernos locales a implementar mecanismos de gestión urbanística que posicionaba al sector privado como el actor protagónico en la producción del espacio de la ciudad. Dentro de esa dicotomía, en el contexto local comenzaron a gestarse corrientes ideológicas de planificación provenientes de Europa, en especial de España. La nueva organización globalizada impactó profundamente en las ciudades a gran velocidad y conformó una nueva organización de los escenarios urbanos sobre los que se consideró que los enfoques de planificación precedentes ya no eran los apropiados. Surge así la *Planificación Estratégica* sobre la que existen numerosos antecedentes, explicados por diversos autores, y sobre la base de la cual se realizaron múltiples prácticas y planes urbanos a lo largo de los años 90 en Argentina.

Uno de los primeros autores que comenzó a considerarse en el ámbito académico local para hacer frente a las nuevas corrientes de planificación fue Fernández Guell (1997). El autor argumenta que “[...] la traslación de este tipo de planificación al ámbito del desarrollo urbano puede explicarse por una serie de fenómenos que han obligado a modificar el *status quo* de la planificación urbana” (Fernández Guell, 1997, p. 10). Explica el contexto de surgimiento de las ideas del enfoque estratégico aplicado a la planificación urbanística y dice que, primer lugar, el dinamismo de los cambios económicos, las innovaciones tecnológicas y la turbulencia geopolítica modificaron las estructuras sociales y ejercieron presión sobre los instrumentos tradicionales de la práctica urbanística. En segundo lugar, los requerimientos de competitividad para la permanencia de las áreas urbanas llevaron a los gestores públicos a solicitar el apoyo de los sectores privados. En tercer lugar, la integración de Naciones-Estados en bloques continentales y la apertura de los mercados a escala global generaron competencia entre las distintas ciudades por captar inversiones. En último lugar, la complejidad de dificultades de las ciudades modernas requirió de la implementación de enfoques multidisciplinares para abordarla, considerando que los planes sectoriales y los puntos de vista tradicionales comenzaban a ser insuficientes para resolver las problemáticas urbanas de la época.

La rapidez con que se produjeron los cambios mencionados llevó a dar respuestas de acuerdo con este enfoque, que se consideró más apropiado para enfrentar la complejidad que atravesaba a las ciudades. En este sentido, el primer plan estratégico fue elaborado para la ciudad norteamericana de San Francisco en 1982 y, a partir de esa fecha, la implementación de este tipo de planes se expandió por distintas ciudades de Estados Unidos.

En 1987 llegó a España y se aplicó por primera vez en Barcelona con motivo de la celebración de los Juegos Olímpicos de 1992. Esto dio inicio al desarrollo de una generación de planes estratégicos cuyos exponentes más significativos son el de Bilbao Metropolitano, el de Madrid, Jerez y Cádiz. (Fernández Guell, 1997, p. 11)

Esta experiencia española en materia de planificación estratégica fue la que se importó a Latinoamérica con influencias en Chile, México, Brasil; y también fue introducida por los españoles en la ciudad de Córdoba (Argentina). Propone una metodología sofisticada que considera la

incidencia y el impacto sobre los espacios de la ciudad de las condiciones externas por un lado, e internas por otro; aporta capacidades de posicionarse frente a ellas y propone un tipo de *diagnóstico participativo* que –mediante el reconocimiento de las Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades locales, por lo que toma el nombre de DAFO– considera múltiples aspectos y aproximaciones multidisciplinarias sobre la ciudad. Este enfoque metodológico deja de lado tanto la visión espacial –que incluía solo los aspectos físicos y funcionales– como la visión teorizante –referida solo a la elaboración de diagnósticos y planes de equipos técnicos especializados–; ambas sin considerar las necesidades y prioridades de las comunidades sobre las que se desarrollaban.

En el caso específico de Córdoba tuvo lugar un intenso proceso de desarrollo de Plan Estratégico e implementación del proceso de participación y concertación. Los resultados tuvieron fuertes impactos en el plano de vialidad, en el proceso de descentralización del Estado Municipal –mediante la construcción de los CPC en diversas áreas de la ciudad– y a través de los programas de creación de Espacios Verdes –mediante los proyectos de recuperación de bordes de cursos de agua y creación de parques–.

La falta de recursos ahondó las distancias entre la dirección de la planificación y la de la práctica y acciones urbanísticas llevadas a cabo sobre los territorios. Por un lado existía un discurso basado en inversiones y renovaciones de áreas, y por otro la práctica urbana continuaba ajustándose a un mecanismo regulatorio tradicional.

Las últimas visiones y desarrollos en materia de planificación urbanística desde el año 2000 en adelante estuvieron ligadas a reforzar las políticas neoliberales de los años 90. De acuerdo con Etulian (2009), se intensificó el ajuste estructural del gasto público y se incluyó al sector privado en las inversiones urbanas mediante la puesta en marcha de nuevos mecanismos de gestión y concertación público-privada.

Para el caso de Inglaterra (y haciendo referencia a fenómenos semejantes en otros países de Europa y en Estados Unidos), “la causa del cambio de enfoque teórico del urbanismo como disciplina y sus propuestas en torno a la planificación de las ciudades fue netamente económica” (Hall, 1996, p. 354). La planificación convencional del uso del suelo –que había florecido durante los años del *boom* de los 50 y 60 como periodo de crecimiento más largo de la economía capitalista– dirigió y controló el crecimiento físico explosivo. La posterior recesión de los 70 y 80 cambió la manera de percibir el problema y su legitimidad quedó amenazada. El estancamiento golpeó a la economía y puso de manifiesto grandes debilidades estructurales: desaparecieron fábricas y puestos de trabajo. El desafío consistía en estudiar el contraste que se manifestaba entre los decadentes cascos urbanos y los lugares de alta tecnología que comenzaban a desarrollarse. En las áreas selectas, las normas urbanísticas convencionales todavía eran consistentes y recibían apoyo político, pero en las zonas empobrecidas por la desindustrialización no se pedía que se controlara y guiara el crecimiento sino que se generara a como diera lugar.

“Al contexto económico se sumaba el pensamiento que comenzaba a poner en duda el consenso que había creado la política keynesiana de bienestar social y el urbanismo se convirtió en uno de los objetivos a atacar” (Hall, 1996, p. 360). Se dijo que la planificación había distorsionado e inhibido el funcionamiento de las leyes del mercado y obligado a empresarios a elegir lugares que no eran los óptimos para vivir. Se consideró que era responsable de los problemas de las ciudades. Se concluyó

que los efectos de las fuerzas del capitalismo tardío y su extrema concentración en pocos monopolios habían provocado que el control de sociedades y empresas de cada zona pasaran a manos de multinacionales lejanas. De a poco, estas ideas fueron tomando forma en las acciones orientadas a revitalizar determinadas áreas urbanas degradadas como casos centrales y áreas industriales. Entonces la *fórmula mágica* de la revitalización urbana parecía consistir en un nuevo tipo de colaboración creativa entre municipio y sectores privados.

La atención sobre las periferias industriales había pasado y se iniciaba un periodo de vuelta a las áreas urbanas restauradas. Más tarde, el ascenso creciente en torno a las iniciativas sobre la desregulación de las áreas urbanas destinadas a la revitalización desembocó en la introducción de disposiciones para *zonas de negocios*, lo que implicó establecer áreas a las que se les asignó condiciones impositivas especiales y procedimientos de planificación física simplificados. En tanto, el resto de factores que se esperaba que se desarrollaran –como la generación de empleo, la llegada de inversores y la condición al margen de la regulación– no se dieron.

“Las intervenciones en áreas de borde, costeras o degradadas se fueron implementando con la utilización de un volumen modesto de inversión pública para atraer la proveniente de capital privado” (Hall, 1996, p. 369). Por lo tanto, hacia los 80 continuaba el debate sobre el desarrollo económico, pero el gobierno de Inglaterra desmontaba el sistema estratégico de planificación. Implicó un nuevo cambio en el urbanismo, que sostenía que ya no era necesaria la planificación estratégica, que solo se requería la planificación del uso del suelo residual y que cada caso debía ser planteado de manera particular. Estas decisiones implicaron una caída en la importancia de la disciplina y una separación entre la teoría académica y las gestiones municipales.

La situación se plantea hacia finales del siglo XX y comienzos del XXI como de incertidumbre, y el urbanismo debe enfrentar el declive económico estructural de las comunidades, resolver uno de los mayores problemas –que es la pobreza y la marginalidad urbana– y afrontar la cuestión ambiental. Este panorama de ideologías y cambio de posiciones de la disciplina en torno a los contextos globales económicos emergentes se transfiere al caso de la ciudad de Córdoba con algunos elementos, etapas y enfoques particulares. Con diferencia de tiempo, los cambios estructurales de la economía capitalista y la consecuente desindustrialización se sitúan en la realidad local años más tarde que en el contexto europeo y norteamericano. La planificación estratégica implementada en los 90 en la ciudad se concretó en determinadas obras y operaciones concretas relacionadas con el uso público del espacio verde y la accesibilidad, como así también la construcción de equipamientos públicos comunitarios relacionados a la salud, la educación y la actividad administrativa. Sin embargo, las discusiones en torno a la complejidad local hacia el año 2000 plantean nuevos desafíos y propuestas variadas. La intensa y renovada labor urbanística desarrollada entre 2000 y 2008 en la ciudad de Córdoba tiene diferentes matices, y la planificación municipal incorpora enfoques y acciones tendientes a enfrentar la gestión urbanística desde la concertación público-privada. Equipos multidisciplinarios –conformados por profesionales técnicos y académicos de institutos de planificación– incorporan a sus análisis las cuestiones ambientales, de pobreza urbana, de déficits de vivienda y de funcionamiento de la ciudad, y promueven las posibilidades y alternativas de crecimiento posibles como ejes temáticos prioritarios.

Desde el equipo técnico de profesionales de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de la ciudad de Córdoba se elabora la ordenanza de Áreas Especiales y se designan las áreas que reciben

esa clasificación dentro de la ciudad. Más tarde, hacia 2008, la formación de un nuevo equipo técnico –conformado por académicos de la UNC y por profesionales municipales– encara la formulación de las bases para la posterior elaboración de un Plan Director que se encontrará vigente hasta la fecha de finalización de tiempo de abarca este estudio.

La planificación urbanística en la ciudad de Córdoba (1985 - 2015). La planificación de ordenamiento de los años 80

Hacia los años 80 en la ciudad de Córdoba recaía la vigencia del Esquema de Ordenamiento Urbano (EDOU), aprobado en 1978⁴⁰. Sus principales postulados no estaban orientados a definir un modelo de ciudad sino a establecer bases orientativas de un control ordenado, funcional y económico del crecimiento urbano. En relación a ello y, de acuerdo a estudios de costos de urbanización, define determina áreas de ocupación prioritaria y áreas de ocupación diferida; propone corredores de demanda de actividades que permitan masificar los sistemas de transporte público para reducir sus costos, y define condiciones generales de ocupación para las áreas residenciales. El planteo del EDOU parte de asumir la concepción de ciudad compuesta por fragmentos y, en relación a ello, propone estructurar la organización a partir de corredores y sistemas de espacios verdes.

La prefiguración del EDOU es espacialista y funcionalista. Tiene una fuerte incidencia en la consolidación futura de la estructuración urbana de las periferias y delinea la organización espacial de la *primera periferia* de la ciudad de Córdoba con elementos y características que perduraron en el tiempo. Las elaboraciones realizadas en el EDOU se concretan a partir de la puesta en vigencia de la ordenanza N° 6910, sancionada en el año 1978, a través de la cual se aprueba la totalidad de políticas y estrategias de ordenamiento propuestas, que definen los usos del suelo de la ciudad, la conformación del suelo urbano, la clasificación funcional, las características físicas y los perfiles de la Red Vial Principal.

⁴⁰ Realizado por el equipo técnico de la Dirección del Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba.



Figura 12. Zonificación normativa de la periferia suroeste realizada por el EDOU (1979).

En el año 1983, y como parte de la nueva gestión de gobierno, se inicia la elaboración de un diagnóstico a cargo de un equipo técnico especializado perteneciente a la Municipalidad de Córdoba que refleja el estado de la ciudad en ese periodo y orienta las acciones emprendidas desde entonces y que pueden explicitarse en los siguientes aspectos representativos: a) extensión excesiva del área urbanizada con baja densidad poblacional; b) dispersión de población que acentúa el bajo rendimiento de los servicios públicos y tendidos de infraestructura; c) presencia de áreas internas no ocupadas; y d) localización de urbanizaciones segregadas de la estructura urbana.

El Diagnóstico del año 1983 permitió elaborar un Plan General de Desarrollo Urbano cuyos objetivos generales se sintetizaron en la necesidad de compactar y consolidar el área urbanizada, con mayores densidades y restricciones del crecimiento desordenado, logrando la descentralización de funciones urbanas e integración de sectores inconexos, a la vez que lograr la puesta en valor ambiental, paisajística y patrimonial de la ciudad. Se preestablece o prefigura un modelo físico de crecimiento sobre la base de tres áreas urbanas: central, intermedia y periférica.

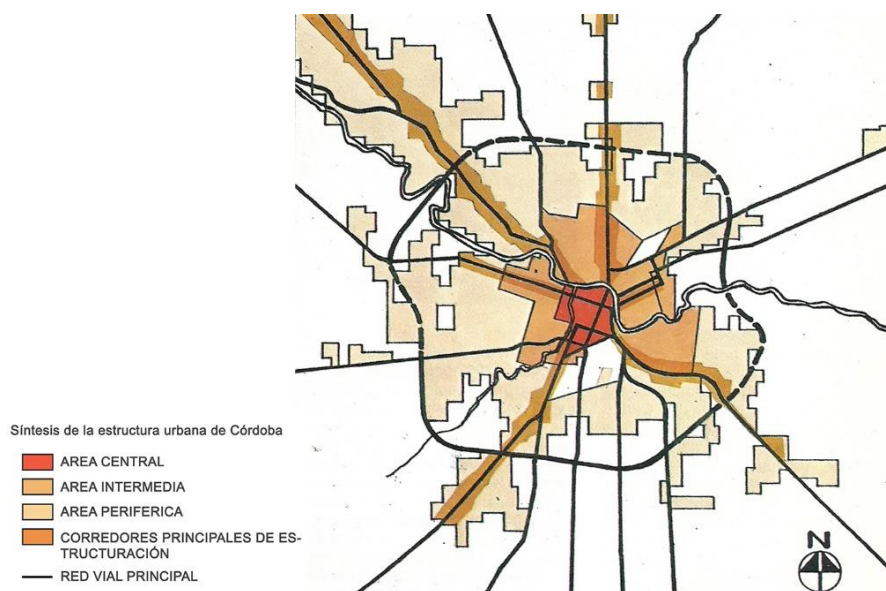


Figura 13. Zonificación de la ciudad de Córdoba realizada por el Plan General de Desarrollo Urbano de 1983. Delimitación del área central, intermedia y periférica.

La elaboración de una legislación —establecida a través de un sistema normativo de pautas para el desarrollo futuro de la ciudad— es uno de los logros más significativos de este periodo. La Ordenanza N° 8060/85, de Regulación de la Urbanización, constituye un instrumento que delimita la extensión urbana y controla los aspectos funcionales y de diseño, lo que implica la primera operación que se ejecuta sobre tierras vacías para su incorporación a la trama urbana. Se fijan las características parcelarias disponibles de acuerdo a las actividades e intensidades edilicias para las cuales estaban destinadas, a la vez que se enlazan con la estructuración de las manzanas y de la trama vial sobre la que se refiere la norma. Se definen jerarquías viales y se realizan los lineamientos para el prediseño de los espacios libres de acuerdo a las características de cada barrio y su entorno. Así, se va desarrollando la urdimbre que conformará el tejido urbano.

Por primera vez, la periferia cuenta con normativas y reglamentaciones específicas que incidirán en su configuración futura. La aplicación de la ordenanza de urbanización significó un punto de inflexión significativo en la historia urbana del crecimiento de la ciudad. Marcó una experiencia en el desarrollo urbano y un modo de construir el espacio y de hacer ciudad, típico de la cultura cordobesa.

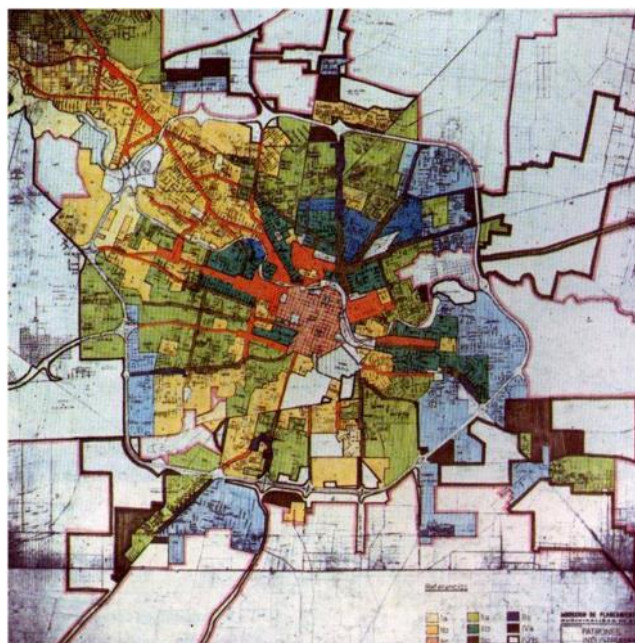


Figura 14. Zonificación normativa de la ciudad de Córdoba realizada por el Plan General de Desarrollo Urbano de 1983.

Este diagnóstico también realiza otro valioso aporte: registra la cantidad de urbanizaciones destinadas a planes de vivienda, y en relación a estos datos se determina la magnitud del fenómeno residencial y su configuración dentro de la periferia de la ciudad hacia los años 80.

Se reconocieron 143 urbanizaciones destinadas a planes masivos de vivienda, consistentes en emprendimientos que –desde la vigencia de dicha ordenanza– se tramitaron en las oficinas encargadas de su control y seguimiento y que implicaron la urbanización de alrededor de 700 ha y 15 300 viviendas construidas o con trámite aprobado. De ese total, en 1990 se registran terminados en diferentes etapas 50 emprendimientos, que constituyen 247 ha de tierra urbanizada y 7104 viviendas construidas. En tanto, en vías de materialización hay 52 planes, 200 ha a urbanizar y 7490 viviendas.

Esta investigación, de incalculable valor para la ciudad, encuentra sus puntos de apoyo en el trabajo comenzado en el EDOU. Lo profundiza y avanza en la definición y ajuste de áreas y zonas por un lado, y en las condiciones de ocupación y construcción del espacio por otro, tal como lo señala Irós (1991).

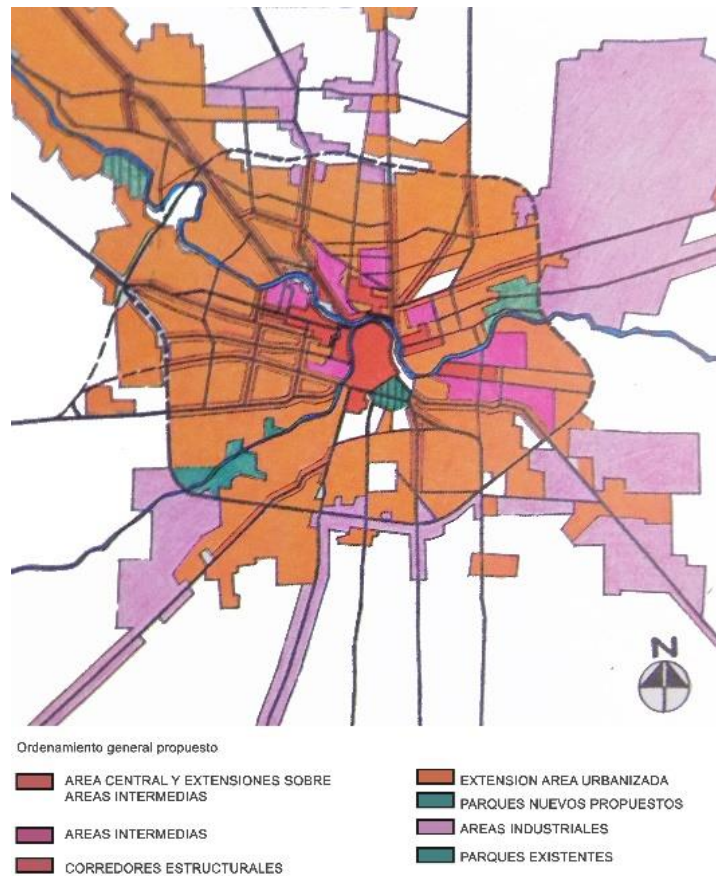


Figura 15. Propuesta de organización y estructuración urbana realizada en el Plan General de Desarrollo Urbano de 1983.

La planificación estratégica de los años 90

Hacia los 90, en la ciudad de Córdoba irrumpe la Planificación Estratégica. En el año 1994, por medio de la gestión de la Secretaría de Desarrollo Urbano del gobierno de la ciudad, se inicia la propuesta, elaboración y puesta en marcha del Plan Estratégico Córdoba (PEC Córdoba. 1993 - 1999) para la ciudad. El Municipio y 194 instituciones locales se reúnen para encarar un proceso de planificación integral y participativa. El plan propuesto para una *ciudad con desarrollo sostenible* se cumple de acuerdo con los objetivos planteados al inicio de la gestión de gobierno y el concepto de desarrollo se orienta a programas y políticas consideradas en un sentido cualitativo y no cuantitativo. Esto representa un cambio respecto de los planes propuestos anteriormente, que ostentaban una fuerte base en los aspectos físicos y cuantitativos.

Se continúa haciendo referencia a la gran transformación que sufrió la ciudad en los años 50 y cómo afectó su organización espacial. Se implementa, como se viene explicando, el abordaje integral del territorio de la ciudad por sobre el enfoque físico de los planes anteriores. Se proponen visiones a corto, mediano y largo plazo con un horizonte temporal al año 2000 para el logro de metas, estrategias, líneas y ejes temáticos de acción. Se inicia el proceso de descentralización o descentración, haciendo referencia a la consolidación de la excesiva centralidad. La propuesta tiene varias interpretaciones: por un lado, revisa la configuración deficiente de la periferia y su gran

dependencia con el área central; por otro, la congestión vial generada por los grandes volúmenes de demanda y la saturación de las funciones centrales comienzan a dar las primeras muestras de una ciudad congestionada.

Una de las mayores acciones en este sentido se corresponde a la implementación del Programa de Descentralización Administrativa y Reforma del Estado Municipal. Comprende la materialización de una cantidad importante de obra pública para acercar los servicios a la periferia, entre los que se destaca los CPC. Las realizaciones de estas obras urbanas impactaron positivamente en la conformación urbanística del suroeste; realizaron aportaciones urbanas y dotaron de equipamiento y espacios verdes a las clases populares que desarrollaban sus actividades en el sector. Sin embargo, no existieron políticas integrales (urbanas, de suelo y vivienda) que tendieran a afrontar revisiones sobre las formas de crecimiento de la periferia residencial. Muy por el contrario, la práctica urbanística continuó desarrollando sus actividades de producción de manera espontánea y por fragmentos urbanos.

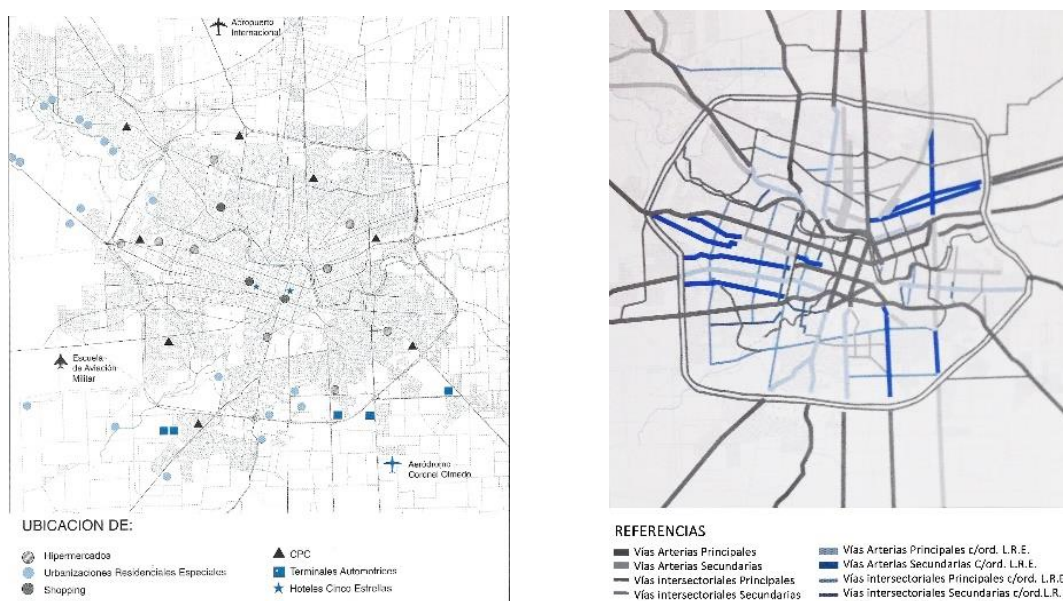


Figura 16. Propuesta de proyectos viales y de equipamientos realizada por el PEC (1996).

Bases para la planificación ambiental por áreas estratégicas después del año 2000

Hacia el año 2000, la elaboración de las Bases para un Diagnóstico de la situación de la ciudad de Córdoba, a cargo de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad, introduce la necesidad de esclarecer los fenómenos que inducen a la profunda transformación de la configuración urbana de las dos últimas décadas⁴¹. El documento explicita la heterogeneidad del área periférica de la ciudad hacia el año 2000. Describe las acciones realizadas, las dinámicas que la atraviesan y los diversos contextos socioeconómicos que dejan pregnancia en el territorio.

⁴¹ Instituto de Planeamiento, creado por Ordenanza Municipal N° 157 el 20/01/2000. La Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Córdoba pone este trabajo a consideración.

Estas consideraciones, de carácter más integral que las que se venían realizando en décadas anteriores, permiten reconocer que ya no se puede continuar haciendo referencia a la periferia urbana como si se hablara de un espacio homogéneo. Hacia el año 2000 se asume que es preciso referir de manera particularizada a qué porción de la periferia se hace referencia. En este sentido, se advierte la necesidad de revisar los planes urbanos y la regulación vigente para contemplar las particularidades de cada área o sector que la conforma.

También se observa la necesidad de revisar el cuerpo normativo, que se considera desactualizado ante la dinámica transformación espacial de la ciudad. Por primera vez, este Diagnóstico del año 2000 propone realizar una aproximación particular de cada sector de la periferia y dejar el abordaje como totalidad y unidad, correspondiente a la etapa de formación.

El Diagnóstico del año 2000 asevera que el modelo propuesto en los años 70 –que apostaba a la expansión de las actividades centrales a través de corredores radiales correspondientes a las principales vías de penetración– quedaba agotado. También concluye que la centralidad de la ciudad derivada de la fuerte radialidad vial constituye su identidad y su principal problema. En relación a ello, la preocupación por minimizar la condición concéntrica continúa siendo un objetivo prioritario.

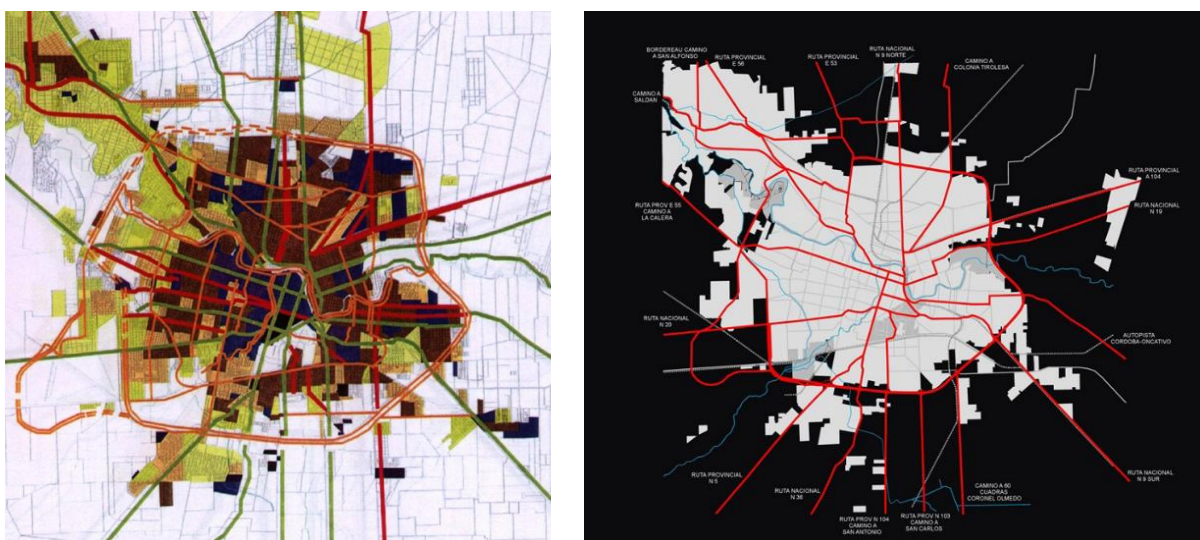


Figura 17. Propuestas de organización vial y de usos de suelo realizadas por la Dirección de Planeamiento (2000).

Por otra parte, y en el marco de la gestión municipal vigente hacia el año 2000, el Instituto de Planeamiento Urbano de Córdoba (IPUCOR)⁴², desarrolla el diagnóstico y líneas estratégicas

⁴² El IPUCOR (Instituto de Planeamiento Urbano de Córdoba) es creado por Ordenanza Orgánica de la Municipalidad de Córdoba N° 10182/1999 y Decreto Reglamentario N° 157/2000; tiene como finalidad primordial la de constituirse en un ámbito de investigación y reflexión permanente sobre los problemas y potencialidades de la ciudad, con el propósito de orientar las acciones necesarias para su mejor y continuado desarrollo. Se propone incluir dos aspectos fundamentales: “El desarrollo económico-social estratégico que implemente los proyectos más oportunos para asegurar su permanente crecimiento; y la organización territorial, funcional y ambientalmente equilibrada y sustentable que asegure la mejor calidad de vida para el conjunto de la sociedad”.

orientativas para el Plan Urbano Ambiental de la ciudad de Córdoba. Para llevar adelante los ambiciosos objetivos propuestos aborda las dos escalas de la organización territorial: la metropolitana y la urbana. Desde aspectos operativos, inicia el abordaje del diagnóstico general de la ciudad desde un enfoque estratégico, y para la época e ideología respecto de los enfoques de la planificación, la visión estratégica y el diagnóstico en clave DAFO (Debilidades, Amenazas Fortalezas y Oportunidades). Continúa con una visión generalista de la ciudad, admitiendo las problemáticas detectadas a lo largo del relato elaborado. Pone su atención sobre casi todos los aspectos que intervienen en la ciudad: economía, inserción territorial, sociedad, cultura, espacio, entre otros, y considera cuáles debieran ser las mejores estrategias para una organización territorial que garantice el impulso del desarrollo económico-social de Córdoba.

Realiza un Diagnóstico DAFO para el área central y, a continuación, describe las estrategias urbanísticas de rehabilitación posibles para dicha área de acuerdo al diagnóstico que, en relación a las condiciones históricas de la urbanización, reconoce que la extensión indiscriminada como proceso de expansión trajo aparejada la problemática de una baja densidad poblacional, signada en 70 habitantes/ha como densidad media. El costo adicional de este dato está dado por la deficiencia en la infraestructura, el transporte y la urbanización del sector.

Luego, el estudio se centra en las principales oportunidades que se presentan para resolver el crecimiento futuro a través del reconocimiento del territorio de la ciudad (Ver gráfico 22 y 23). Este abordaje define los sectores periféricos vacíos y su disponibilidad de tierra. Toma en cuenta que forman parte del cinturón verde y reconoce que del total de áreas vacantes disponibles –que son 17 000 ha–, 15 500 se encuentran bajo riego. Hacia el año 2003, el IPUCOR presenta la segunda etapa del programa de trabajo para la formulación del Plan Estratégico Urbano Ambiental para la ciudad de Córdoba en el año 2003.

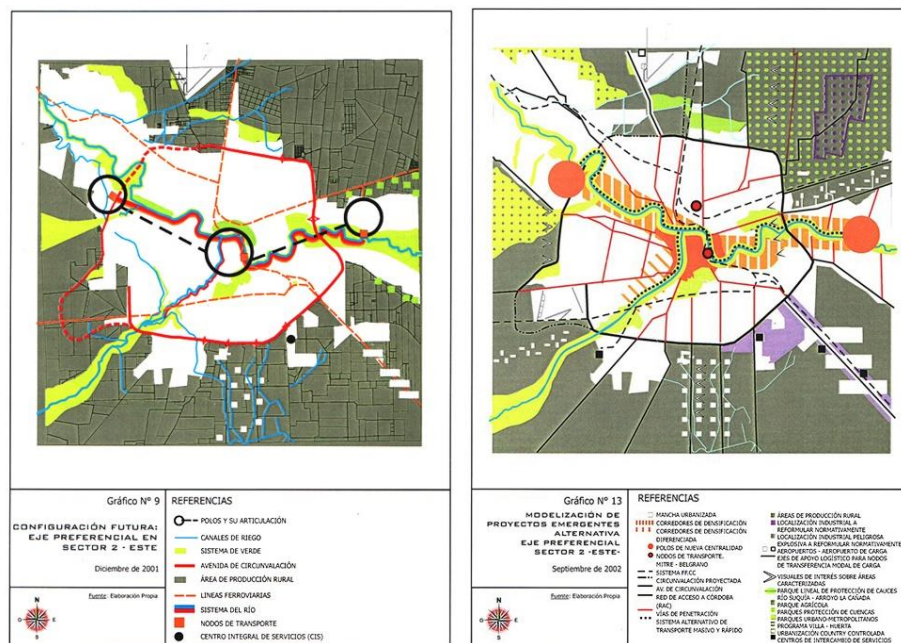


Figura 18. Propuestas de organización urbanística realizada por el IPUCOR (2003).

Durante el año 2008, entre la Municipalidad de Córdoba y la UNC –a través de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD)– se pone en marcha la elaboración de las Bases para el Plan Director de la ciudad de Córdoba. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio, que se elaboran y presentan en diciembre de 2009. La Estrategia General propone, de acuerdo al Documento de 2009, en su página 8, que el Plan Director debe postular un cambio de paradigma en la gestión local en cuanto a la recuperación del rol operativo e iniciativa gestora del Estado Municipal, para ello debe pasar de su función reguladora y de contralor a la de un Estado que promueva la iniciativa en la generación de propuestas de desarrollo urbano.

Los componentes que anclan la ideología del plan son tres: fundamento político, estrategia territorial y urbana, e instrumentos. Estas estrategias permiten entrever que este plan prioriza un enfoque operativo basado en los fundamentos básicos y esenciales de la planificación. En cuanto al fundamento político del plan, las propuestas de desarrollo que subyace consideran a la inclusión, la sustentabilidad y la institucionalidad como imperativos de la gestión urbana local. Esta estrategia de carácter territorial y urbano involucra aspectos que hacen referencia a la dimensión física, funcional y ambiental del territorio urbano, cuyo reordenamiento es el objetivo central del Plan Director.

La propuesta de espacialización de la estrategia se estructura a partir de tres componentes físico-territoriales: ejes, nodos y áreas. Los ejes hacen referencia a los elementos que componen el sistema de conectividad; las áreas se apoyan en la concepción de la ciudad compuestas por tres áreas básicas y generalistas (área central, intermedia y periférica; se detectan, dentro de esas áreas, una serie de situaciones particulares que definen espacios de intervención estratégica. Son aquellos que por su condición dimensional, funcional y de localización constituyen ámbitos potenciales para la recepción de nuevos programas urbanos y la conformación de centralidades intermedias y periféricas. En este sentido, se identifican polígonos –lugares donde la política particular permitirá, entre otros objetivos, equilibrar el crecimiento urbano mediante relleno de espacios vacíos e inconexos– y nodos –espacios que concentran una importante dinámica de flujos urbanos, existentes y potenciales–. Por sus atributos serán lugares estructurantes y dinamizadores de las áreas urbanas.

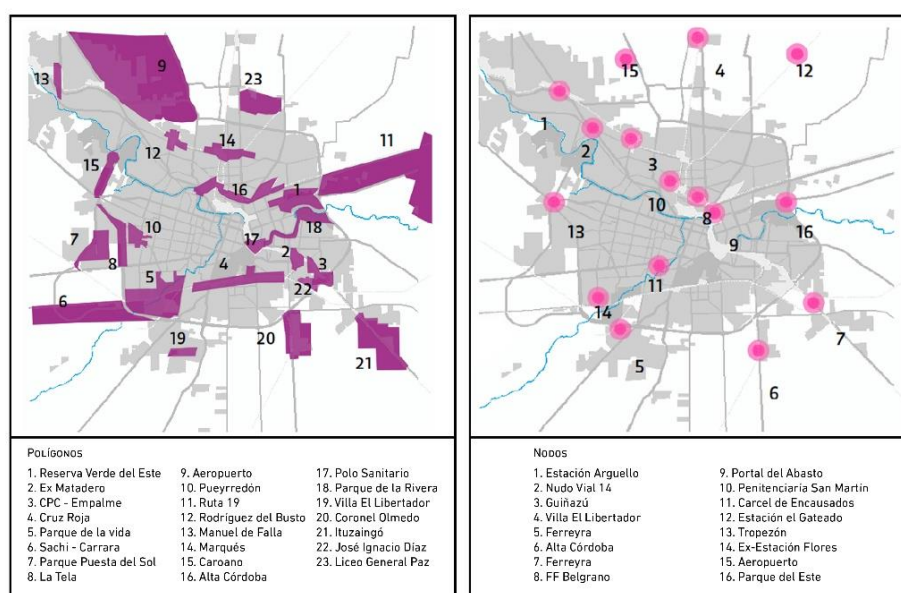


Figura 19. Propuesta de polígonos y nodos de intervención realizada en Bases para el Plan Director de la ciudad de Córdoba (2008).

Efectos específicos de los planes urbanos en territorio de la periferia suroeste y el caso de estudio

Como se viene describiendo, la planificación en Córdoba es abundante y sólida. Sus aplicaciones específicas –como la designación de las áreas de localización de la actividad industrial y las operatorias de vivienda para trabajadores– son determinantes sobre el territorio suroeste de la periferia de la ciudad. Existen en algunos de los planes urbanos de Córdoba, como en el EDOU (1978) y en el Plan de Desarrollo Urbano (1983), algunas consideraciones particulares sobre el territorio suroeste de la ciudad. Por ejemplo, el EDOU hace referencia a la “periferia suroeste como área a apta para restringir el crecimiento por cuestiones infraestructurales y por costos de urbanización”. El Plan de Desarrollo hace referencia al suroeste como “prioritario en las necesidades urbanas de accesibilidad, espacios verdes y equipamientos para estructurar y organizar el crecimiento residencial producido desde mediados del siglo XX hasta la fecha de su elaboración”. En relación a ello, se elabora un plan de acción y se realizan las obras en los temas prioritarios mencionados.

Desde 1983 hasta finales de la década, las acciones directas sobre el territorio suroeste en materia de planificación, de obras y de normativa fueron prolíficas y efectivas. No así en los años posteriores, pero a partir del 2006, se retoma el interés por el estudio del territorio de la periferia suroeste de la ciudad. En relación a ello, se verifica la implementación de propuestas y acciones a partir de la puesta en marcha de nuevos conceptos sobre los mecanismos de gestión urbana –basados en la concertación público/privada– que dan comienzo a acciones que incluyen la proyectación anticipada del crecimiento espacial y la organización urbanística del territorio suroeste.

Para cerrar las conclusiones en relación al estudio de este aspecto, se afirma que, más allá de planes urbanos generales que atendieron a diversas preocupaciones sobre la periferia de la ciudad, el crecimiento espacial de la periferia suroeste fue espontáneo y producido por la anexión de pequeñas intervenciones residenciales. Si bien cabe aclarar que hubo directrices generales sobre el territorio que tenían marcado sesgo funcionalista y quedaron plasmadas a fines de los 70 y principio de los 80, estuvieron determinadas por la combinación que se produjo entre lineamientos del ordenamiento del EDOU de finales de los 70, el plan de completamiento de obras, la legislación urbanística de las Ordenanzas de 1983 y las acciones materiales que se mixturaron en las prácticas aplicadas. Se subraya que el acontecimiento referido a la nueva apertura del crecimiento y expansión acelerada de la urbanización en el suroeste de la ciudad que Edisur S. A. puso en marcha después de 2006 que, por primera vez, establece primero la nueva configuración urbanística del territorio que determina las formas del crecimiento del espacio residencial y contiene el desarrollo planificado del emplazamiento de cada unidad barrial.

3. 2

La ideación e implementación del barrio residencial de vivienda obrera en Argentina

La política de vivienda es otro de los factores externos determinantes en las conformaciones espaciales de la periferia. A lo largo del tiempo, sus enunciaciones marcaron el rumbo de programas y operatorias residenciales de barrios de vivienda individual para trabajadores, y la política habitacional del Estado de mediados del siglo XX delineó las características de los tipos de barrios y viviendas para clases trabajadoras. Las operatorias locales imprimieron un signo en la construcción de esa periferia que marcó una tradición formal y espacial desde su surgimiento y que perdura hasta la actualidad.

Fernández Wagner (2015) realiza una importante descripción que profundiza la revisión de los principales recorridos teóricos establecidos en el campo disciplinar vinculado a los procesos de producción social del hábitat, las políticas y programas en torno a demandas y materializaciones⁴³. El autor, en *El sistema de vivienda pública en Argentina*, propone revisar los alcances del sistema de vivienda pública en el país abordando la organización del Estado en sus diferentes etapas históricas para determinar cómo se desarrolló en los últimos años respondiendo a la demanda social que se expresa como *problema de vivienda*.

Siguiendo a Fernández Wagner (2015), el foco en el análisis de toda política basada en objetivos sociales indaga los alcances de las disposiciones con las que opera o interviene sobre los mercados para lograr la des-mercantilización de la vivienda. Es la primera cuestión básica y la finalidad primordial de la política de vivienda. En este sentido, el Estado argentino no realizó grandes intervenciones en el mercado de la vivienda sino que conformó un *stock* de vivienda pública agregado por fuera del mercado con una influencia relativamente baja dentro de este. Revisar las políticas públicas en este punto pone en claro el nivel de importancia de la organización del Estado respecto del hábitat para las clases populares o trabajadoras⁴⁴.

⁴³ Este campo específico hace referencia directa a las cuestiones disciplinares referidas a hábitat y se corresponden con enfoques que, en general, la mayor parte de su producción está orientada a la revisión y balance de políticas y programas habitacionales. En este sentido, la propuesta del autor parece ser la más aproximada y clara a los fines de exponer los insumos necesarios en la materia para el desarrollo de esta investigación. La misma, si bien no se dedica a la especificidad ni expertitud de temas vinculados al hábitat y políticas de vivienda, necesita de ciertas aproximaciones que permitan incorporar la comprensión de sus aspectos más relevantes, como por ejemplo su periodización (que coincide con los principales autores considerados como Fernández Wagner, Ballent y Liernur, Cuenya, Yuvnovsky) y los antecedentes e instituciones a cargo del tema central que ocupa a las políticas de vivienda para las clases populares.

⁴⁴ Cuando se hace referencia a *clases populares* o *clases trabajadoras* se retoma la explicación realizada en torno a estos términos. Se considera el uso de ambas clasificaciones de manera indistinta para designar el tipo de vivienda y de demanda que se considera. *Clases populares* alude a las clasificaciones tomadas de autores como Ballent, Aboy y Liernur; y *clases trabajadoras*, al utilizado por Torrado para definir los segmentos de demanda destinataria del tipo de vivienda que forma parte del objeto de estudio de la investigación.

En este sentido, y de acuerdo con el autor, se plantea la periodización pertinente de las principales fases destacadas de la política habitacional compuesta por 6 etapas. La primera etapa se desarrolla entre 1915 y 1945, y es la de *construcción de casas baratas* e intervención en el mercado de alquileres. La segunda se lleva adelante entre 1945 y 1955, y es la de las *disposiciones estructurales del gobierno de Perón* y su relación con el mercado. La tercera tiene lugar entre 1955 y 1976, bajo la dirigencia de gobiernos militares o civiles débiles a partir de los cuales se configura un *sistema corporativo de la vivienda*. La cuarta etapa va de 1976 a 1989 y constituye la de la vigencia de la *primera fase del sistema FONAVI*. La quinta se produce entre 1989 y 2003, y está determinada por el neoliberalismo, la *descentralización de FONAVI* y la consecuente crisis del financiamiento. La sexta y última etapa se produce entre 2004 y 2012, y está orientada a una política pública que resitúa el poder del Estado y se enmarca en un *proceso de neo-desarrollismo* que presenta incógnitas respecto de su función social⁴⁵.

Los inicios del siglo XX estuvieron signados por un Estado liberal oligárquico, con una organización jurídica de matriz conservadora que se plasmó en la Constitución Nacional de 1853 y en la sanción del Código Civil de finales del siglo XIX. La confluencia de sus acciones y leyes consagró el derecho de propiedad privada individual absoluta, lo que constituyó la plataforma para el desarrollo privado de subdivisión del suelo y, como consecuencia, de las ciudades en su totalidad. La creación del BHN, en 1886, y la implementación de la cédula hipotecaria constituyeron la base sobre la que se organizó la primera intervención del Estado en materia habitacional.

La Ley Caferatta 9677, promulgada en 1915, creó la Comisión Nacional de Casas Baratas (CNCB) como hecho precipitado ante la crisis obrera y huelga de inquilinos. Determinó un fondo para construir 3.000 viviendas en terrenos fiscales y tuvo vigencia hasta 1944, periodo en el que logró edificar menos de un tercio de la cifra estipulada. Esta fue una de las primeras medidas de intervención pública del Estado Argentino en respuesta al problema de la vivienda, una política a tono con una matriz institucional de conservadurismo, en la que el Estado Nacional no intervino en el mercado sino que limitó su actuación e intervención en los principios sanitarios de los productos arquitectónicos llevados adelante.

Según Liernur (2014), de las experimentaciones en conjuntos colectivos y casas individuales, con distribuciones y fundamentaciones diversas desde lo discursivo, el último de los barrios construidos en Buenos Aires por la CNCB en los comienzos de los años 40 está constituido por casas chalet tipo californiano apareadas. Se trata del punto de partida de las operaciones del Plan Eva Perón que años más tarde llevará adelante el BHN y a través del cual se consolidará gran parte del territorio metropolitano con la tipología de *casa cajón*.

La preocupación de la CNCB por la creación de un *hogar nacional de obreros* estableció hasta 1920 un fuerte debate respecto de la vivienda individual en propiedad y de la vivienda colectiva en

⁴⁵ La delimitación de etapas de la política habitacional realizada por Fernández Wagner (2015) pone luz sobre los diferentes momentos de los procesos de producción del espacio residencial de la periferia entre 1985 y 2015. Reconfirma la periodización realizada y la delimitación de los momentos de la periferia durante los treinta años que abarca la investigación. En este sentido, esta clasificación temporal permite llevar en paralelo los despliegues de los desarrollos de los procesos tanto urbanos y como residenciales

alquiler, predominando la primera. Los barrios Alvear y Rawson –proyectados en 1918– y el barrio Cafferata, –desarrollados en la provincia de Buenos Aires– son representativos de esa época.

Hacia 1924, la CNCB concreta sus acciones en barrios de viviendas en lotes comprados a plazos en las periferias de Buenos Aires, Rosario y Córdoba. En esta última se concluye la primera etapa de 77 viviendas en barrio San Vicente de acuerdo a la Ley Garzón Maceda, mientras que en Rosario la Vivienda del Trabajador inicia la construcción de 594 unidades para el municipio y el Hogar Policial construye un complejo de 24 departamentos.

Ya durante la Revolución de 1943, el gobierno militar presidido por Arturo Rawson –que puso fin a la llamada Década Infame– extendió por decreto la Ley 9677 con el fin de crear un nuevo plan de vivienda popular. En 1944, bajo la presidencia militar de Edelmiro Farrell, se creó el Consejo de la Vivienda y la Administración Nacional de la Vivienda. El cambio del signo político rompió la matriz conservadora y propició el crecimiento de las clases populares mediante la consolidación del estado argentino benefactor que se propuso superar la crisis e incorporar grandes masas obreras al trabajo y empleo en la puesta en marcha del proceso de industrialización sustitutiva de importaciones.

El modelo industrial y la política económica con objetivos sociales configuraron un Estado de fuerte intervención que marcó el inicio de la fase de Estado de Bienestar en Argentina, que según Lo Vuolo y Barbeito (1998) configuró un híbrido institucional que combinó elementos de los modelos de seguro social y del Estado socialdemócrata y se formuló sobre la base de la justicia social y espacial. En ese momento, la vivienda se integró al régimen de bienestar en Argentina y se convirtió en un elemento dinamizador de la política económica que promovió el capital nacional industrial durante el primer y segundo Plan Quinquenal.

La política habitacional centralizada y el financiamiento público de la vivienda para trabajadores

Hacia 1944, la vivienda estuvo a cargo de la Secretaría de Trabajo y Previsión, y en 1947 se conformó la Administración Nacional de la Vivienda –integrada al BHN– cuya política redistributiva incorporó el *crédito blando*, que pasó de acumular unos 1000 préstamos para construir viviendas en 1946, a 54 000 en 1954. La ley 13512 de Propiedad Horizontal, sancionada en 1948, permitió a los inquilinos comprar viviendas en alquiler y se promocionaron inversiones en construcción de viviendas para sectores medios. Las disposiciones en relación a la desmercantilización de la vivienda como política estatal intermediadora entre el mercado y el trabajador se orienta a: a) incrementar las cargas impositivas a terrenos baldíos; b) proteger a los compradores de terrenos en cuotas (Ley 14005, de 1950) y de venta de lotes en mensualidades); y c) instrumentar expropiaciones con fines sociales.

En este periodo se consolida la política pública que sentará las bases del cambio social. Si bien se construye vivienda pública, a la par aumenta el otorgamiento de los créditos individuales. Las acciones estatales sobre el mercado de suelo y las propiedades definirán un marco jurídico del proceso de urbanización de los años subsiguientes. Estas medidas encauzarán las configuraciones espaciales de la periferia, que en este periodo inicia sus mecanismos de materialización a partir de los procesos de urbanización y construcción delineados por políticas públicas.

Por otra parte, también desde la reforma Constitucional de 1949 –que incorporó en el Artículo 14 bis el Derecho a la Vivienda (junto a otros derechos sociales asociados a las condiciones de trabajadores) y en el Capítulo IV estableció la función social de la propiedad, el capital y la actividad económica– “se consolidaron los marcos para la puesta en marcha de la política habitacional para trabajadores” (Liernur y Ballent, 2014, p. 251).

La Cooperativa Hogar Obrero, fundada en 1905, llevó a cabo en 1941 la mayor obra en materia de vivienda pública del periodo: la edificación de la casa colectiva de avenida Rivadavia en la ciudad de Buenos Aires (Argentina). Este ejemplo tomado de Ballent y Liernur (2014), en el que se hace referencia a los arquitectos profesionales representativos de ideas y proyectos en conjuntos y barrios de vivienda individual para trabajadores es uno de los casos más destacados de promoción de vivienda destinada a clases populares antes de las intervenciones estatales iniciadas entre 1943 y 1946. Con un total de 900 unidades repartidas en 400 créditos, este número es significativo si se lo compara con la cantidad de unidades producidas por la CNCB, que fue de 977 unidades entre 1915 y 1943. Más allá de las cuestiones cuantitativas, los aportes de este caso destacan dos posiciones centrales de la Cooperativa Hogar Obrero en relación a la vivienda y el hábitat de las clases populares: por un lado, propone una mirada socialista respecto del habitar; y por otro, una práctica de la arquitectura moderna para la vivienda de interés social en Argentina. Este antecedente conforma los inicios de acuerdos posteriores entre socialismo, acción cooperativa y arquitectónica moderna para la vivienda de las clases populares llevadas a cabo por figuras como Walter Hylton Scott, Wladimiro Acosta y Fermín Bereterbide, entre otros.

Este periodo puso en el centro del debate el cambio tipológico de la vivienda. Ballent, en (2014) describe que entre 1929 y 1941 se registra una revisión de las posiciones en materia de vivienda popular, se realizan experimentaciones y se convoca a la formulación de las nuevas relaciones entre estado y vivienda. Entre 1947 y 1955, el BHN modificó sus funciones y pasó a ser un organismo que centralizaba las operaciones de fomento a la vivienda mediante la apertura de créditos –en especial para el Plan Eva Perón, de 1952– que proporcionó planos tipo que continuaban las acciones de la CNCB de 1930.

Hacia 1955, la violenta destitución del gobierno justicialista y la Revolución Libertadora restauraron el predominio de los sectores conservadores y aumentaron la presencia del capital transnacional en la economía local. El estado desarrollista impuesto, impulsado por la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), tuvo un carácter más intervencionista que estatista y, si bien bregó por el beneficio del sector público, el orden económico estuvo regido por el mercado. El poder político se alejó de las clases populares y el estado benefactor se debilitó y enfocó en el crecimiento económico.

Dentro del proceso de cambio se redujo el gasto público destinado a la acción social y se retrajeron las inversiones hacia los sectores vulnerables. En relación a ello, hacia 1955, la política de vivienda entregó el predominio de su accionar al sector privado. Se liberó el mercado de alquileres, se redujo el crédito hipotecario blando y se configuró un sistema corporativo de vivienda encabezado por la Comisión Nacional de la Vivienda que, en 1957, reorientó la política habitacional y redactó la nueva Carta Orgánica del BHN, a través de la cual se incentivó al sector privado producir viviendas destinadas a los sectores medios.

Luego del derrocamiento a la presidencia de Juan Domingo Perón, el BHN continuó siendo el eje central de la política de financiamiento de la vivienda, pero de acuerdo con una concepción diferente a la del periodo peronista. Se realizaron serias críticas a la política de vivienda anterior, en especial por su carácter extremadamente concentrado en organismos estatales y por el origen de los fondos que la CNV empleaba para llevar adelante su plan en 1955. En 1956 promovió un concurso de viviendas en el que ganó el equipo conformado por Katzenstein, Peani, Santos y Solsona, con el innovador proyecto de torres en el barrio porteño de La Boca. Al año siguiente, la nueva carta orgánica permitió nuevamente al BHN desarrollar sus propios programas de construcción de vivienda, lo que lo convirtió en un activo promotor de la experimentación disciplinar en materia de vivienda y transformación urbana en el sur de Buenos Aires.

A partir de mediados de los 60, el Estado se articuló con dos mecanismos combinados: una política económica basada en la sustitución de importaciones, y otra de sistema de previsión social en salud y asignaciones familiares. La primera implicaba transferencias del sector exportador a la industria local, incluyendo empleo y salario como mecanismos sostenedores de la demanda a través del consumo; la segunda política estaba destinada a sostener la estructura social asalariada en el mercado de trabajo a través de sus aportes en materia de educación y salud pública.

Dentro de este marco de organización nacional, la política de vivienda se basó en un conjunto de subsidios y, en algunos casos, se obtuvo financiamiento externo para la ejecución de operatorias, como fue el de los fondos provenientes del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), que en 1962 otorgó un préstamo de 30 millones de dólares destinado a cubrir el 50 % del costo total de un programa de viviendas denominado Plan Federal de la Vivienda y que sería aplicado a través del BHN. Dos años más tarde, las tres grandes líneas de operatorias del BHN eran: 1) el Plan Federal de la Vivienda; 2) los Planes de Ahorro y Préstamos para la Vivienda; 3) el Plan de Acción Directa en la construcción de viviendas económicas.

Durante el gobierno de Onganía (1966 - 1970), el BHN quedó bajo la competencia de la Secretaría de Estado de la Vivienda. La operatoria más importante del periodo fue el Plan Viviendas Económicas Argentinas (VEA), basado en el otorgamiento de préstamos a entidades para la construcción de viviendas económicas agrupadas. Se trataba de alcanzar con proyectos y operatorias a grupos de población a los que no llegaba la acción del sector privado, destinando fondos públicos a operatorias masivas.

Si bien esta etapa fue productiva en materia de vivienda y las acciones estuvieron orientadas a ejecutar la mayor cantidad de operatorias posibles, la falta de articulación de la política habitacional con las de suelo y las urbanas constituyó el mayor déficit de este periodo; tampoco se articuló con la proyectación urbanística del espacio de la periferia (como escenario para su materialización), lo que sentó las bases que delinearón las organizaciones espaciales de tipo espontáneas y extensivas que más tarde se intentó revertir mediante regulación urbanística.

El contexto de los años 80 y la consolidación de la política habitacional centralizada

Los antecedentes referidos hasta aquí sobre política habitacional fueron los que marcaron la producción de viviendas para clases populares en Córdoba entre 1976 y 1983, durante el autodenominado Proceso de Reorganización Nacional. En un contexto económico que articuló un cambio fijo con sobrevaluación de la moneda nacional, la apertura de importaciones y la desregulación del mercado, se inició el proceso de desindustrialización nacional y el fin de la tutela del Estado en el campo social. Se fue consolidando un modelo de acumulación cuyas consecuencias en lo económico fueron la caída del ingreso y la pérdida del empleo y, en el ámbito de lo social, el disciplinamiento, el control y la represión.

De acuerdo con Lo Vuolo (1998) en este periodo se produce una crisis de integración sistémica del Estado de Bienestar debido a la expansión del gasto público y a la situación de la economía fiscal. En este escenario inestable –sobre el que se gestan las bases del neoliberalismo nacional– comenzó a delinearse la falta de integración social que años más tarde se acentuaría de forma definitiva en procesos espaciales como la fragmentación de los 90 y la fractura de los 2000.

Entre 1978 y 1979, el BHN puso en marcha una operatoria especial de crédito para la vivienda (la N° 501) para afectados por desalojos, como consecuencia de la sanción de la Ley 21342, por medio de la cual el Estado Nacional terminó su intervención en el mercado de alquileres dejando libre al mercado inmobiliario en cuestiones de rentabilidad sobre el suelo y la vivienda. En esos años se tomaron otras medidas económicas que impactaron en el mercado de la vivienda y modificaron las posibilidades de acceso al suelo y la vivienda a través del mercado formal por parte de los sectores medios. La Ordenanza N° 33652 propulsó la erradicación de las villas de emergencia establecidas en las áreas centrales de la ciudad de Córdoba.

La acentuación de problemas del sistema financiero, la inflación y los sobrepagos en créditos y financiación de la vivienda desembocó en la creación de un fondo permanente que consolidó un acuerdo con el sector empresario de la construcción y generó un régimen sostenido de construcción de viviendas. En relación a ello, reflató el FONAVI –creado por la Ley 19829, en 1972 y modificado por la Ley 21581, en 1977–, cuya nueva versión estableció un régimen especial de financiamiento e impulsó la creación de los Institutos Provinciales de la Viviendas (IPV). El porcentaje de aporte de los asalariados a estos planes se elevó de un 2,5 a un 5 %, más una contribución adicional del 20 % de los aportes de los trabajadores autónomos. Los destinatarios serían aquellos cuya capacidad de pago no alcanzara a cubrir el costo de una vivienda económica, ni siquiera en treinta años.

La puesta en marcha del FONAVI se realizó a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUV), que planificó, asignó prioridades y estableció las normas de las operatorias. El funcionamiento institucional del sistema se articuló con la organización del sistema de IPV, con características de entes autárquicos, dependientes de los gobiernos provinciales. Este sistema funcionó con atribuciones principales en materia de proyectos y licitaciones centrados en la SEDUV hasta 1992. A partir de entonces comenzó a funcionar de manera descentralizada.

Entre mediados de los 80 y mediados de los 90, el FONAVI produjo de manera sostenida entre 25 000 y 35 000 viviendas anuales, se consolidó como un sistema funcional entre nación y provincias y tuvo una importante influencia en la economía pública de las provincias.

“La política de vivienda en el contexto centralizado se consolida a escala nacional y se mantiene con aportes financieros genuinos y sostenidos por acuerdos explícitos con la Cámara Argentina de la Construcción (CAC)” (Liernur y Ballent, 2014, p. 308).

Con este fondo se financiaban en 1974 tres operatorias: a) Programa de Promoción Habitacional (PPH), ejecutado por la Subsecretaría de Vivienda; b) VEA - FONAVI ejecutado por el BHN a través del programa del mismo nombre (Plan 17 de Octubre, Plan 25 de Mayo); c) Plan de Viviendas de Interés Social (VIS), ejecutado a través del BHN, como los préstamos personales para la construcción de viviendas que se denominó Eva Perón y luego Islas Malvinas. Las acciones del FONAVI fueron fuertemente centralizadas, planificadas por la SEDUV (creada en 1977) y ejecutadas por organismos provinciales, como los IPV.

Hacia 1980, se eliminaron las contribuciones anteriores y se sustituyeron por un monto fijado en el Presupuesto Nacional equivalente al 47,73 % de aportes previsionales provenientes de recaudación de Impuesto al Valor Agregado (IVA) y quedó supeditado a las disposiciones de la Secretaría de Hacienda del Ministerio de Economía.

En 1981 se introdujeron cambios en el sistema de adjudicación y los recursos del fondo del FONAVI financiaban los rubros: a) viviendas; b) obras de urbanización, equipamiento e infraestructura; c) redescuento de créditos hipotecarios de programas ya construidos; y d) contratación de servicios técnicos y profesionales para el desarrollo de los planes. También se establecieron las tipologías de vivienda que financiaría el FONAVI, y que se diferenciaban en cuanto a precio, niveles de terminación y superficies. (La superficie menor por unidad era de 56 m²).

Entre 1976 y 1983, el FONAVI finalizó alrededor de 23 000 unidades de viviendas por año, agrupadas en conjuntos habitacionales, lo que significó menos de las 30 000 unidades por año asignadas durante el gobierno peronista. La participación estatal en la inversión total en vivienda descendió del 54 % hasta 1974, al 26 % en el periodo comprendido entre 1976 y 1979; sin embargo, a partir de 1979 se recompuso trepando al 46 %. Hasta 1980, la modalidad de selección y contratación de proyectos se basó en el sistema de proyecto y precio; luego se dispuso el llamado a concurso de anteproyectos y la elaboración de proyectos en las oficinas técnicas de los IPV.

Como ejemplos de barrios destacados elaborados a partir de proyectos por concurso de profesionales realizados dentro del marco de programas FONAVI se mencionan: el conjunto residencial de *Piedrabuena* (proyectado por el equipo de Buenos Aires conformado por los arquitectos Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona, Viñoly, Sallaberry, Tarsitano). Consta de 2 100 unidades de vivienda y se realizó entre 1974 y 1979; y el barrio *Centenario* (proyectado por el equipo de profesionales de Buenos Aires conformado por los arquitectos Baudizone, Díaz, Erbin, Lestard y Varas) localizado en Santa Fe y construido entre 1987 y 1982.

Respecto de la arquitectura de la vivienda que se implementó para la construcción de operatorias FONAVI, se evidenció una notable continuidad con los periodos anteriores. Continuó la edificación de

grandes conjuntos que había comenzado en los 60 y que privilegiaba la vivienda colectiva por sobre la individual⁴⁶.

En 1983, con el retorno de la democracia, se intentó impulsar el FONAVI a través de la implementación de medidas que acentuaron su descentralización y federalismo mediante la transferencia de funciones a los organismos provinciales, mediante el reconocimiento de entidades cooperativas y mutuales como unidades ejecutoras que tenían en sus manos a aportación de la tierra. Bajo esta modalidad, entre 1984 y 1989, se construyeron 27 000 unidades de vivienda.

Desde el punto de vista de la arquitectura de las operatorias, y según las aportaciones del Ballent y Liernur (2014) se realizaron conjuntos pequeños y de mejor integración urbanística que los de la etapa anterior. Algunos ejemplos reconocidos son: *Conjunto en Rawson* (San Juan, 1984. Proyectación y construcción de 200 viviendas. Equipo profesional ganador del concurso arquitectos: Leguizamón, Scabuzzo, Schargrotsky), *Conjunto en Rosario* (1989, 200 viviendas. Ibarlucía), *Conjunto en Arroyito* (Córdoba, 1984. Proyectación y construcción de 200 viviendas. Equipo profesional ganador del concurso: arquitectos Gramática, Guerrero, Morini, Pisani, Rampulla, Urtubey). *Conjunto en Río Cuarto* (Córdoba 1983. Proyectación y construcción de 110 viviendas. Equipo de profesionales ganador del concurso arquitectos: Ponce, De Vertiz, H. Díaz y J. Díaz).

El contexto neoliberal de los años 90 y la nueva visión global de la política de vivienda

En los años 90 en Argentina se produjo una profunda modificación en el conjunto de las políticas sociales. Las reformas del Estado relacionadas con privatizaciones, apertura económica y precarización del empleo empeoraron los indicadores sociales. El aumento de la pobreza, la desigualdad social y las carencias habitacionales desembocaron en la profunda crisis de 2001 - 2002. Los resultados de las políticas neoliberales implementadas fueron la segregación y la fragmentación urbanas.

En este contexto, en relación al tema específico de la política habitacional, se decidió dar continuidad al funcionamiento del FONAVI, aunque con algunas modificaciones. Influenciada por el contexto latinoamericano, las decisiones en materia habitacional atravesaron un proceso de redefinición ideológica, en parte como consecuencia del ajuste estructural que imponía el neoliberalismo surgido de las bases establecidas en el Consenso de Washington y en particular para países deudores como Argentina. El giro mundial de la economía, del capital financiero global y el protagonismo de las agencias multilaterales de crédito fueron algunas de las condiciones económicas y políticas que se tuvieron en cuenta para encarar las reformas que se llevaron a cabo en la organización del Estado Nacional.

En 1992 se elaboró un plan de acción proveniente de la Secretaría de Vivienda y Calidad Ambiental con el objetivo de desarrollar un diagnóstico sobre el funcionamiento del FONAVI. De sus resultados

⁴⁶ Con el tiempo, la evaluación sobre estas operatorias fue negativa. Desde el punto de vista de las obras, resultó casi imposible mantenerlas, administrarlas y gestionarlas, y quedaron liberadas a las escasas posibilidades de los habitantes. La particular interacción entre sus características arquitectónicas y urbanísticas, en un contexto económico incierto dieron cuenta del fracaso de este tipo de intervenciones colectivas.

se dedujo que, entre 1976 y 1992, se habían destinado más de 10 millones de dólares a dicho programa, por lo que se realizaron críticas acerca de la ineficacia e inequidad de su funcionamiento. A partir de ahí, el FONAVI se descentralizó y se delegaron todas sus funciones y responsabilidades de organización y ejecución sobre los IPV y solo quedó bajo su supervisión la provisión de recursos y la auditoría de la ejecución de las obras. Durante esos años, los documentos de políticas públicas del BM recomendaron que el Estado abandonara su rol de constructor de viviendas y que lo cediera al mercado. Para el caso de la pobreza crítica se aconsejó la intervención estatal mediante programas focalizados, referidos en su mayoría al mejoramiento de barrios. Estas medidas significaron el abandono de políticas de estado que regularan el mercado de suelo y de vivienda, e implícitamente facilitaron el ejercicio de ese rol a agentes privados que focalizaron inversiones en programas destinados a satisfacer cuestiones habitacionales.

El nuevo rol del Estado en materia de vivienda fue publicado por la ONU y el BM, e incorporado al Plan Mundial de Acción para el siglo XXI, aprobado por los gobiernos nacionales en la Segunda Conferencia de Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos, conocida como La Cumbre de la Ciudad o Hábitat II, que tuvo lugar en Estambul, en 1996.

Estas transformaciones –en cuestiones prácticas y operativas dentro de la realidad local– implicaron pasar de una política pública de *financiamiento a la oferta* a una de *financiamiento de la demanda*, tomando como base a la política chilena que, mediante una ingeniería financiera, logró una eficiente llegada a diversos sectores sociales y dinamismo del mercado, basado en la titularización de hipotecas, tal como lo refiere Fernández Wagner, en *El sistema de vivienda pública en Argentina* (2015).

La imposición global de este tipo de política –que centra el foco en el financiamiento de la vivienda individual– tiene los siguientes pilares: a) eliminación de entidades públicas de la construcción y financiamiento, concentrando esfuerzos gubernamentales en lograr el mejor desempeño del sector privado; b) perfeccionamiento del mercado financiero de vivienda mediante medidas e instrumentos atractivos para las entidades financieras como negocios rentables, basados en la estabilidad macroeconómica, el fortalecimiento de la estructura legal para el financiamiento de la vivienda, la atención a las leyes para ejecutar hipotecas, la simplificación del registro de títulos de propiedad; y c) buen diseño de subsidios de demanda (subsidios transparentes separados de las fuentes de financiación, para evitar el desgaste de las instituciones del financiamiento).

En Argentina, las reformas en el sector de vivienda durante los años 90 nunca se consumaron totalmente, pero mediante privatización del BHN y la cartera de hipotecas, el Estado se posicionó como facilitador del sistema privado y no como productor de viviendas. Además, se reestructuró la organización del FONAVI a través de la presión por el recupero y abandono de subsidios otorgados hasta los años 80 destinados a los sectores sociales sin posibilidades de pago. Esto desembocó en la formación de la base del Sistema Federal de la Vivienda (SFV) que regula la Ley 24464, de 1995.

Hacia 1994 se desarrollaron proyectos de nuevas leyes de vivienda. Entre ellos se destacaron dos: la Ley 24441 –de Financiamiento de la Vivienda y la Construcción– propiciada por el Ministerio de Economía, que propuso la reactivación del sector de vivienda por medio de un conjunto de mecanismos financieros y desregulación de transacciones inmobiliarias buscando bajar costos y que tuvo una aplicación restringida; y la Ley 24464, por medio de la cual se crea el SFV, que tiene como

objetivo facilitar condiciones de acceso a la vivienda digna de la población de menores recursos. El SFV se integró con FONAVI, se creó el Consejo Federal de la Vivienda y se mantuvo lo regulado en 1991: que los organismos provinciales (IPV) fueran los administradores de los recursos y los ejecutores de las obras.

Pese a todos los cambios, el FONAVI continuó liderando el sistema público de vivienda y alcanzó los valores más altos, con un promedio de 52 000 unidades y soluciones habitacionales terminadas entre 1995 y 1999. Durante la crisis de 2001 se produjo un largo proceso recesivo y de reducción de construcción de viviendas. (Ballent y Liernur, 2014, p. 312)

El contexto de emergencia luego del año 2000 y la regeneración de la política de vivienda original

Hacia el año 2000, en el contexto de una profunda crisis socioeconómica, la transición política que encauzaba la reorganización institucional basada en un fuerte liderazgo del Estado en materia de desarrollo económico e integración social dio inicio a una nueva fase de organización a la que algunos autores –como es el caso de Fernández Wagner– llaman Estado de Bienestar. Durante este periodo de reconversión política se inició un proceso de impulso a la obra pública dentro del cual estuvo incluida la construcción de viviendas. En relación a ello, desde fines de 2004, se lanzó el Programa Federal de Construcción de Viviendas (PFCV). Se reorientó la política habitacional a través de la implementación de un conjunto de programas –como lo fueron los Programas Federales, que implicaron la recentralización del diseño, gestión y ejecución de la política habitacional argentina–. Estos programas tuvieron una importante financiación sobre la base del acuerdo entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Nación) y los sectores de la producción y el trabajo. Esto se concretó bajo la asignación de fondos que, desde el 2004, convertiría a la política en un gran motor de ejecución financiera centralizada. Se delegó a los IPV la tarea de conseguir suelo, organizar el proyecto urbano y asignar al grupo de población las viviendas a construir. Es decir, se retomaron conceptos sobre políticas habitacionales de tipo centralizadas, semejantes a los de los años 50.

El Plan Habitacional –que lanzó el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Nación– tomó como eje el PFCV, que fue desarrollando un conjunto de Programas Federales y subprogramas plurianuales basados en fondos fiduciarios que respondieron a diferentes demandas. Estos programas fueron: a) Programa Federal de Construcción de Viviendas, desdoblado en Subprogramas de construcción de vivienda con municipios y subprogramas de urbanización de villas y asentamientos precarios, b) Programa Federal de Mejoramiento de Vivienda “Mejor Vivir”, c) Programa Federal de Emergencia Habitacional, y d) Programa Federal de Reactivación de Obras FONAVI. El objetivo político se cumplió con fuertes impactos en el empleo, la economía y el crecimiento de la industria de la construcción. El Programa Federal I estuvo vigente entre 2004 y 2007, y el Programa Federal II, desde 2007 a 2010, periodo durante el cual se anunciaría la transformación de la política de vivienda en política de estado, otorgando señales de previsibilidad a empresarios, proveedores y trabajadores del rubro inmobiliario y la construcción.

Esta etapa estuvo signada por el crecimiento económico, las mejoras en las condiciones sociales y la construcción de viviendas. Sin embargo, hubo una realidad reflejada en cifras expuestas o dadas a conocer por especialistas que denotaron el crecimiento de las desigualdades. Mientras que para el 4

% de familias de mayor riqueza se construyeron 30 unidades anuales por cada 1000 habitantes, para el 96 % restante solo se ejecutó el 0,80 % por cada 1000 habitantes.

El incremento en el precio de los inmuebles –que se mantuvo en dólares– duplicó los costos de la construcción, ya que los materiales se cotizaban en pesos, con la consecuente y considerable caída, lo que explica el precio especulativo de la obra, con una mayor incidencia del precio del suelo en el valor total. Los consultores que cita Fernández Wagner (2015), como Miguel Pato de E & Y, aducen que, desde la salida de la convertibilidad, la incidencia del suelo en el precio final del inmueble se incrementó del 10 al 40 %.

A partir de 2003/2004 se propuso reactivar la recuperación de la construcción pública de la vivienda a través de nuevas políticas que reimpulsaran la industria de la construcción, que incrementaran los porcentajes de empleo y ampliaran la oferta de vivienda a través de una serie de programas federales que se unificaron en la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. En 2006 y 2007, las unidades de vivienda terminadas fueron 69 385 y 84 053, respectivamente.

A partir de 2009, la crisis internacional que afecta a las economías capitalistas centrales impacta en los países de Sudamérica, que se ven obligados a llevar a cabo ajustes de sus propias economías a través de medidas que impulsen el mercado interno y nuevos procesos de industrialización; algunos autores –tales como Grottola y Félix– llaman a esta fase *neodesarrollismo*.

Esta línea se centra en la redistribución del ingreso y una política de vivienda signada por la importancia de la producción y construcción de la misma como obra pública en cuanto patrón de desarrollo. Sus características más significativas fueron: a) vuelta a la recentralización de la política habitacional con grandes programas, b) fortalecimiento con los sectores de la industria y gremios de la construcción, c) recupero del financiamiento hipotecario con recursos propios y abandono de búsqueda de fondos en el mercado global, d) vuelta al desarrollo de grandes proyectos habitacionales (como los de los años 50 y 60), y e) desestimación de las regulaciones de los mercados.

Efectos de programas habitacionales en el territorio de la periferia suroeste de la ciudad y el caso de estudio

La materialización de la política habitacional argentina –a través de sus múltiples programas y operatorias– produjo intervenciones en la periferia suroeste de la ciudad que generaron un fuerte impacto urbano. Por un lado, determinó un tipo espacial de barrio y de tipología habitativa que determinó la conformación del fragmento urbano residencial que constituyen las unidades de análisis que, por su importancia y significado espacial dentro de la periferia, conforman el caso de estudio.

Las consecuencias más destacadas de las acciones realizadas en materia de vivienda de financiación pública estuvieron ligadas a la falta de articulación entre política de vivienda y política urbanística. La falta de mecanismos y acuerdos de gestión en las diferentes instancias y etapas de formulación e implementación entre los diversos niveles administrativos (nacionales, provinciales y municipales)

generó los primeros desfasajes espaciales y sociales que se acumulan como una suma de debilidades del sistema de vivienda destinado a las clases populares.

Además, otra de las problemáticas está referida a las áreas de localización urbanística para las operatorias de viviendas populares. La incidencia del costo de la tierra en los presupuestos globales de las intervenciones introdujo la posibilidad de urbanizar áreas territoriales alejadas y degradadas que, por sus bajos costos de urbanización, permitían minimizar los valores por unidad de las intervenciones. Estas acciones consolidaron, desde aspectos urbanísticos, la expansión sin direccionamiento, la fragmentación espacial y una intensificación de la especulación del suelo por parte del mercado inmobiliario.

En síntesis, la política habitacional implementada en Córdoba para mejorar el acceso a la vivienda de las clases populares mediante el financiamiento público produjo impactos considerables sobre el territorio de la periferia suroeste. Este sector urbano fue uno de los protagonistas de las intervenciones y operatorias de los programas derivados de la política de vivienda nacional, provincial y municipal.

La localización aleatoria de cada barrio –que priorizó criterios de economía del valor del suelo– generó como resultado un territorio desorganizado y un espacio urbano desarticulado como consecuencia de las disposiciones independientes de cada barrio, sin relaciones sociales ni espaciales con el entorno. La falta de articulación y acciones coordinadas a lo largo del proceso de producción del espacio y construcción de la vivienda representa uno de los principales problemas urbanos de la periferia local.

3. 3

Decisiones sobre periferia y vivienda: regulación normativa en la ciudad de Córdoba

El antecedente más contundente en relación al impacto en la construcción del espacio de la periferia y de barrios residenciales está determinado por el marco de las decisiones políticas que se plasman en la regulación urbanística y se hacen efectivas mediante la redacción del cuerpo de ordenanzas para la ciudad de Córdoba. Tienen incidencia explícita sobre las formas del crecimiento espacial y el primer antecedente de esta naturaleza quedó formulado hacia diciembre de 1978. El Intendente de la Municipalidad de Córdoba, en acuerdo con los secretarios, sancionó y promulgó con fuerza de ordenanza la aprobación del Esquema de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Córdoba.

Dicha Ordenanza N° 6910/78 contiene en su articulado, de acuerdo con los antecedentes citados en relación al *zoning*, la definición y delimitación por zonas de toda la superficie que abarca el Ejido Municipal de la ciudad. A cada zona se le asignan tipos de usos de suelo y características y condiciones de fraccionamiento del suelo, y de ocupación del suelo y de edificación del espacio. Las áreas que define la ordenanza son: áreas de urbanización prioritaria (UP), áreas de urbanización concertada (UC), áreas de urbanización diferida (UD), áreas de acción social prioritaria (ASP), áreas de reserva (R), áreas verdes (V), institucionales (I), de refuncionalización (Rf), especiales (E) y zonas industriales dominantes (ZID). Se especifican las condiciones de uso de suelo y formas de ocupación para cada zona mediante el empleo del concepto de *patrones de asentamiento*.

A continuación, en la Figura 20 se observa el recorte del sector de estudio conformado por el área territorial de la periferia suroeste de la ciudad y la delimitación y designación de cada una de las áreas definidas y asignadas.

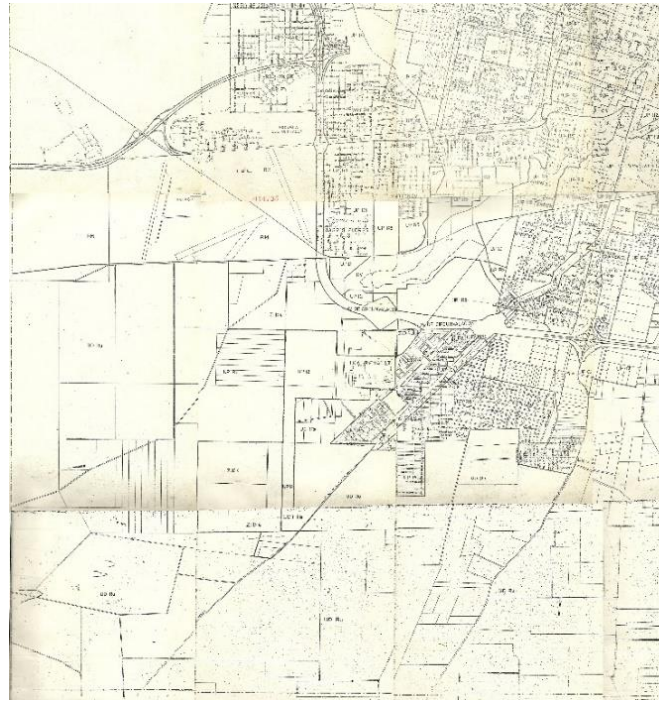


Figura 20. Zonificación del sector suroeste de la ciudad de Córdoba. EDOU. Ordenanza No 6910/79.

En el año 1983, en el marco del Plan General de Desarrollo Urbano, se redactó la legislación urbanística para la ciudad de Córdoba que tomo como base para su desarrollo a la Ordenanza N° 6910/78 y se hizo mediante la elaboración de un cuerpo normativo que, tal como lo señala Irós (1991) en *Desarrollo urbano: reflexiones y acciones* estableció las pautas para el desarrollo futuro de la ciudad.

Las ordenanzas⁴⁷ que regulan el ordenamiento territorial de la ciudad de Córdoba son cuatro: la Ordenanza N° 8060 y sus modificatorias regula el fraccionamiento del suelo; la Ordenanza N° 8057 y sus modificatorias regula la ocupación del suelo en el área central; la Ordenanza N° 8256 y sus modificatorias regula la ocupación del suelo en las áreas intermedias y periféricas de la ciudad; y la Ordenanza N° 8133 y sus modificatorias regula la localización de actividades económicas que impliquen uso del suelo industrial o asimilables al mismo.

De todas las ordenanzas mencionadas que conforman el cuerpo normativo, a continuación se considera el estudio específico de las que están involucradas con el caso de estudio. Es decir, las que se encuentran directamente relacionadas con la periferia suroeste y con el uso de suelo residencial de barrios y urbanizaciones residenciales de vivienda individual para trabajadores. Por lo tanto, en este apartado se aplican las cuestiones implicadas en las decisiones sobre la construcción del espacio residencial de la periferia suroeste de la ciudad, y en relación a ello se desarrollan los aspectos vinculados al caso de estudio relacionados con las formas, tipos, dimensiones y superficies de la subdivisión parcelaria del territorio de la Ordenanza N° 8060/85 –que regula la urbanización y el fraccionamiento del suelo y se aplica desde 1985–; y con los aspectos del caso de estudio relacionado

⁴⁷ Las Ordenanzas Urbanísticas para la ciudad de Córdoba son consultadas en: <https://www.cordoba.gov.ar> › Trámites › Obras Privadas

con las formas de ocupación del suelo y tejidos residenciales de barrios de vivienda de la Ordenanza N° 8256/86 –que regula la ocupación del suelo y se aplica desde 1987–.

Por primera vez, la periferia contaba con normativas y reglamentaciones específicas que incidirían en su configuración futura. La aplicación de estas dos ordenanzas significó un punto de inflexión determinante en la historia urbana de la periferia de la ciudad. Marcó una experiencia sobre modos locales de construcción del espacio que delineó las formas del crecimiento urbano y definió sus diversas configuraciones en el tiempo.

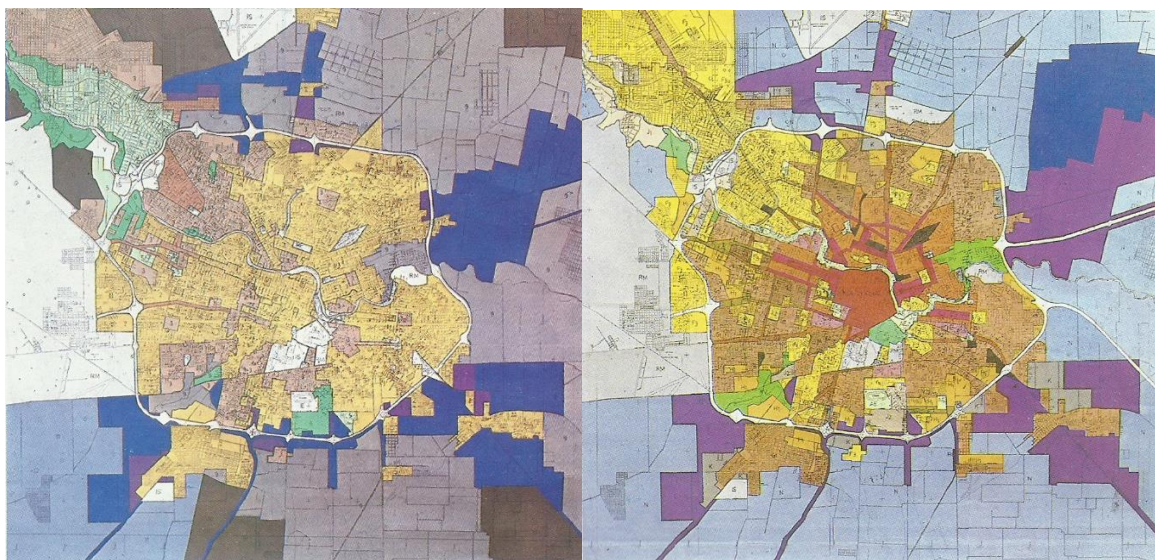


Figura 21. Zonificación del sector suroeste de la ciudad de Córdoba. Plan General de Desarrollo Urbano. Ordenanza No 8060/83 y Ordenanza No 8256/87.

Ordenanza N° 8060/85. Fraccionamiento de tierras. Regulación de la urbanización

La Ordenanza N° 8060/85 regula la urbanización y delimita su extensión caracterizando áreas como de asentamiento poblacional, de localización industrial, áreas de reserva, áreas para usos agrícolas y áreas verdes. De este modo, las características parcelarias fijadas se establecen teniendo en cuenta las actividades y las intensidades que requería cada tipo de área de acuerdo a su designación. Controla los aspectos funcionales y de diseño que implican las primeras operaciones que se realizan sobre las tierras vacías para su incorporación a la trama urbana. Fija las características parcelarias, definiendo sus dimensiones de acuerdo con las actividades que se van a desarrollar en la zona en la que se ubica la parcela. Se define la intensidad de ocupación del suelo de acuerdo con los requerimientos urbanos por un lado, y los específicos de la actividad por otro. La definición del entramado parcelario conformado por manzanas, calles y parcelas determina una morfología diferente para cada área de la ciudad, de acuerdo con las dimensiones establecidas para cada zona y uso. Define jerarquías viales, tipos y morfología de los perfiles de los contornos de la edificación que se asienta sobre los espacios de borde de cada vía de comunicación. Prefija un diseño de configuración que va desarrollando en gran medida la urdimbre que conforman los diferentes tejidos urbanos de la ciudad.

Los objetivos de la regulación del fraccionamiento del suelo son: crear condiciones normativas tendientes a asegurar que el fraccionamiento de tierras esté dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas; regular los trazados de la ciudad o a la modificación de los sistemas parcelarios existentes mediante subdivisiones que mejoren las formas de utilización del suelo y la preservación del medio ambiente; asegurar los propósitos de ordenamiento de la ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio; aprovechar la infraestructura existente, evitando aperturas de tierras en áreas sin disponibilidad de la misma; preservar las áreas de interés natural y paisajístico; posibilitar una fluida conexión urbana entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante un trazado vial racional; y evitar y eliminar los excesos especulativos.

Ordenanza N° 8256/87. Regulación de la ocupación del suelo

La Ordenanza N° 8256/86, que se aplicó desde 1987 hasta 2015, regula el tipo de uso, las formas de la ocupación del suelo y las condiciones de edificación del espacio. Su articulado indica las intensidades de ocupación del suelo y define las formas de edificación del tejido urbano⁴⁸. Diferencia los usos del suelo admitidos y tipos de actividades que se permite realizar en cada zona del espacio de la ciudad, define las condiciones de ocupación del suelo y las formas de la edificación de cada una de las zonas en las que conforman la zonificación general del espacio ciudadano. A cada zona le corresponde un polígono de superficie determinado y está designado con una letra mayúscula. No coincide con la zonificación de la Ordenanza de Fraccionamiento. Establece una serie de indicadores urbanísticos y, de acuerdo a cada zona, se les asigna valores diferenciados, dimensiones determinadas y porcentajes de edificabilidad permitidos de acuerdo a la localización de la zona dentro de la ciudad. En este punto cabe resaltar que los índices de edificabilidad del área central son mayores que los permitidos en las áreas periféricas de la ciudad. En el capítulo II define términos técnicos como Plan de Vivienda, Vivienda Individual, Vivienda Individual Agrupada, Vivienda Colectiva y Zona⁴⁹.

⁴⁸ Con excepción del Área Central –que está contemplada en la Ordenanza N° 8057– regula la ocupación del suelo y la preservación de ámbitos históricos en dicha área.

⁴⁹ Art. N° 2. Plan de Vivienda: A los fines dispuestos en la presente Ordenanza se entenderá por *Plan de Vivienda* a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse –para el caso de planes con financiación oficial– en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 5 (cinco) unidades de vivienda.

Vivienda Individual: Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativas de dicha unidad.

Vivienda Individual Agrupada: Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones, que reuniendo las condiciones antes mencionadas, se resuelvan a través de superposición total o parcial de unidades, que no superen en la resolución del proyecto, planta baja y una planta alta respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

Vivienda Colectiva: Edificación o grupo de edificación de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

Zona: Espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Ordenanza.

En el título II de Disposiciones generales, en el capítulo I se realizan las caracterizaciones particulares de áreas y zonas⁵⁰. Y explicita de la siguiente manera que áreas urbanizables comprenden: 1.1. Zonas Residenciales: Abarcan los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo residencial y orientativamente a otros usos. Se diferencian entre sí en función de la tipología de vivienda e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio. 1.2. Zonas Corredores: Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en las mismas y en zonas urbanizables residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas. Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio y de la tipología de vivienda. 1.3. Zonas Industriales Mixtas: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial o asimilable (que producen molestias importantes al medio), y orientativamente a otros usos. En las presentes zonas es permitido el asentamiento de actividades residenciales solo en forma de planes de vivienda, sujetos a condiciones especiales de urbanización definidos por Ordenanza N° 8060/85 y de ocupación definidos por la presente Ordenanza. 1.4. Zonas Industriales: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda. 1.5. Zonas Industriales Peligrosas: Comprenden los diferentes espacios destinados a usos industriales o asimilables (peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos, definidos por normas en vigencia), y usos rurales. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en cualquier forma, salvo aquella que fuere accesoria a usos rurales. La posibilidad de localización de usos diferentes a los aquí mencionados –y siempre que los mismos se orienten exclusivamente al funcionamiento del uso industrial o asimilables a que la presente se refiere– solo será admitida a juicio de los organismos de aplicación, mediante estudio particularizado que fije condiciones especiales para su asentamiento.

Efectos espaciales de las Ordenanzas en el territorio suroeste de la periferia y de los barrios residenciales

Ordenanza N° 8060/85

Para el caso particular del sector suroeste, y en relación a las unidades de análisis que componen el caso de estudio, las implicancias de la Ordenanza N° 8060/85 –como decisiones legales– son directas y determinantes. Sus condiciones direccionan las conformaciones espaciales y consolidan las características del crecimiento espacial producido por fragmentos residenciales. Delimita cada una de las zonas de la periferia suroeste en las que se admite el uso de suelo residencial de bajas densidades para localizar planes de vivienda individual o loteos de parcelas para la construcción de vivienda individual.

En relación a ello, se realizaron las superposiciones gráficas entre planos de zonificación de la Ordenanza y planos del sector suroeste de la ciudad con la localización de barrios que conforman el caso de estudio. (Ver Figuras 20 y 21).

⁵⁰ Art. N° 3. A los fines establecidos en el Artículo 1° de la presente, la Ciudad de Córdoba queda zonificada en Áreas y en espacios menores llamados Zonas, conforme a la descripción que seguidamente se efectúa, y al Plano de Zonificación General y Planos de Distrito que forman parte de la presente como Anexos.

Las elaboraciones gráficas permitieron verificar cuáles son las zonas de la Ordenanza que están implicadas en el caso de estudio y cuáles son las especificaciones y condiciones de cada una de ellas. Las zonas 2 y 3 son exclusivamente para realizar urbanizaciones de viviendas individuales de bajas densidades y las condiciones dimensionales que determinan son: lotes de 250 m² de superficie, 10 m de frente y 3 m de retiro de frente de la edificación para el caso de planes de vivienda; y lotes de 360 m² de superficie, 12 m de frente y 4 m de retiro de frente de la edificación. Las zonas 7 y 8 admiten la mixtura de urbanizaciones residenciales e industriales. Esto implica que las urbanizaciones residenciales deben dejar fajas de resguardo de la parcela industrial colindante, que implica una distancia equivalente a 15 metros. Las dimensiones de lotes para planes de vivienda y para loteos para construcción de vivienda individual son iguales a las de la zona 2 y 3. Las dimensiones requeridas para las parcelas industriales es de un frente equivalente a 25 metros. La zona 9 implica parcelas de 5000 m² y 50 m de frente. La zona 11 es de uso rural y solicita parcelas de 50 000 m² con frentes equivalentes a 50 m. (Ver Cuadro 1).

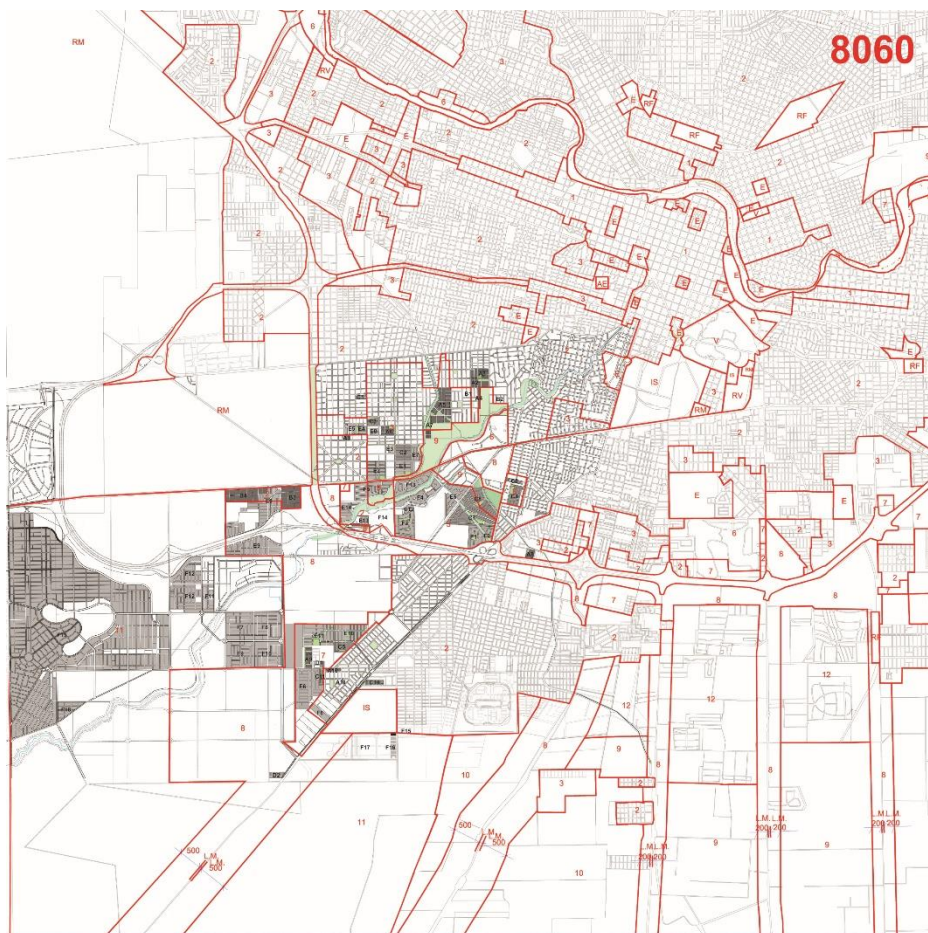


Figura 22. Ordenanza N° 8060 - Área territorial y caso de estudio.

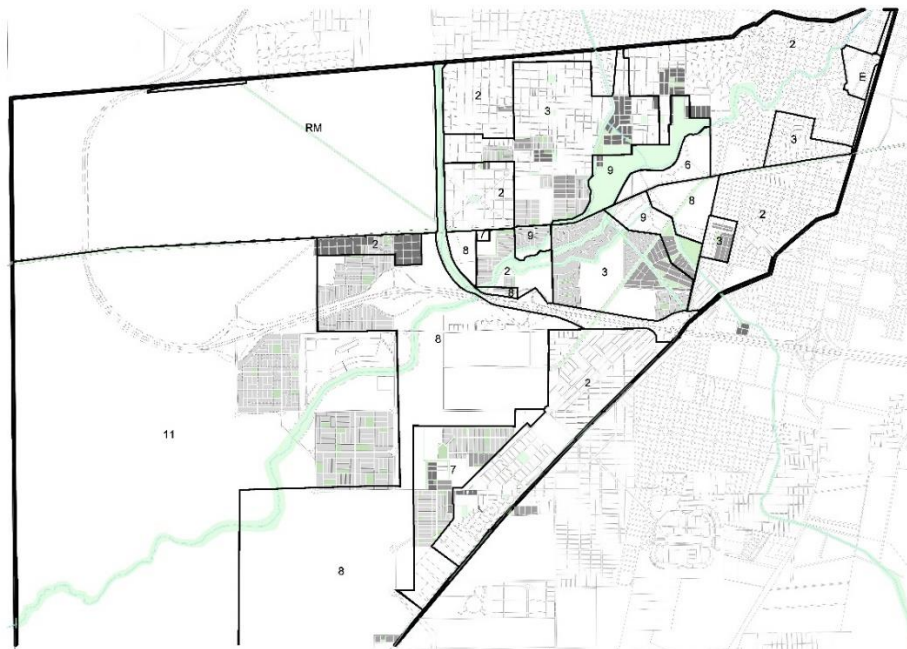


Figura 23. Superposición gráfica entre plano de zonas de la Ordenanza de fraccionamiento del suelo N° 8060/85 y plano del sector suroeste de la ciudad y localización de unidades de análisis del caso de estudio.

Cuadro 1. Condiciones de urbanización de zonas de la Ordenanza N° 8060 implicadas en el área territorial del caso de estudio.

CONDICIONES	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 7	ZONA 8	ZONA 9
PARCELA MÍNIMA	USO RESIDENCIAL 250 M ²	USO RESIDENCIAL PARA PLAN DE VIVIENDA: 250 M PARA LOTE: 360 M	USO RESIDENCIAL: PARA PLAN DE VIVIENDA: 250 M PARA LOTE: 360 M PARA PARCELA DE USO INDUSTRIAL: 1250 M ²	USO INDUSTRIAL: 2500 M ²	USO INDUSTRIAL: 5000 M ²
DIMENSIÓN MÍNIMA DE FRENTE	USO RESIDENCIAL 10 M	USO RESIDENCIAL PARA PLAN DE VIVIENDA: 10 M PARA LOTE DE 360 M ² : 12 M	USO RESIDENCIAL: PARA LOTE DE PLAN DE VIVIENDA: 10 M PARA LOTE DE 360 M ² : 12 M PARA LOTE USO INDUSTRIAL: 25 M	USO INDUSTRIAL: 25 M	USO INDUSTRIAL: 50 M
RETIRO DE FRENTE	3 M	USO RESIDENCIAL PARA LOTE DE PLAN DE VIVIENDA: 3 M PARA LOTE DE 360 M ² : 4 M	USO RESIDENCIAL: PARA LOTE DE PLAN DE VIVIENDA: 3 M PARA LOTE RESIDENCIAL DE 360 M ² : 4 M	ART. 117 Y 118: CON FAJA DE RESGUARDO DE 15 M	ART. 117 Y 118: CON FAJA DE RESGUARDO DE 15 M

La Ordenanza N° 8060 en el capítulo 3, en la Sección III, define y clasifica los trazados y jerarquías viales de acuerdo a sus condiciones físicas, funcionales y espaciales. En relación a ello, define un tipo de perfil urbano edificable para cada tipo de vía.

A continuación se presentan las jerarquías viales implicadas en el caso de estudio y se explicitan las condiciones de cada uno de los perfiles correspondientes a cada una de ellas. Los identificados son: Perfil 2 y 3, para edificación de borde de vías arteriales e intersectoriales principales. Perfil 15 (especial), para edificación con faja de resguardo colindante a uso industrial. Perfil 16 (especial) para edificación de borde de vías de ferrocarril⁵¹. Perfil 17, 18 y 19 para edificaciones de borde de cursos de agua (canales de riego y arroyos)⁵².

En las figuras 22 se representan las vías que requieren los perfiles urbanos específicos del caso de estudio y en la figura 23 se grafican los tipos de edificaciones, retiros de frente y dimensiones de calles particulares que requiere cada uno.

⁵¹ Art. 44: Toda urbanización afectada por vías férreas deberán contar con perfil 15 hacia ambos lados. Todas las parcelas ubicadas de frente a estas calles deberán contar con un retiro de 4 m.

⁵² Art. 32: En toda urbanización afectada por cursos de agua como el arroyo La Cañada será obligatorio trazar a ambos márgenes del mismo una calle lateral. La misma se ajustará a los perfiles tipo.

Art. 33: Se dejará un franja verde del lado del curso de agua no menor a 15 m de ancho que será computada como espacio verde; entre esta franja y la calzada deberá construirse una acera de 2,5 a 4 m de ancho.

Art. 34: Todas las parcelas con frente a calle de ribera deberán tener un retiro de frente de 6 m.

Art. 35: En toda urbanización para inmueble afectado por cursos de agua como el arroyo La Cañada, se deberá presentar una visación preliminar del fraccionamiento certificado por la Dirección de Hidráulica en el que conste la línea de ribera.

Art. 36: En toda urbanización afectada por un canal de riego o maestro, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle de 12 m de ancho como mínimo, construyendo a ambos márgenes una vereda de 2,5 m, con solado de 1,5 m del lado de línea de ribera y el resto como espacio verde.

Art. 38: Toda urbanización sobre Canal Maestro deberá contar con línea de edificación retirada 6 m de la línea municipal, y sobre canal de Riego con 4 m de edificación retirada de la línea municipal.

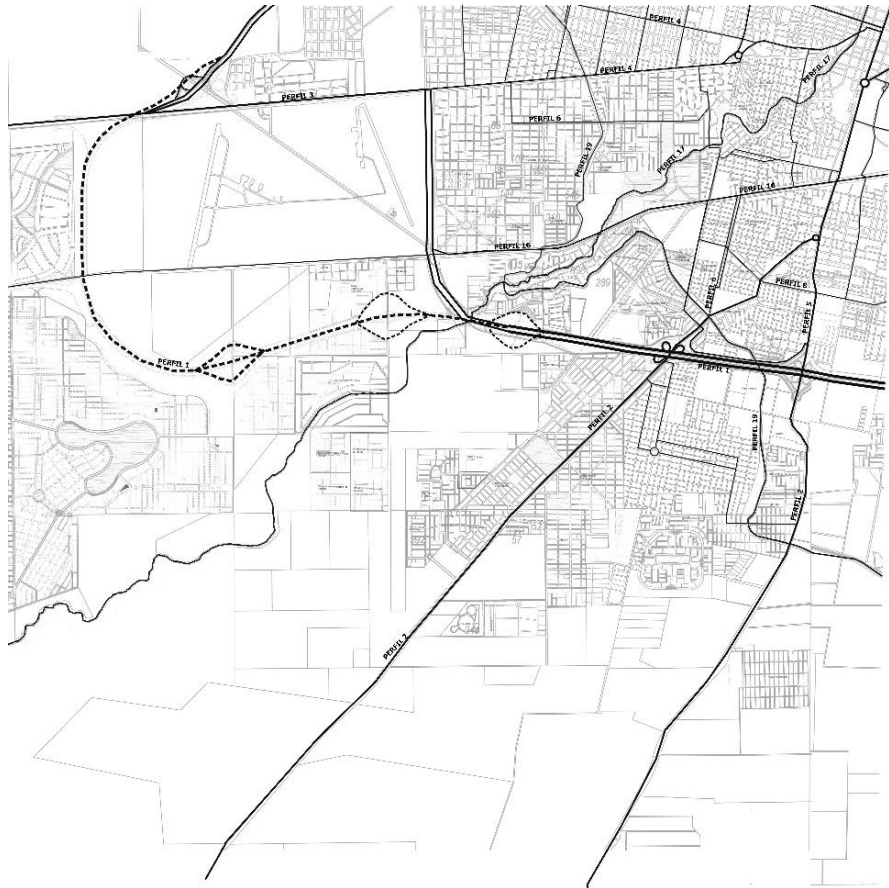


Figura 24. Perfiles definidos en Ordenanza N° 8060 de acuerdo al tipo de vía implicados en el caso de estudio.

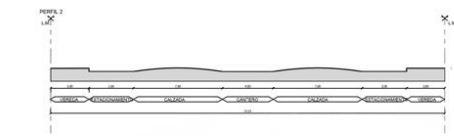
ORDENANZA N° 8060 / fraccionamiento de tierras (disposición sobre urbanizaciones)

RED VIAL



ARTERIALES E INTERSECTORIALES PRINCIPALES

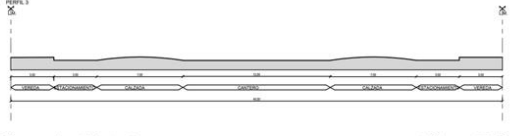
Perfil 2 Anchos: Entre Líneas Municipales 31,00 m, de Vereda Peatonal, 3,00 m, de estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una, separadas por canchero central de 4,00 m.



RED VIAL



Perfil 3 Anchos: Entre líneas Municipales, 40,00 m.; Vereda Peatonal, 3,50 m.; estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m., de las dos calzadas, 7,00 m, cada una, separadas por canchero central de 12,00.

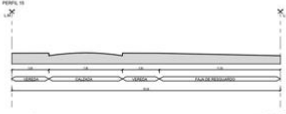


ORDENANZA N° 8060 / fraccionamiento de tierras (disposición sobre urbanizaciones)

RED VIAL



Perfil 15 Calle con faja de resguardo: Anchos: Total de calles 25,50 m. compuesto por vereda de 3,50 m.; calzada de 7,00 m. y faja de resguardo de 15,00 m. de los cuales 2,50 m. serán destinados a veredas y los 12,50 m. restantes a espacio verde de uso público. La ubicación de la faja de resguardo quedará en todos los casos a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano.

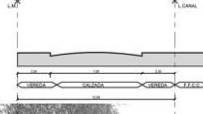


ORDENANZA N° 8060 / fraccionamiento de tierras (disposición sobre urbanizaciones)

RED VIAL



Perfil 16 Calles laterales a vías férreas: En toda urbanización cuyo inmueble esté afectado por vías férreas deberán dejar una calle de 12,00 m. de ancho como mínimo, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del F.F. C.C. Anchos: calzada 7,00 m.; veredas 2,50 m.

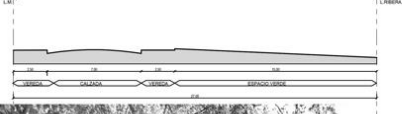


ORDENANZA N° 8060 / fraccionamiento de tierras (disposición sobre urbanizaciones)

RED VIAL



Perfil 17 Vías laterales a cursos de agua: (Sin estacionamiento sobre ni fuera de calzada). Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 27,00 m. a 30,00 m.; de veredas, 2,50 m. a 4,00 m, cada una según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 7,00 de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda exterior y la línea de Ribera.

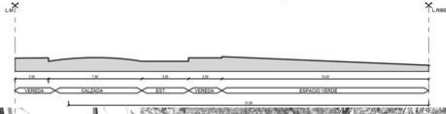


ORDENANZA N° 8060 / fraccionamiento de tierras (disposición sobre urbanizaciones)

RED VIAL



Perfil 18 Vías laterales a cursos de agua: (Con estacionamiento fuera de calzada). Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 31,00 m. a 35,00 m.; de Veredas Peatonales, 2,00 m. a 3,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m. a 3,50 m., en ambos casos, según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 6,00 m. a 7,00 m., y de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda externa y la línea de Ribera.



ORDENANZA N° 8060 / fraccionamiento de tierras (disposición sobre urbanizaciones)



Perfil 19 Vías laterales a Canales de Riego Maestros o Secundarios:
 Anchos: Entro Línea Municipal y línea de Ribera, 12,00 metros; de calzadas 7,00 m.; de veredas a cada lado de la calzada, 2,50 m. La vereda adyacente al canal contará con un solado transitable de 1,50 m. y una faja verde de 1,00 m.

ORDENANZA N° 8060 / Fraccionamiento de tierras (disposición sobre urbanizaciones)

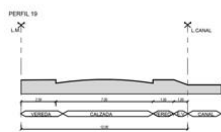


Figura 25. Imágenes de cada uno de los perfiles implicados con el área territorial y caso de estudio.

La Ordenanza N° 8060 en la Sección VIII explicita las condiciones de los trazados de las manzanas. En el artículo 47 y 48 describe las formas y dimensiones que se requieren para los barrios residenciales de vivienda individual de trabajadores⁵³. En la Sección IX se explicitan las condiciones del trazado de parcelas⁵⁴.

⁵³ Art. 47: Forma: Preferentemente el trazado de las manzanas será rectangular, aceptándose otras formas siempre que la topografía, orientaciones, límites colindantes y trazados colindantes lo permitan.

Art. 48: Dimensiones: Lado menor: 42 m como mínimo, el lado mayor no podrá superar los 250 m. Si excede los 200 m deberá proyectarse un pasaje peatonal (con los perfiles correspondientes tipo 10, 11 y 12) en la parte central de la manzana.

Art. 50: Las manzanas que den al frente de autopistas, vías arteriales o intersectoriales principales y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre estas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersectoriales.

Art. 51: El relieve del conjunto deberá tener las pendientes necesarias que le permitan la normal evacuación de aguas pluviales hacia calles colindantes.

⁵⁴ Art. 52: En todo fraccionamiento las parcelas deben respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el plano de urbanizaciones.

Art. 53: Solo se admiten parcelas irregulares si cumplen estas condiciones: Mínimo deben tener cuatro lados, ninguno podrá tener una longitud menor al 70 % del frente mínimo previsto para la zona a la que pertenece. Si la poligonal tiene más de cuatro lados, un solo lado podrá tener una longitud igual o mayor al 50 % de la medida mínima establecida para su frente. Las líneas que cortan la línea municipal deben ser perpendiculares, bastando una cuando la línea municipal sea curva o quebrada. En casos especiales, para lo dicho en el punto anterior, de acuerdo al caso se admitirán ángulos que difieran pocos minutos de 90 grados y que a su vez sea un paralelogramo.

Art. 54: Las parcelas en esquina deberán incrementar su frente en un 20 %. La superficie de las ochavas de parcelas en esquina corresponde a la vía pública

Art. 56: No se aceptan trazados de parcelas con martillos, quiebres.

Ordenanza N° 8256/87

En el capítulo IV se realizan las disposiciones relativas específicas para cada zona. Las zonas delimitadas y definidas en la ordenanza que están implicadas en el caso de estudio son: F3, G1, G2, H1, K y N. En relación a ello, se realizaron las superposiciones gráficas entre planos municipales correspondientes a la Ordenanza que representan la delimitación de cada una de las zonas implicadas y planos del sector suroeste y barrios que forman el caso de estudio entre 1985 y 2015.

A continuación, en las figuras 24 y 25 se representan las zonas de la Ordenanza de ocupación del suelo, el territorio de la periferia suroeste y la localización de cada uno de los barrios que conforman el caso de estudio. La finalidad de este estudio es determinar cuáles son las formas de uso, las dimensiones y superficies de la ocupación del suelo indicadas para cada área, a la vez que verificar las incidencias de estos valores con las configuraciones de los tejidos residenciales construidos.

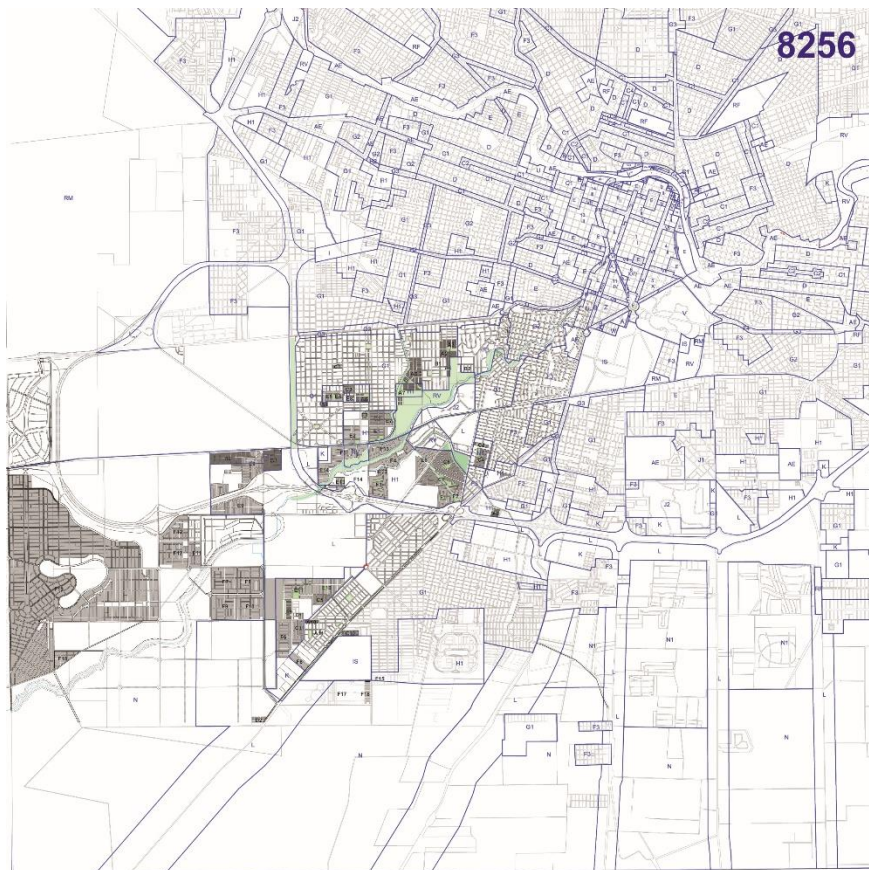


Figura 26. Ordenanza N° 8256 - Área territorial y caso de estudio.

respecto a la anterior. Mientras que la legislación del año 1987 marcó un rumbo de orden racional e indicativo del uso del territorio, la legislación contemporánea determina un modelo de urbanización extendida sobre el territorio con altos índices de ocupación del suelo.

Cuadro 2. Ordenanza N° 8256/87. Disposiciones particulares para cada zona del área territorial del caso.

ZONAS	SUP. MÍNIMA P/PARCELA	UNIDADES P/PARCELA	CARÁCTER URBANÍSTICO	FOS	FOT	ALTURA	RETIROS	CONJUNTOS DE VIV. IND. AGRUPADAS
F3	600	2	Zona periférica a consolidar con USR ⁵⁵ de baja densidad ⁵⁶	60 %	1	10,5 m	3 m ⁵⁷	175 m ² de sup. de terreno de uso exclusivo
	840	3					4 m	
G1	250	2	Zona periférica a consolidar con USR de baja densidad	70 %	1	10,5 m	3 m	120 m ² de sup. de terreno de uso exclusivo
	370	3		80 %			4 m	
	490	4						
G2	250	2	Zona periférica a consolidar con USR de baja densidad	70 %	1,50	10,5 m	3 m	120 m ² de sup. de terreno de uso exclusivo
	370	3		80 %			4 m	
	490	4						
H1	250	2	Zona periférica a consolidar con USR de baja densidad	70 %	1	10,5 m entre medianeras 13,5 m con retiro de medianeras	3 m	120 m ² de sup. de terreno de uso exclusivo
	370	3					4 m	
	480	4						
K	500	2	Zona periférica p/ con USI ⁵⁸ o extensión de urbanización con USR de baja densidad ⁵⁹	60 %	1	10,5 m	3 m	120 m ² de sup. de terreno propia de uso exclusivo
	675	3	Faja de resguardo 12 - 25 - 50 m entre loteo o plan de viv. y vacío o industria colindante				4 m	
N	P. Rural ⁶⁰	1	Zona periférica de UR ⁶¹ o USI USR de vivienda individual sujeto a cantidad de unidades	30 %	0,30		6 m de frente	
	P. Industrial	1					4 m de linderos ⁶²	

⁵⁵ USR: Uso de Suelo Residencial.

⁵⁶ Zona a consolidar con loteos, planes de vivienda individual o de vivienda individual agrupada y/o vivienda colectiva.

⁵⁷ Retiros: 3m de retiro de frente para plan de vivienda y 4 m de retiro de frente para loteos.

⁵⁸ USI: Uso de Suelo Industrial o asimilable.

⁵⁹ Zona para extender urbanización con loteos, planes de vivienda individual o vivienda individual agrupada y/o vivienda colectiva.

⁶⁰ Zonas 8, 9, 10, 11 de Ordenanza N° 8060.

⁶¹ UR: Uso Rural.

⁶² En parcelas menores a las indicadas en Ordenanza N° 8060 el retiro de frente será de 6 m y de 3 m de todos los laterales.

Cuadro 3. Ordenanza N° 12483/15. Disposiciones particulares para cada zona del área territorial del caso.

ZONAS	SUP. MÍNIMA P/PARCELA	UNIDADES P/PARCELA	CARÁCTER URBANÍSTICO	FOS	FOT	ALTURA	RETIROS	CONJUNTOS DE VIV. IND. AGRUPADAS
F3	250	1	Zona periférica a consolidar con USR ⁶³ de baja densidad ⁶⁴	60 %	1	10,5 m	3 m ⁶⁵	175 m ² de sup. de terreno de uso exclusivo
	100	1 ⁶⁶					4 m	
G1	100	1	Zona periférica a consolidar con USR de baja densidad	70 %	1	10,5 m	3 m	120 m ² de sup. de terreno de uso exclusivo 140 m ² mín. por vivienda
				80 %			4 m	
G2	100	1	Zona periférica a consolidar con USR de baja densidad	70 %	1,50	12 m	3 m	120 m ² de sup. de terreno de uso exclusivo 140 m ² mín. por vivienda
				80 %			4 m	
H1	100	1	Zona periférica a consolidar con USR de baja densidad	70 %	1	10,5 m entre medianeras 13,5 m con retiro de medianeras	3 m 4 m	120 m ² de sup. de terreno de uso exclusivo 140 m ² mín. por vivienda
K	140	1	Zona periférica con USI ⁶⁷ y extensión con USR de baja densidad ⁶⁸ Faja de resguardo 12 - 25 - 50 m entre loteo o plan y vacío / industria colindante	60 %	1	10,5 m	3 m 4 m	120 m ² de sup. de terreno propia de uso exclusivo
N	P. Rural ⁶⁹	1	Zona periférica de UR ⁷⁰ o USI USR de vivienda individual sujeto a cantidad de unidades	30 %	0,30		6 m de frente	
	P. Industrial	1					4 m de linderos ⁷¹	

En 2015 se produjo el primer cambio del cuerpo normativo proveniente de los años 80 de la ciudad de Córdoba. Se elaboró la Ordenanza N° 12483/2015 –que deroga y reemplaza a la Ordenanza N° 8256/87– y está referida al uso y ocupación del suelo y la edificación del espacio urbano. Los análisis

⁶³ USR: Uso de Suelo Residencial.

⁶⁴ Zona a consolidar con loteos, planes de vivienda individual o de vivienda individual agrupada y/o vivienda colectiva.

⁶⁵ Retiros: 3 m de retiro de frente para plan de vivienda y 4 m de retiro de frente para loteos.

⁶⁶ 1 unidad de vivienda por parcela 100 m² si está localizada dentro de avenida de Circunvalación.

⁶⁷ USI: Uso de Suelo Industrial o asimilable molesta.

⁶⁸ Zona para extender urbanización con loteos, planes de vivienda individual o vivienda individual agrupada y/o vivienda colectiva.

⁶⁹ Zonas 8, 9, 10, 11 de Ordenanza N° 8060.

⁷⁰ UR: Uso Rural.

⁷¹ En parcelas menores a las indicadas en Ordenanza N° 8060 el retiro de frente será de 6 m y de 3 m de todos los laterales.

sobre las condiciones, dimensiones y superficies asignados a cada zona de acuerdo a cada Ordenanza (8256 o 12483) permiten concluir que los cambios realizados en la nueva legislación del año 2015 manifiestan una clara tendencia a disminuir las superficies mínimas de cada parcela o de terreno de uso propio para cada unidad de vivienda individual de las zonas implicados con los barrios que conforman el caso de estudio.

Otra modificación es el cambio de designación de la zona N, que de acuerdo con la Ordenanza N° 8256 era de Uso Rural o Uso de Suelo Industrial, y a partir de la vigencia de la Ordenanza N° 12483, desde 2015, se reconvierte en un área de extensión de la urbanización residencial para loteos y planes de vivienda individual. El resto de indicadores urbanísticos (FOS, FOT, retiro, alturas) conservan los mismos valores, porcentajes y dimensiones asignados en la Ordenanza de 1987.

Para concluir, la nueva ordenanza que reemplaza a la anterior no produce cambios que proyecten mejoras y optimización en el uso del espacio de la periferia sino que, por el contrario, alientan la extensión de la urbanización de bajas densidades proponiendo valores destinados a incrementar la intensidad del uso del suelo.

En síntesis, de los aspectos abordados a lo largo del desarrollo del capítulo 3, las conclusiones se orientan a describir que se verificó que, en relación a los planes urbanos redactados para la ciudad de Córdoba, sus incidencias a lo largo del tiempo de este estudio no son determinantes. Sus tendencias generalistas reforzaron el crecimiento espacial de tipo extensivo y espontáneo. La ausencia de planes parciales y de escalas intermedias que atendiera a la proyectación de la periferia por un lado, y que contemplara la producción habitacional por otro, incrementaron las tendencias de materialización.

En relación a las incidencias de la política habitacional de la historia nacional y local en torno a la financiación de operatorias de vivienda individual para trabajadores, el modelo de barrio que se replicó en el área de estudio de la periferia de la ciudad reforzó las lógicas espaciales de conformación urbanística y residencial de borde o de margen con escasas definiciones urbanísticas y de desarticulación con el entorno y el territorio.

En relación las ordenanzas urbanísticas que regulan los procesos de producción del suelo y la vivienda del área y caso de estudio, estos aspectos denominados en esta Tesis como *externos* o de *factores de decisión* sobre el espacio urbano se verificó que constituyeron el instrumento legal más sólido que determinó y condicionó las formas del crecimiento del espacio de la periferia de la ciudad. Sus indicadores, valores y porcentajes asignados determinaron la configuración de la vivienda, del barrio y del espacio de la periferia.

En relación al funcionamiento encadenado de los aspectos referidos a las ideaciones y decisiones sobre la *vivienda* y la *periferia*, el proceso de etapas sucesivas entre ideaciones, planificación, política habitacional y regulación urbanística es desarticulado. Las modalidades de gestión de cada una no contemplan visiones conjuntas acerca del funcionamiento conjunto de actores, etapas y factores que intervienen en este proceso de gestión y decisión para la producción del suelo y la construcción de la vivienda que representa una debilidad que se acentúa cuando se realizan las acciones que materializan la construcción del espacio de la periferia.

CAPÍTULO 4

LAS ACCIONES MATERIALES EN LA PERIFERIA SUROESTE

Organización y contenidos desarrollados en el capítulo

El capítulo 4 está referido al campo de las denominadas *causas directas* de acuerdo con Solà-Morales i Rubió (2003), o considerados de *factores específicos o espaciales* que determinan –mediante las acciones materiales– la construcción de las formas espaciales del crecimiento urbano. En relación a ello, en su desarrollo se fundamenta la definición del recorte del objeto de estudio mediante la delimitación del área territorial específica de investigación y la selección específica de las unidades de análisis que conforman el caso de estudio. Para llevar adelante el desarrollo de ambas cuestiones, el capítulo 4 está conformado por dos apartados.

En el apartado 1 se desarrollan los aspectos referidos a los procesos espaciales del crecimiento urbano producidos entre 1985 y 2015 en la periferia suroeste de la ciudad. Las categorías de análisis que se definieron para verificar las transformaciones espaciales de dichos procesos en cada uno de los periodos de tiempo comprendidos en los treinta años que abarca la investigación son: los procesos de extensión y consolidación urbanística producidos por el asentamiento de barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores⁷², la cantidad y variación de la población, y las obras y operaciones urbanísticas que orientaron el crecimiento y determinaron cambios estructurales –como espacios verdes públicos, equipamientos, vialidad y conectividad urbana e infraestructuras–.

En el apartado 2 del capítulo 4 se presentan las unidades de análisis que forman el caso de estudio o barrios residenciales de viviendas para trabajadores producidos entre 1985 y 2015. Las variables de análisis que se determinaron para explicar los procesos de su producción residencial fueron: designación, localización, tipos de gestión y fuentes del financiamiento, aspectos cuantitativos como tamaños, dimensiones y superficies, entre otras situaciones particulares de ejecución de cada unidad de análisis que compone el caso de estudio.

⁷² De acuerdo con las justificaciones realizadas se considera a la *vivienda obrera* como variable y fenómeno productor de los procesos de extensión y consolidación urbanística. Así lo demuestran las cifras que se presentan en el desarrollo de la investigación.

4. 1

La construcción espacial de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba

Fundamentación de la delimitación del área territorial de estudio

De acuerdo con las posiciones tomadas frente al estudio de la periferia, y que se confrontan con las aproximaciones que la describen de manera generalista y como si fuera una unidad, esta Tesis propone desarrollar el estudio de los aspectos espaciales de las conformaciones territoriales de un sector particular de la periferia de la ciudad durante un periodo de tiempo determinado (1985 - 2015). Por esta razón, en este capítulo se circunscribe la delimitación del área territorial de estudio y se destacan sus particularidades, diversidades y heterogeneidad durante el tiempo que abarca la investigación. En relación a ello, el territorio que se pone en consideración para desarrollar los estudios sobre los procesos de crecimiento urbano de la periferia y su formación - conformación - transformación espacial está delimitado por el sector suroeste. Este territorio –como parte de la conformación de la periferia local– tiene características históricas y particulares que lo constituyen en una unidad homogénea que puede ser abordada desde las aproximaciones espaciales y temporales explicitadas.

Su delimitación está conformada por la porción territorial comprendida entre la avenida Fuerza Aérea o Ruta Nacional (RN) N° 20 al norte, la calle Tronador y su continuidad calle Río Negro y bulevar Cacheuta hasta desembocar en la avenida Armada Argentina al este; y el límite del Ejido Municipal hacia el oeste y el sur. Sus características territoriales singulares están dadas por elementos naturales –como el tramo del arroyo La Cañada (que lo atraviesa en sentido este-oeste), su paisaje circundante y el relieve que lo bordea, y el tramo del Canal Maestro Sur (que lo surca en sentido oeste-este) que, junto con otros cursos de agua y canales de riego (como el de Anisacate y el acueducto Siete Alcantarillas) le otorgan cualidades paisajísticas singulares–. Se delinea así una estructura de organización que se complementa con el tendido del recorrido de los ramales ferroviarios: Ramal Córdoba Malagueño –de Ferrocarril Mitre– y Ramal Renault. Las trazas de las vías de conectividad regional –como las de la Ruta Provincial (RP) N° 5; la RN N° 20; y la avenida de Circunvalación, de conectividad urbana y regional– complementan el conjunto de elementos lineales que presenta el conjunto.

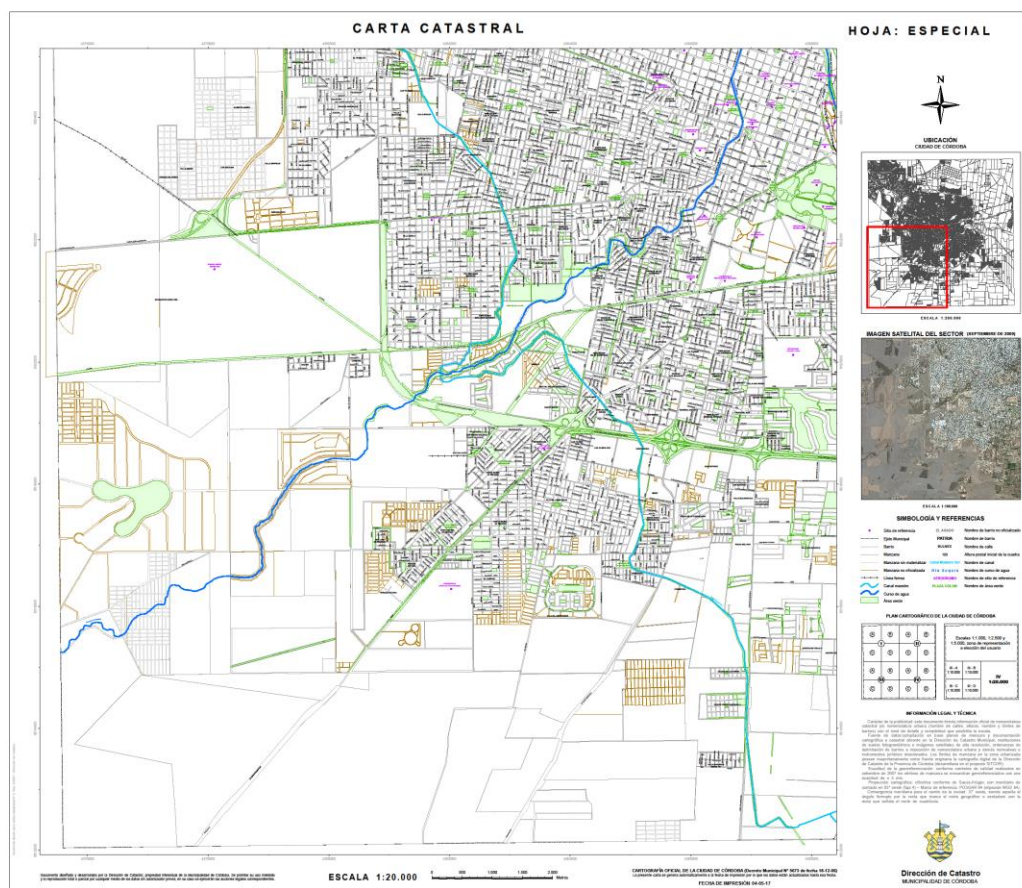


Figura 28. Carta catastral del sector suroeste de la periferia de la ciudad de Córdoba. Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba (2010).

La superficie del área territorial de estudio es de aproximadamente 7050 ha, y su área urbanizada –según cálculos del año 2010⁷³– es de 2030 ha; según datos Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), de acuerdo al Censo Nacional de Población de 2010, dicha porción territorial ostenta un total de 149 553 habitantes. Los cálculos y mediciones realizadas para el año 2015 arrojan valores correspondientes a las 3000 ha de superficie urbanizada.

Aspectos metodológicos

Procedimientos operativos para elaborar la reconstrucción historiográfica de los procesos de urbanización del sector suroeste de la ciudad

El objetivo del apartado 1 del capítulo 4 consiste en abordar el desarrollo de las dinámicas del crecimiento urbano y configuración de las diferentes fases de conformación espacial que se produjeron a lo largo del tiempo (1985 - 2015) en el arco suroeste.

⁷³ Las mediciones y cálculos se corresponden con fuentes oficiales realizadas en el año 2010 en el marco del Censo Nacional de Población. Las mediciones posteriores, correspondientes a la extensión de la urbanización después del año señalado, se realizaron de manera estimativa sobre los datos existentes a los fines de la realización del trabajo.

De acuerdo con Soja (2008), el estudio se realiza desde un enfoque espacialista, que hace referencia a la producción social del espacio urbano (basado en Lefebvre) en tanto hábitat material. Se consideran las exposiciones del autor para describir las competencias que engloba esta categoría de análisis sobre el espacio de la periferia –objeto de estudio de la Tesis–; Soja hace referencia al abordaje espacial cuando lo designa a partir de sus aspectos formales y morfológicos, de los procesuales y dinámicos. Explica que las especificidades espaciales, en su carácter de forma urbana, pueden ser descritas en términos de cualidades relativamente fijas del entorno construido, expresado en estructuras físicas y de patrones de uso cartografiados. Los procesos urbanos involucran cualidades dinámicas que derivan de su papel de conformación del espacio urbano y construcción social del urbanismo en constante evolución (Soja, 2008, p. 36), y las categorías de análisis seleccionadas para dar cuenta del estudio del crecimiento urbano del suroeste son los procesos de extensión y consolidación urbanística del entramado residencial.

En relación a ello, la primera aproximación consiste en cuantificar el incremento de extensión de la urbanización a través de la verificación del crecimiento producido por la incorporación de entramados barriales y construcción de viviendas en cada periodo de tiempo. La segunda aproximación consiste en verificar cómo se produce el crecimiento urbanístico del suroeste. Para ello, se interpretan las lógicas espaciales que determinan las configuraciones y transformaciones urbanísticas que se producen en cada fase de su formación. La tercera aproximación radica en verificar la materialización de obras de vialidad, infraestructura, espacios verdes y equipamientos construidos en el suroeste en cada periodo de tiempo.

La finalidad de este estudio consiste en describir los procesos de urbanización del espacio residencial de la periferia suroeste producidos entre 1985 y 2015 desde aproximaciones de escala urbanística para realizar aportaciones sobre la construcción de un corpus historiográfico que dé cuenta de la temática planteada.

Las fuentes con las que se contó para realizar las indagaciones pertinentes fueron las siguientes: Censos de Población del INDEC de los años 1980, 1991, 2001 y 2010; aerofotos de Catastro Municipal de Córdoba de los años 1965 y 1984; aerofoto de Catastro Provincial de Córdoba del año 1995; imágenes de Google Earth; planos de la Ciudad de Córdoba proporcionados por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba de los años 1965, 1975, 1984, 2000, 2004 y 2010. También se consideraron planillas de registro de urbanizaciones de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba y planos complementarios; planos de la Ciudad de Córdoba del año 1980 – con registro de operatorias de vivienda otorgado por la Dirección de Viviendas de la Provincia de Córdoba–; cartografía, datos y planillas de la Dirección de Estadísticas y Censo de la Provincia de Córdoba de los cuales se obtuvieron datos de cantidad de población, barrios y viviendas censadas en los años 1980, 1991, 2001 y 2010.

De acuerdo con el material disponible se realizaron estimaciones sobre población, hectáreas urbanizadas, barrios incorporados y viviendas individuales construidas en las fechas de cada uno de los censos de población y vivienda arriba mencionados. Los datos permitieron interpretar el comportamiento de la evolución de población y la variación del crecimiento urbano entre 1985 y 2015.

La organización de la información obtenida de las fuentes citadas se realizó por comparación y aproximación porque no se cuenta con años y cifras precisas que permitan verificar con exactitud los momentos de incorporación de cada urbanización al trazado existente. Dentro de cada periodo de tiempo considerado, las fechas de los censos de población no se corresponden con las fechas de las aerofotos. Por lo tanto, se realizan lecturas e interpretaciones sucesivas y comparativas del material disponible y se lo organiza por secuencias temporales.

Se cotejó la información y datos provenientes de cada fuente, se los vinculó y asoció como información global obtenida. La modalidad de presentación de los datos responde a cálculos estimativos que se elaboraron durante el proceso de investigación y se concretaron en la elaboración cartográfica realizada. Cabe aclarar, por lo tanto, que no se trata de cifras exactas ni precisas sino de mediciones y aproximaciones realizadas a partir de aerofotos y mediante la constatación de los resultados con el resto del material, en especial con el proveniente de los datos de la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba.

Se elaboró la cartografía que demuestra cómo se materializó la cantidad de superficie urbanizada en el territorio suroeste por periodo de tiempo, como así también la cantidad de barrios y viviendas construidas y la cantidad de población que se incorporó de acuerdo a las cifras que arrojaron los datos del INDEC. Mediante dichas cartografías quedó demostrado cómo se desarrolló la organización espacial del territorio del sector suroeste de la periferia de la ciudad en cada uno de los periodos de tiempo comprendidos entre 1985 y 2015.

Sobre la base de un plano de la ciudad de Córdoba del año 1965 –elaborado por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba– se fueron incorporando, para cada periodo de tiempo, los elementos materializados en el territorio: vialidad, espacios verdes, equipamientos y trazados de urbanización residencial. La elaboración y reconstrucción cartográfica otorgó las primeras líneas y directrices de indagaciones acerca de las aproximaciones a la reconstrucción de las lógicas de los procesos de urbanización del espacio de la periferia suroeste de la ciudad a lo largo del periodo de tiempo de la investigación.

Procesos de formación, conformación y transformación

El arco suroeste de la periferia de la ciudad se considera un caso paradigmático de la historia urbana de conformación de la ciudad. Entre los años 50 y 80 fue protagonista del desarrollo de los procesos de producción industrial. La localización de Industrias Kaiser Argentina (IKA), en 1956, y el consecuente alojamiento de los desplazamientos poblacionales produjeron la urbanización de una porción considerable del territorio localizado en el extremo externo suroeste de la ciudad. La dinámica espacial se modificó y se produjeron nuevas formas de crecimiento que conformaron el entramado de dicha periferia.

La imagen aérea que se presenta a continuación (Figura 29) refleja las primeras conformaciones urbanísticas de la periferia hacia el año 1965. Se destaca la localización del núcleo industrial IKA y las urbanizaciones emplazadas a su alrededor y próximas a las principales vías de conectividad principal.



Figura 29. Aerofoto del territorio del área de la periferia suroeste de la ciudad (1965).

En un contexto de acción modernizadora del Estado Nacional –que aplicaba políticas públicas centralizadas y vinculadas al campo de lo social y provenientes de las acciones de bienestar–; en un momento de desplazamiento poblacional del campo a la ciudad –como consecuencia de esa modernización que implicaba el decrecimiento de las actividades rurales y, en contrapartida, el auge de las actividades productivas automotrices–, la ciudad de Córdoba en general y el sector suroeste en particular se posicionaron en el escenario nacional como polos productivos metalmecánicos de jerarquía. Esta nueva actividad se constituyó como polo de atracción poblacional en busca de trabajo, lo que implicó la apertura de tierras a la urbanización y construcción de viviendas. También atrajo el asentamiento de industrias subsidiarias a IKA (que más tarde devino en la Fábrica Santa Isabel (FSI), la planta industrial que hoy Renault Argentina tiene en Córdoba), que nucleó a su alrededor en pequeños asentamientos.

A partir de mediados del siglo XX, la organización urbanística de la periferia suroeste comenzó a delinearse de manera espontánea por la localización de las nuevas actividades y por los desplazamientos de población y productos. La conformación de pequeños núcleos agrupaba la vida suburbana de la nueva clase trabajadora local, conformada por agrupaciones de vivienda individual organizada en barrios obreros que se convirtieron en protagonistas de los procesos de crecimiento urbanístico. Los barrios se producían, por un lado, por medio de la ejecución de operatorias de planes de vivienda o loteos de financiamiento público, y por otro, mediante la ejecución de barrios de producción privada, a partir de la cual comenzaron a manifestarse las primeras tendencias especulativas sobre el valor del suelo y las áreas de localización de la urbanización.

Pasados los años 70 se produjeron las primeras intervenciones en obras y operaciones urbanísticas como vialidad, infraestructura y equipamiento, que complementaron las características espaciales de las áreas que agrupaban los núcleos barriales, y hacia los 80 las intervenciones residenciales y las obras urbanísticas consolidaron un crecimiento de tipo espontáneo de producción de pequeños fragmentos residenciales. La Figura 30 permite visualizar la urbanización del territorio al año 1965.

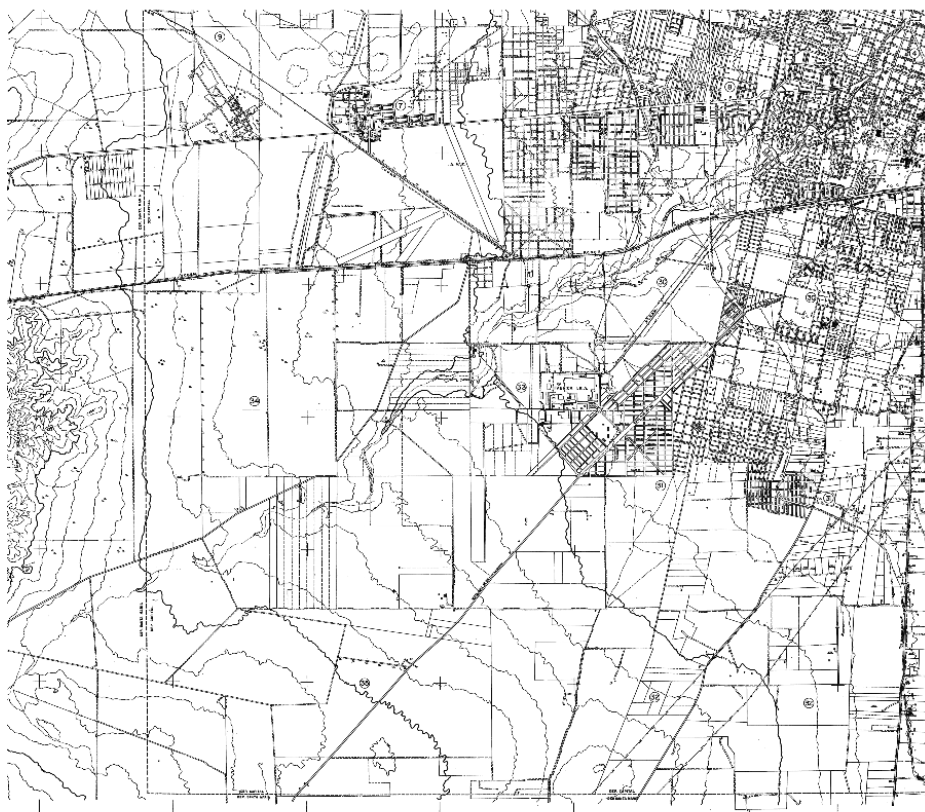


Figura 30. Plano municipal del territorio de la periferia suroeste de la ciudad (1965).

Posteriormente, hacia los años 90, devino el proceso de desindustrialización y se desencadenaron las primeras manifestaciones del nuevo modelo nacional de organización neoliberal: la reestructuración del Estado Nacional –bajo la consigna de achicar el gasto público y fomentar la desconcentración de funciones y decisiones– produjo la transformación del espacio residencial e industrial de la periferia suroeste y se inauguró una nueva fase de conformación urbanística. Las políticas públicas alentaron la producción privada de barrios de vivienda individual a través de organizaciones sociales, civiles y gremiales.

La desigualdad social, expresada en una contundente polarización –producto de la política neoliberal– comenzó a manifestarse en el territorio mediante procesos de fragmentación espacial. Por un lado, sobre determinados sectores urbanos, el porcentaje cuantitativo de población obrera comenzaba a achicarse como consecuencia de la abrupta caída del empleo y puestos de trabajo en las autopartistas locales. La cantidad que permanecía formando parte de la llamada clase obrera local percibía un achicamiento en su capacidad de ingreso. Por otro lado, sobre otras áreas espaciales de la periferia de la ciudad se comenzaban a gestar procesos territoriales vinculados a la especulación del suelo, que dirigían sus intereses sobre determinadas áreas mediante el incremento de los valores de mercado de tierra y de vivienda.

Las medidas de la política y de la economía nacional que desembocaron en la profunda crisis del 2001 impactaron fuertemente sobre el sector suroeste de la periferia local. Por su actividad de base y su tradición industrial, fue uno de los que recibió los impactos más negativos de la nueva reorganización neoliberal. El decrecimiento de la actividad industrial se difundió hacia el resto de las dinámicas poblacionales y espaciales, se consolidaron los fenómenos de fragmentación territorial y se reorganizó la conformación del espacio residencial de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba.

Hacia la última década de estudio que abarca la investigación (2006 - 2015) se verifica la transformación espacial que jerarquizó y reposicionó nuevamente al cuadrante suroeste en la escena urbana. Las intervenciones privadas de urbanización y producción residencial, el crecimiento espacial desmesurado y el cambio de carácter del paisaje urbano –sumado a su localización intermedia entre el conjunto urbano y el entorno metropolitano– lo convierten en protagonista durante este periodo. En el año 2006, según Liborio y Peralta (2018), se inicia el despliegue de procedimientos de concertación público/privada entre grupos de inversores y agentes estatales de la Municipalidad de Córdoba con el objetivo de cambiar las designaciones de tierras de borde del arroyo La Cañada.

Según los estudios del Esquema de Ordenamiento Urbano (EDOU) de 1978, las tierras que conforman los bordes del arroyo La Cañada (Figuras 10 y 18) fueron definidas como área de Reserva de Espacio Verde para el futuro Parque Urbano del sur de la ciudad, según se determina en la Ordenanza N° 6910/78. En la documentación consultada, las sucesivas aproximaciones y estudios realizados sobre la planificación, ordenación y propuestas urbanas desarrolladas para la ciudad, la totalidad del material correspondiente hasta el año 2000 da cuenta de esta área como zona de Reserva de Espacio Verde. Este borde natural del curso de agua del arroyo es de valor paisajístico, ambiental y social dentro del conjunto urbano; sin embargo, hasta el momento de las negociaciones entre agentes públicos municipales y privados tendiente a cambiar su designación, no se efectivizaron acciones sobre las propuestas enunciadas en el EDOU.

El proceso de reconfiguración acelerada que modificó radicalmente el paisaje del sector –y que revirtió la estigmatización negativa que lo caracterizaba desde la desindustrialización de los 90– comenzó a materializarse a partir de las primeras acciones realizadas en el año 2006. Ya en el 2008, por medio de la Ordenanza N° 11545, se realizó el primer *convenio urbanístico*⁷⁴ por medio del cual se desencadenó el proceso de urbanización en las áreas vacantes a un ritmo vertiginoso. El procedimiento y las modalidades de urbanización de la nueva intervención integral constituyen nuevas formas de producción del espacio, que se presenta radicalmente divergente respecto de las modalidades de producción que se venían desarrollando hasta el momento y que significaron un punto de inflexión tras la intervención urbanística Manantiales llevada adelante por el grupo

⁷⁴ De acuerdo con la Ordenanza N° 12077/2012 se regulan los convenios urbanísticos entre la Municipalidad de Córdoba y las personas físicas y/o jurídicas de carácter público y/o privado, en lo relacionado con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo.

Capítulo I, Art. 3°. La concertación se motiva a partir del interés del iniciador de propiciar la modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso y/u ocupación del suelo, a los efectos de viabilizar una intervención sobre la o las parcelas que requiera de la modificación de las normas vigentes al momento de la celebración del convenio que supone un beneficio para las parcelas objeto del mismo, el cual debe ser compartido entre el Municipio y el iniciador. Se considerará beneficio al resultante como consecuencia de modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso, ocupación del suelo y/o cualquier otra acción que mejore su aprovechamiento y utilización.

desarrollista Edisur S. A. sobre el borde del arroyo La Cañada en el suroeste de la ciudad y hacia adentro de la avenida de Circunvalación.

Algunas de las modalidades más destacadas –que representan ventajas con respecto a las históricas formas de producción del espacio– son, en primer lugar, la existencia de un proyecto de configuración urbana general e integral realizado para el suroeste que contempló la puesta en valor de sus elementos destacados y priorizó la recuperación y el acceso sobre los bordes de los cursos de agua. Estas decisiones implicaron un nuevo posicionamiento frente al crecimiento espontáneo y tuvo lugar mediante pequeñas intervenciones que caracterizó al territorio desde su formación hasta este momento. En segundo lugar, la proyectación de espacios verdes, de obras viales e infraestructurales de accesibilidad y conectividad interna y externa del territorio representaron una nueva visión que mejoró la contingencia del crecimiento espontáneo, cuyo funcionamiento hay que resolver una vez producido. Tercero, la existencia de un programa de prioridades planificadas de ocupación de áreas dentro de la totalidad del conjunto de tierras urbanizadas (en una primera etapa estuvieron habilitadas para la construcción las parcelas ubicadas hacia adentro de la avenida de Circunvalación y luego, en una segunda etapa se habilitaron las ubicadas hacia afuera de dicha avenida) significó una propuesta superadora frente a los anteriores mecanismos de producción y ocupación espontánea y aleatoria del territorio.

Los procedimientos de gestión urbanística producidos en el suroeste desde 2006 también presentan desventajas, profundas problemáticas y conflictos urbanos. Primero, el avance de la urbanización sobre áreas consideradas de Reserva Ambiental constituye una pérdida de los espacios verdes de la ciudad. Segundo, las resoluciones de las cuestiones viales e infraestructurales presentan serias dificultades de materialización. La insuficiencia de sus tendidos produce impactos negativos sobre aspectos ambientales y funcionales. Las deficiencias infraestructurales que manifiesta el área del suroeste no fueron resueltas por la intervención, falta de tendido de red de gas y de cloacas, y el vertido de efluentes sobre el curso de agua del arroyo La Cañada produce contaminación. Las resoluciones conflictivas –como lo son los nudos viales y las conectividades– producen congestión de tránsito en algunos casos, e inundaciones y conflictos ambientales en otros. Por otra parte, las intervenciones y las modalidades de producción del espacio y la formación de sobrepuestos en los valores del suelo intensifican los procesos de fragmentación espacial y de polarización social.

Estas modalidades de gestión, desarrollo y materialización del tipo de proyecto urbanístico del conjunto del suroeste y sus formas de implementación son nuevas en la ciudad de Córdoba. Si la comparamos con las lógicas históricas de producción del espacio en la periferia, el crecimiento espacial se produjo de manera espontánea y por construcción de pequeños fragmentos. En una primera instancia se producía el fragmento residencial o conjunto que agrupaba la vivienda individual por unidad. Luego, se producía la sumatoria de fragmentos desarticulados entre sí, y cuando ya el desarrollo del área y la complejidad de la dinámica social lo requerían, se dotaba al conjunto de las definiciones urbanísticas necesarias, esto es, se conectaba, se dotaba de infraestructuras, espacios verdes, obras y equipamientos requeridos para completar el conjunto.

Desde los inicios de la conformación⁷⁵ urbanística del suroeste, el sector desarrolló dinámicas basadas en la extensión producida a través de pequeñas intervenciones residenciales (tanto privadas como públicas) para la construcción de vivienda individual para clases populares. Durante el tiempo que abarca la investigación se estudiaron sus diversas fases de formación, conformación y transformación urbanística del espacio residencial. Las valoraciones obtenidas dan cuenta de la permeabilidad del territorio para absorber los impactos de los cambios políticos y económicos que atravesaron la realidad nacional y local. Las oscilaciones pendulares de las organizaciones nacionales derivaron que lo que en algunos momentos fue crecimiento se transformara en otros momentos en decrecimiento. La construcción social del espacio se fue transformando al ritmo de esas oscilaciones y, actualmente, la configuración territorial es antagónica: se realiza sobre una estructura revalorizada –con intensa producción de nuevas modalidades residenciales que aportan cambios significativos sobre la imagen arquitectónica y los cambios funcionales urbanísticos y residenciales– pero a través de mecanismos de gestión y producción público-privado del espacio que desencadena múltiples y profundos impactos negativos sobre la organización socioespacial.

Las lógicas de la conformación espacial

La singularidad geográfica del territorio y su primigenia organización urbanística condicionaron la organización futura. La falta de conectividad interna dentro del sector fue consecuencia de los accidentes naturales y los bordes predominantes en su geografía que, con el paso del tiempo, se convirtieron en barreras y límites que impedían el acceso sobre algunas áreas del sector y que llevó muchos años franquear para resolver la articulación espacial.

Las primeras subdivisiones parcelarias de tipos y tamaños rurales y productivos se asentaron sobre la estructura territorial prefigurada por el trazado ferroviario y viario. La disposición de las primeras piezas industriales –como la localización de la Fábrica Militar de Aviones (FMA) en 1927, en el extremo oeste de la ciudad, y la protagónica aparición de IKA en 1956, hoy Renault, en el extremo suroeste– atrajo el posterior y sucesivo asentamiento de piezas industriales subsidiarias. Se localizaron alrededor de los polos productivos centrales y próximos a los ejes de conectividad primaria.

La residencia adoptó un criterio semejante: la disposición de las piezas se realizó de acuerdo a la disponibilidad de tierras y parcelas rurales factibles de urbanizar, teniendo en cuenta la proximidad a las vías de conectividad y a las obras de infraestructura.

Las lecturas de planos del territorio cordobés de principios del siglo XX permiten inferir algunas explicaciones sobre los criterios de urbanización y ocupación del espacio. Se infiere que las disposiciones de los trazados poseen direcciones contrarias y opuestas a la organización de la estructura natural del territorio. El surgimiento del desarrollo espontáneo y acelerado de la urbanización del suroeste no tuvo en cuenta la configuración espacial del sector. No se consideraron las direcciones, orientaciones y disposición del relieve ni de los cursos de agua, como tampoco la morfología de áreas verdes o el sentido de los trazados ferroviarios. Otra lectura realizada permite

⁷⁵ A los fines de periodizar los procesos de urbanización, se considera como momento de inicio de configuración periférica del sector al año 1955, como la fecha de la implantación de IKA. Se considera a este hecho como el hito desencadenante de los procesos espaciales estudiados.

observar la preservación en el tiempo de los bordes de cursos de agua y de trazados ferroviarios, seguramente debido a su inaccesibilidad y porque hasta el año 2006 se constituyeron en barreras que impidieron la conectividad fluida por el interior del sector.

Las lecturas de las sucesivas aerofotos –organizadas por periodos de tiempo, desde el año 1965 al 2015– permiten observar las particularidades de la urbanización. Por un lado, en cuanto a su localización, se priorizó el asentamiento sobre los ejes de vialidad primaria y la proximidad con algún núcleo urbanizado. Por otro lado, la ubicación se dispuso lo más alejada posible de las situaciones de borde urbano (conformados por los accidentes naturales y artificiales del suroeste). Esta lógica de asentamiento se fue revirtiendo a la par de la disminución de disponibilidad del suelo dentro del entramado urbano, cuando la urbanización comenzó a aproximarse hacia los bordes. En ese contexto, sin embargo, las formas de trazados, entramados y tejidos próximos a los bordes no lograron ser resueltas desde los aspectos formales ni de funcionamiento. Es decir, las situaciones espaciales que se produjeron no favorecieron la articulación territorial fluida ni aportaron criterios lógicos de emplazamiento relacionados con la geografía del territorio.

Las lógicas de crecimiento por consolidación de la urbanización en el área comprendida dentro de la avenida de Circunvalación se produjo desde los bordes de los ejes de conectividad principal (RN N° 20 y RP N° 5) hacia las márgenes tanto del arroyo La Cañada como de canales de riego y trazados ferroviarios. Las lógicas de crecimiento de tipo extensivas de la urbanización en el área localizada fuera de la avenida de Circunvalación manifestaron criterios de asentamiento y formas de localización sobre los ejes de conectividad primaria como así también de proximidad con las industrias existentes.

En cuanto a las formas de la urbanización, el empleo de retículas rígidas y regulares como modalidad consagrada para producir el fragmento comenzó a reproducir algunas situaciones híbridas que combinaron la retícula regular con cambios de direcciones como resultado de las dificultades formales y espaciales que se producían a medida que la urbanización se aproximaba hacia los bordes irregulares del arroyo La Cañada.

En relación a los aspectos funcionales, la conectividad de los fragmentos se produjo desde los ejes viales principales hacia los bordes internos del sector, donde finalizaban y se cortaban sin solución de continuidad. Los accidentes territoriales y urbanísticos no fueron atravesados hasta la intervención que se realizó a partir de 2006, en la última fase de crecimiento.

Primeras acciones materiales que delinearon la conformación espacial

La organización de la estructura territorial del sector quedó delineada por los trazados de los cursos de agua que forman el sistema de canales de riego de Córdoba, la disposición del relieve, los bordes paisajísticos, los ramales ferroviarios y las vías de conectividad principales. La estructuración original se organizó a partir de los elementos lineales citados y por la sucesiva localización espontánea de pequeñas piezas urbanísticas y fragmentos residenciales, y fue impactada por la temprana implosión industrial que se desencadenó a partir de los años 50 del siglo XX.

La localización de la FMA en 1927, en el extremo oeste del territorio, sobre el borde inferior de la RN N° 20 y la posterior llegada a la ciudad, en 1955, de IKA, actual Renault –ubicada en el extremo suroeste, en tierras de la antigua Estancia Santa Isabel⁷⁶, cercana a la barriada de Villa El Libertador– dieron inicio, según Floglia y Goitía (1989), al desarrollo de una intensa actividad económica basada en la producción industrial metalmecánica. Esta creciente actividad productiva desencadenó procesos urbanos desconocidos en el territorio que conformaba la corona externa de la ciudad tradicional y comenzó a organizarse la primera periferia de Córdoba y el crecimiento residencial obrero se consolidó con fisonomía de rasgos propios y una fuerte identidad.

De acuerdo con Tedesco (2012), en relación a los orígenes de la organización urbana de la fase de industrialización del suroeste, los inicios de barrio Santa Isabel son anteriores a la instalación de IKA. Ya en los años 50, esas tierras –pertenecientes a la familia Nores Martínez– fueron loteadas, declaradas y comercializadas como residenciales. El loteo fue proyectado como un barrio de categoría que portaría el nombre de Residencial Santa Isabel. Hacia el año 1955, el consentimiento de la familia para instalar la fábrica automotriz cambiaría el proyecto del barrio para siempre y sus primeros habitantes resultaron impactados por la instalación de la planta. Tedesco (2012) hace referencia a la movilidad poblacional que existía en aquella época: si bien por esos años el crecimiento poblacional fue vertiginoso, destaca que existía un importante porcentaje de gente que venía, probaba suerte y retornaba a su lugar de origen. Este dato explica el lento proceso de ocupación de los desmesurados loteos abiertos por esos años a la urbanización.

Aprobados en 1951, estos lotes de la futura urbanización Residencial Santa Isabel se ofrecían como terrenos cuyo único destino –explicitado en el contrato– debía ser el de vivienda residencial, cuyas casas debían ostentar el denominado *estilo chalet*. Mientras, los servicios de agua y electricidad estarían a cargo de la empresa urbanizadora TAFEMAR S. R. L. Dicha firma construyó el primer chalet del loteo en la esquina de las avenidas N° 1 y N° 2, y ubicó allí sus oficinas. “La Primera Sección de Santa Isabel corresponde a la parte inicial del loteo y posee terrenos que rondan los 450 m² de superficie, más amplios que los terrenos emplazados en las secciones restantes” (Tedesco G. , 2012, p. 117). Los primeros compradores de terrenos de la zona fueron empleados de comercio, bancarios y profesionales. Por otra parte, “la Segunda Sección de Santa Isabel comienza a lotearse luego de la instalación de la fábrica automotriz, y son sus empleados quienes, en su mayoría, adquieren dichos terrenos” (Tedesco G. , 2012, p. 117). Varios años más tarde se inicia el loteo de la “Tercera Sección, destinado en términos generales a personal dedicado a la construcción y operarios industriales” (Tedesco G. , 2012, p. 117). La desigualdad en el desarrollo de las tres secciones del barrio dio como resultado diferentes configuraciones espaciales, muy distintas entre sí y que conforman un todo heterogéneo.

Las casas que se construyeron en el barrio durante los primeros años se concretaron con créditos hipotecarios otorgados por el Estado Nacional durante el gobierno de Juan Domingo Perón (1946 - 1952). Uno de estos créditos fue el llamado Plan Ordinario, que otorgaba un monto de dinero para

⁷⁶ RENAULT (2005) *Renault en la Argentina. 50 años en movimiento*. Publicación de edición argentina realizado como motivo de celebración del cincuentenario de la instalación de la industria en Córdoba, Santa Isabel. Hacia comienzos de los años 50 la política peronista pone en marcha programas de desarrollo industrial a través del Segundo Plan Quinquenal y elige a la provincia de Córdoba como polo de desarrollo del mismo. La donación de las tierras de la familia Nores Martínez de lo que era la Estancia Santa Isabel condicionó la pronta localización de Renault hacia 1955 en el extremo suroeste de la ciudad. Junto a ella surgieron los barrios Santa Isabel, fruto de la subdivisión de tierras que formaban parte del total de superficie de la estancia.

construir la casa previa aprobación de las sucesivas etapas de construcción, y estaba destinado a quienes tenían más de cinco años de aportes previsionales. Otro de los créditos disponibles de ese entonces fue el Plan Eva Perón, reservado a quienes no tenían antigüedad de aportes y que proponía tres modelos de casas estilo chalets californianos.

Como ya se dijo anteriormente, la mayor concentración de personal de IKA se localizó en la Segunda Sección de Santa Isabel. La misma se encuentra separada de las otras dos por la traza de la RP N° 5 o avenida Armada Argentina, y comenzó a ocuparse después de la instalación de la fábrica, que se concretó en 1955. El tamaño de los lotes ronda los 350 m² de superficie, menor que los de la Primera Sección, que ostentan una superficie de 450 m². “Esta Segunda Sección fue la que más rápidamente se edificó y habitó, y en esto también se diferencia de la Primera, en la que tuvo lugar la especulación, ya que se concretaron compras de lotes para su posterior reventa” (Tedesco G. , 2012, p. 121).

En el año 1952, la familia Nores donó 15 ha para la obra del Cottolengo Don Orione. En esa extensión de tierra, localizada sobre la actual avenida Armada Argentina, en un punto estratégico y central entre las tres secciones de barrios Santa Isabel y la fábrica (ver gráfico). Se construyó un colegio primario, uno secundario y la capilla Nuestra Señora de los Desamparados. Así, la estructura territorial de Santa Isabel se definió por sus elementos naturales y artificiales lineales ya descriptos, por la localización de industrias y por la urbanización espontánea de pequeños fragmentos residenciales para las clases populares. En este sentido, los barrios de vivienda individual obrera fueron protagonistas en la organización del territorio. Las intervenciones estatales, las políticas habitacionales urbanas, la producción de loteos privados, las operatorias públicas y masivas de planes de vivienda fueron ejecutadas en su mayoría con fondos provenientes de los créditos del Banco Hipotecario Nacional (BHN).

Esta red de organización de la fase de conformación urbanística y residencial del periodo industrial reguló los valores del suelo y la vivienda de intervención privada que, de la mano de productores independientes, pusieron de manifiesto sus primeros rasgos especulativos. Ya sea por la localización demasiado alejada de la planta urbana, en áreas inaccesibles, o por falta de dotación de infraestructura, conectividad y servicios, las regulaciones estuvieron vinculadas a racionalizar las formas de ocupación del territorio. Se suspendieron aprobaciones de urbanizaciones, se dispusieron las normas que enmarcaban las lógicas de la urbanización con dotación de servicios e infraestructuras, se reglamentaron zonas para urbanización residencial hacia los años 80 y se reguló el valor del suelo y la vivienda a través de intervenciones estatales.

El protagonismo que ostentaron las intervenciones públicas en materia de vivienda para las clases populares en esta fase del crecimiento del suroeste es indiscutible. Las localizaciones alrededor de las industrias –cuando los emplazamientos se realizaban por fuera de la avenida de Circunvalación– y las localizaciones de completamiento del entramado existente –cuando los emplazamientos eran adentro de la avenida de Circunvalación– fueron los dos criterios esenciales y primordiales que armaron la base de la estructura del entramado urbano y residencial del suroeste. También, estos dos tipos de criterios de localización de barrios concedieron los principales atributos espaciales a la primera fase de consolidación de la periferia suroeste.

Del total de las 126 385 viviendas existentes en el año 1960, el 43 por ciento de las mismas se habían construido entre 1947 y 1960. Por estos años y hasta pasada la primera mitad de la década del 80, la periferia suroeste puede ser considerada, tal como lo define Malecki, como un territorio de *barrios en formación* con alta dependencia funcional del área central. Las escasas conectividades urbanas, la falta de equipamiento y servicios y la insuficiencia infraestructural en el suroeste tardaron en acondicionarse al acelerado crecimiento urbanístico del resto de la ciudad.



Figura 31. Aerofoto del territorio del área de la periferia suroeste de la ciudad (1984).



Figura 32. Plano municipal de barrios de la periferia suroeste de la ciudad (1987).

Consolidación espacial de la periferia industrial del suroeste de la ciudad

De acuerdo con el documento elaborado por profesionales de la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba en 2014 y que se erige como Proyecto Ordenanza de Regulación de excedentes pluviales y protección de la Cuenca La Cañada⁷⁷, el mayor crecimiento de la zona sur de la ciudad se produjo durante el tercer periodo de urbanización de la ciudad, que se enmarca entre los años 1940 y 1960. Dicho crecimiento se produjo a partir de la consolidación de barrios de clase media relacionados con la población trabajadora de los polos industriales próximos a su localización.

En este periodo el área con influencia directa de la cuenca La Cañada queda estructurada a partir de la localización de la Fábrica Militar de Aviones y la Fábrica Renault, el ramal ferroviario a Malagueño y los nuevos asentamientos barriales. Este conjunto de elementos urbanos y situaciones espaciales conformaron la primera periferia de la ciudad. (Urbano D. d., 2014)

En los años 60 surge el proyecto de avenida de Circunvalación como anillo de mejoramiento de la accesibilidad urbana y regional. Su proyectación tiene como finalidad vincular las principales arterias de conectividad de la ciudad con los sectores de la periferia –como el sureste con el suroeste– que se posicionaban por aquellos años como los polos de crecimiento productivo y residencial de mayor dinámica dentro de la ciudad de Córdoba.

De acuerdo a los datos del Documento de estudio Cuenca La Cañada, entre los años 40 y 80, la periferia suroeste se configuró a partir de una progresiva extensión de la urbanización sobre áreas

⁷⁷ Documento de estudio de Cuenca La Cañada. Proyecto Ordenanza de Regulación de excedentes pluviales y protección de la Cuenca La Cañada. Informe elaborado por profesionales de la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba en el año 2014.

territoriales vacantes o rurales, con una lenta ocupación del espacio por parte de grupos diferenciados y heterogéneos. Se manifestó también una apertura a la urbanización de tierras alejadas y desprendidas del entramado urbano preexistente. Se manifestaron así las primeras características vinculadas a los márgenes de la especulación inmobiliaria sobre las tierras de la periferia suroeste generando bolsones vacantes intersticiales que más tarde –luego de producida la urbanización– llevaron a la extensión de la infraestructura y la conectividad sobre áreas de muy bajas densidades poblacionales. Estas condiciones de producción del suelo dieron lugar a la formación de las primeras problemáticas de la periferia.

La fase de desarrollo urbano perteneciente a la fase industrial encuentra, de acuerdo con autores locales como Irós (1991) y material suministrado por la Dirección de Catastro Municipal y Provincial, la Dirección de Planeamiento Municipal y la Biblioteca de la FAUD, marca su punto de consolidación hacia los años 80. La extensión total del área territorial caso se corresponde con una superficie de 7050 ha. La superficie urbanizada hacia 1980 era de 1710 ha, distribuidas en un total de 43 barrios. Según los datos aportados por la Dirección de Estadística y Censo de la Provincia de Córdoba, la cantidad de viviendas construidas en el año 1980 era de 9824 unidades, en las que se alojaba un total de población correspondiente a 40 596 habitantes.

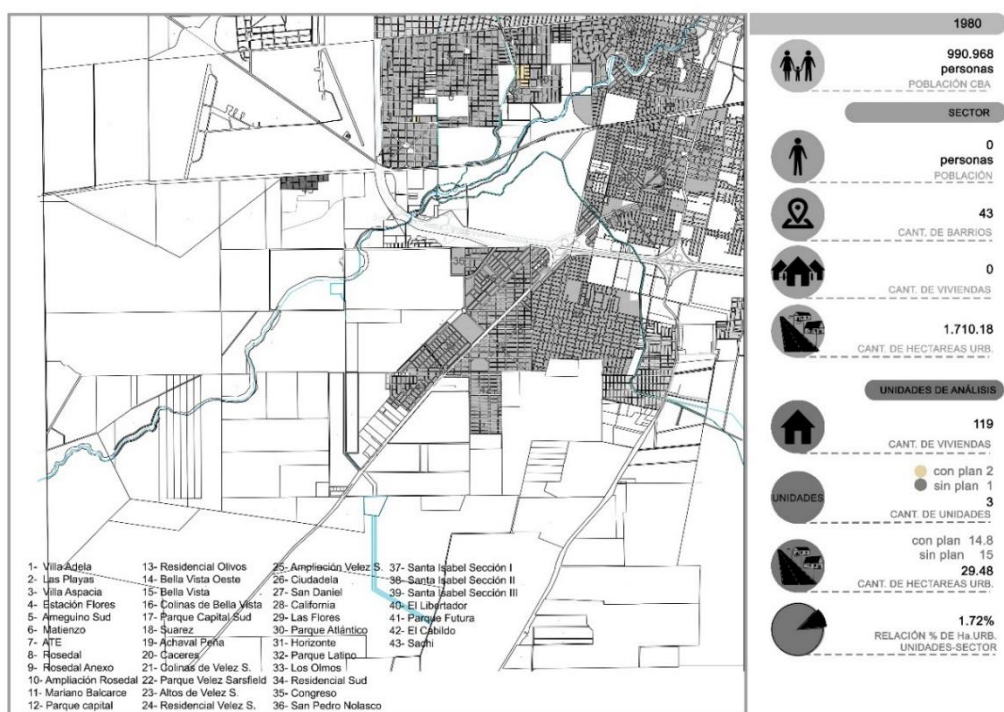


Figura 33. Sector suroeste (1980). Superficie total, superficie urbanizada, cantidad de barrios y de viviendas; cantidad de población.

La existencia de la fisonomía territorial particular del arco suroeste de la ciudad está dada desde sus orígenes por la presencia de sugerentes elementos paisajísticos –como los tramos del arroyo La Cañada y del Canal Maestro Sur– y los espacios singulares que se configuraron a sus bordes. Ambos elementos lineales atraviesan el sector y conforman unidades territoriales que se complementan con relieves de barrancas, vegetación y áreas de borde verde con un paisaje particular. La fuerte estructura lineal de los trazados ferroviarios, los cursos de agua y la vialidad principal define las formas de organización espacial. Las vías de conectividad principal –como las rutas nacional y

provincial que atraviesan el cuadrante suroeste de la ciudad– se convirtieron en ejes prioritarios de urbanización y ocupación.

El extenso territorio de la periferia suroeste pertenece a zona de llanura y, en sus orígenes, fue una de las áreas productivas más importantes tanto de la ciudad como de la provincia. En los años 50, el paisaje industrial se superpuso al de la productividad (que provenía de quintas frutihortícolas o pequeños asentamientos agropecuarios), se convirtió en el motor del desarrollo económico, social y urbano del sector y, hasta mediados de los años 80, le otorgó una identidad propia y destacada dentro del conjunto de la ciudad.

La acelerada localización extensiva y espontánea de pequeñas urbanizaciones residenciales desde mediados del siglo XX –con escasas definiciones urbanísticas y alejadas de los servicios del área central– introdujo desajustes en el funcionamiento, la organización y la composición del espacio de la periferia suroeste.

La apertura de loteos de producción privada del suelo (de tipo especulativa) –que estuvo destinada a la autoconstrucción de vivienda individual– se realizó en áreas alejadas y aisladas, sin cobertura de infraestructura, rompiendo con la continuidad del entramado existente y dando comienzo a las primeras formas de organización espontánea sin orden urbano.

El crecimiento del suroeste y la fuerte dinámica que modificó los comportamientos y desplazamientos urbanos produjo, hacia los años 70 y 80, profundos cambios urbanísticos en la ciudad. La conformación espontánea de la periferia industrial provocó que comenzaran a realizarse estudios y propuestas urbanas a cargo de los equipos técnicos municipales en un marco de gran preocupación fundamentado en la alarmante extensión de la urbanización y las problemáticas que el fenómeno desencadenaba.

El Diagnóstico Tentativo de 1973, el Esquema de Ordenamiento Urbano de 1978 y el Plan de Desarrollo Urbano de 1983⁷⁸ fueron excelentes producciones elaboradas por los equipos técnicos de la Dirección de Planeamiento Municipal. La condensación de saberes teóricos y empíricos desembocó en la elaboración del cuerpo normativo que incluyó las Ordenanzas de Fraccionamiento (N° 8060/85) y la Ordenanza de Uso y Ocupación del Suelo (N° 8256/86) puestas en vigencia en los años 1985 y 1986, respectivamente. Debido a su sesgo funcionalista, vinculado al *zoning*, estos instrumentos legislativos fortalecieron la ordenación rígida e indicativa sobre las formas de crecimiento, proponiendo restablecer la organización espacial de la ciudad a partir de divisiones en áreas, con especificaciones sobre las condiciones de fraccionamiento, el uso y la ocupación del suelo, y las posteriores condiciones de edificación.

La repentina y desordenada expansión, con fuerte tendencia a la dispersión, sumada al incremento de población y actividades, constituye la expresión física de un crecimiento espontáneo, que no está contenido por la planificación urbanística ni por las regulaciones al momento de su explosión. No se coordinaron acciones entre el acelerado crecimiento y la demanda social con los entramados barriales, que se extienden en todas direcciones. (Foglia y Goytía, 1989, p. 41)

⁷⁸ IROS Guillermo (1991) *Desarrollo Urbano. Reflexiones y Acciones*. Editorial EMCOR (Editorial Municipal de la ciudad de Córdoba). Ciudad de Córdoba.

Foglia realiza exhaustivos estudios sobre las características de la urbanización de la periferia y describe sus formas. En relación a ello dice que “la tipología de trazado que comienza a constituirse en la pieza central a través de la cual se produce el crecimiento urbano extensivo de la periferia tiene cambios sustanciales a partir de los años 50. Si bien continúa con el trazado ortogonal, introduce modificaciones en las relaciones dimensionales entre manzanas y calles”. (Foglia y Goytía, 1989, p. 43)

La manzana cuadrada es reemplazada por la rectangular, con la consiguiente modificación del parcelario: dos parcelas alargadas que se tocan en los fondos. Una de las decisiones tomadas respecto de este cambio se vincula a la disminución de costos en la dotación de infraestructura que implica esta nueva tipología de urbanización.

La decisión de implementar esta nueva tipología de tejido en el espacio de la periferia para estos trazados barriales reticulares –como propuesta para una nueva tipología de vivienda individual nuclear– incorpora un elemento nuevo en la realidad local: el jardín de frente. Tal como lo desarrollan Foglia y Goitía (1989), este modelo cultural introduce cambios sustanciales en la manzana tradicional de patios interiores y envolvente continua, construida sobre el frente. La incorporación del jardín de frente dio como resultado una edificación aislada que amplió el espacio de la calle y sustituyó al canal que conformaba el modelo anterior.

El tejido urbano periférico, asentado en su cuadrícula de variación rectangular, se alejó del heredado multiplicando las extensiones periféricas con rasgos repetitivos derivados de la aceptación absoluta del mismo. Incluso las acciones regulatorias del Estado en materia de normativa, a partir de 1985, lo institucionalizó y consolidó su materialización en todas las acciones referidas a la vivienda de planes masivos, que dio preferencia a esta tipología de baja densidad. En este sentido, el mayor déficit de este periodo estuvo dado por la extensión periférica de la ciudad. Las urbanizaciones y los planes masivos de vivienda se yuxtapusieron de manera fragmentaria en sus bordes o intersticios. Estas unidades no alcanzaron el carácter de unidad barrial organizada –tanto desde sus aspectos funcionales como proyectuales– ya que presentaron escasas resoluciones urbanísticas y pobres dotaciones de infraestructura.

En el EDOU de 1978 se realizaron las siguientes apreciaciones respecto del cuadrante suroeste de la ciudad y sus grandes desventajas para la extensión de la urbanización: a) pone de manifiesto la dificultad que trae aparejada la falta de agua y la extensión de sus redes, y recomienda realizarlas a partir de la provisión proveniente del canal Los Molinos y la localización de una nueva planta depuradora en la zona. Aun cuando estas obras se realizaran en el mediano plazo quedarían fuera de posibilidad de servicio amplias áreas del sector; b) en relación al tema del agua y tras análisis sobre su calidad, estudios arrojan valores del 19 % de napas subterráneas de buena calidad, 12 % de calidad mediocre corregible, y 62 % de mala calidad, por lo que se debían realizar acciones complementarias correspondientes.

A partir del año 1983 se encaró un intensivo programa de creación de equipamiento periférico de alta significación e impacto en el sector. Consistió en la construcción de escuelas y centros de salud que hicieron frente a las altas demandas poblacionales, fruto de su crecimiento acelerado. (Iró, 1991, p. 118)

Desde aspectos poblacionales, los equipamientos localizados nuclearon población y vivienda, otorgaron identidad barrial y, desde aspectos urbanísticos, comenzaron a estructurar y jerarquizar áreas dentro del sector.

Obras y operaciones urbanísticas construidas en los años 80

Las obras significativas que tuvieron un alto impacto de incidencia en el mejoramiento del funcionamiento urbanístico y de la calidad de vida de los habitantes del suroeste fueron las referidas a la articulación vial, a las infraestructuras, y al equipamiento social y comunitario en materia de salud y educación.

En 1989 comenzó la ejecución —a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Córdoba— del proyecto de Sistematización Vial y Paisajístico del arroyo La Cañada, con el que se completa el programa de recuperación de cursos de agua. La obra permitió conectar lo que en este periodo se consideraba la posible reserva para el Parque del Sur con otros espacios verdes de la ciudad. Se resolvieron problemas de inundaciones, se regularizó el cauce natural del arroyo, se mejoraron las condiciones ambientales de su cauce y su accesibilidad, y se definieron los lugares de posible ocupación sin riesgo y realojamiento de población existente en la zona. La obra comprendió la construcción de un canal colector de desagüe pluvial de 3150 metros de longitud, la ejecución de dos calles costaneras de circulación vehicular de 4200 metros de longitud cada una, el reemplazo de tres puentes inundables por otros tres nuevos, y la construcción de tres pasarelas peatonales.

En síntesis, hacia finales de los 80, las acciones urbanísticas en relación a las dificultades de la conformación de la primera periferia de la ciudad estaban dadas por las aproximaciones teóricas y operativas en torno a sus problemas urbanos. La planificación y regulación urbanística manifestaban tendencias vinculadas a reordenar el espacio mediante la implementación de soluciones cuantitativas. La ideología en este periodo de tiempo se orientaba a pensar y materializar conectividad, infraestructura, equipamiento y espacios verdes que dotaran de condiciones urbanas al suroeste de la ciudad.

Las acciones proyectuales integrales que orientaran las lógicas espontáneas de las formas de urbanizar y consolidar la periferia no se materializaron en acciones espaciales. Las Ordenanzas de Fraccionamiento, Uso y Ocupación del Suelo de mediados de los años 80 direccionaron las acciones más contundentes en relación al ordenamiento urbanístico de la ciudad. También consolidaron parte de la formalidad espacial del modelo de crecimiento residencial.

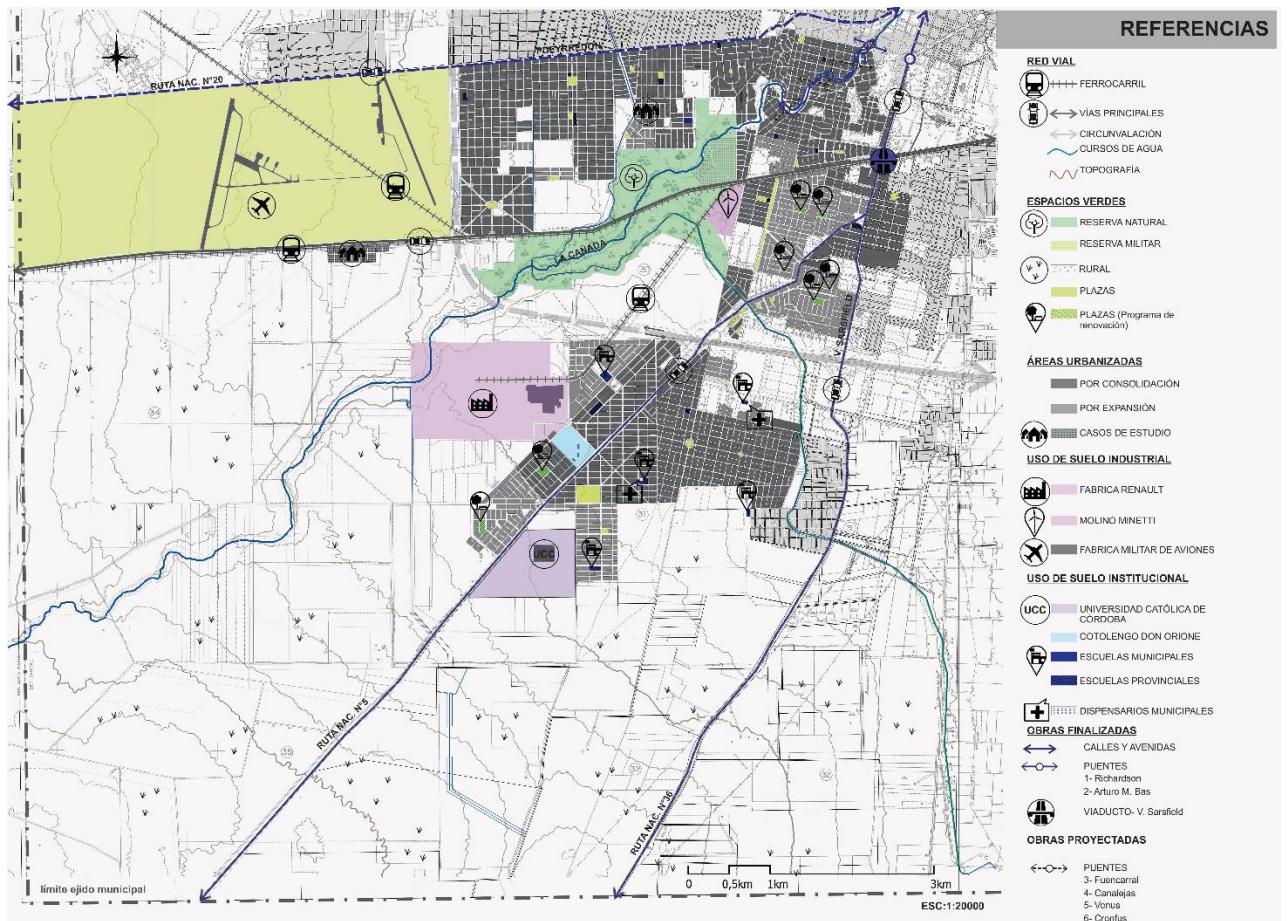


Figura 34. Organización espacial del territorio del sector suroeste hacia 1980.

Consolidación espacial de la periferia postindustrial. Fragmentación

Hacia el año 1991 y de acuerdo con datos relevados sobre el material disponible⁷⁹, la cantidad de población del territorio de estudio de esta Tesis –delimitado como periferia suroeste– era de 98 774 habitantes. La superficie de tierra urbanizada era de 1767,73 ha y los barrios que componían el conjunto eran 47, en los que se agrupaban un total de 24 614 unidades de vivienda individual⁸⁰.

Hacia los años 90, el sector suroeste había consolidado su carácter e imagen urbanística basada en el crecimiento extensivo espontáneo a partir de la sucesiva localización desordenada de piezas industriales y residenciales. Se organizaban de forma desarticulada entre sí y con el resto de la ciudad, y constituían una estructura espacial de escasas definiciones urbanísticas y sin continuidades.

⁷⁹ Cifras y datos aportados por la Dirección de Estadística y Censo de la Provincia de Córdoba.

⁸⁰ Las tareas que se realizaron para desarrollar y exponer esta síntesis consistió en constatar y confirmar datos de acuerdo a los aportes de las fuentes provenientes de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba y de la Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba. La lectura de aerofotos y de información proveniente de las fuentes citadas y las mediciones realizadas permiten confirmar que los datos expuestos son de elaboración propia y constituyen la construcción más precisa que se pudo elaborar.

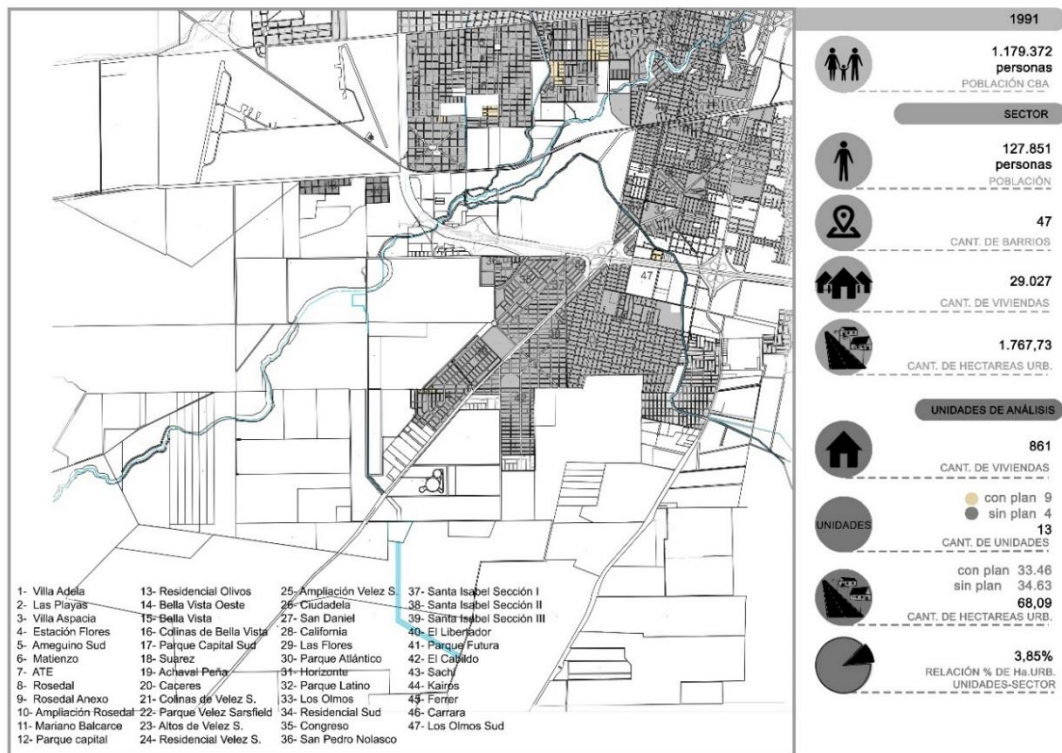


Figura 35. Sector suroeste (1991). Superficie total, superficie urbanizada, cantidad de barrios y de viviendas; cantidad de población.

La sucesiva agregación de pequeños fragmentos residenciales de vivienda individual de realización pública y privada continuó conformando el eje de la producción del espacio urbano y del desarrollo de la vida barrial obrera. La selección de tierras a bajos costos por parte del sector privado y los escasos lineamientos referidos a la urbanización del territorio y ocupación prioritaria de determinadas áreas por razones ambientales, funcionales o espaciales consolidó prácticas y lógicas de conformación por sumatoria de piezas desarticuladas entre sí.

La repetición de acciones sobre los mecanismos de producción del espacio residencial incrementó los déficits de condiciones urbanas de la periferia. Es decir, se consolidó la falta de dotación de condiciones urbanas del suroeste en relación al equipamiento, a los servicios, a las conectividades y a los espacios verdes necesarios para los habitantes.

Las preocupaciones y reflexiones de críticos y estudiosos de la periferia, luego de la primera fase de consolidación y armado de sus territorios, consideraban al sector como un espacio con problemas y necesidades que debían ser resueltas. Explicaban que requería mayor y mejor conectividad, equipamiento y organización. La describían como lugar sin identidad y de paisajes degradados. En ese sentido, las acciones que daban cuenta de las apreciaciones teóricas y analíticas formuladas desde finales de los años 70 y en constante evolución y revisión se materializaron recién hacia los años 90.

En el marco de una gestión de gobierno que priorizó la concreción de acciones sobre las problemáticas de los espacios de la periferia y sus déficits de organización, se comenzó con la ejecución de obras que atendían a cuestiones funcionales. En este sentido, las lógicas de producción

de obras y espacios eran de fuerte sesgo cuantitativo. Respondían a parámetros sobre los requerimientos que permitían optimizar el funcionamiento del sector: cuánta conectividad, superficie de espacios verdes y equipamientos requería para satisfacer las necesidades mínimas de la población que habitaba la periferia suroeste. En este contexto de ideación y acción urbanística para acondicionar el territorio a las demandas poblacionales, la producción de pequeños loteos y planes de vivienda continuaron ejerciendo su papel como piezas protagónicas de conformación de ese espacio.

En relación a las obras, el completamiento de un importante tramo de vialidad sobre el arroyo La Cañada y el arco sur de la avenida de Circunvalación, y la ejecución y proyectación de puentes que permitieran atravesar las diferentes áreas del sector en materia de vialidad conformaron el conjunto que mejoró la articulación del suroeste. Las obras en materia de infraestructura, desagües y provisión de agua potable optimizaron el funcionamiento y la calidad en materia de habitabilidad. La puesta en marcha de un importante programa de obras públicas de carácter comunitario –como lo son el Centro de Participación Comunal (CPC) de Villa El Libertador, escuelas, centros de salud municipales, y parques y espacios verdes de alta significación urbanística, sectorial y barrial– conformaron algunas de las intervenciones más significativas que modificaron y revirtieron la imagen, la cualificación y el funcionamiento de la periferia suroeste hacia los años 90.

La lectura del material cartográfico permite realizar interpretaciones que dan cuenta de la fuerte intención de introducir mejoras en el funcionamiento del suroeste. Las obras estuvieron orientadas a adecuar y compensar el soporte urbanístico con la dinámica y cantidad de población y demanda del desarrollo de vida urbana y residencial. De acuerdo a las consideraciones realizadas en 2014 por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba, en el Documento sobre Cuenca La Cañada, hacia los años 90 se producen situaciones de transformación en el sector suroeste de la ciudad. Una de ellas es el cambio de uso que se produce sobre los principales corredores urbanos – como lo son la RP N° 5 o avenida Armada Argentina y la RP N° 36 o avenida Vélez Sarsfield– que, a partir de los años 80 alternan actividades industriales, comerciales, de servicios, rurales, productivas y residenciales, de acuerdo con las ordenanzas vigentes.

La progresiva ocupación de loteos y la urbanización de pequeños vacíos en el área ubicada dentro de la avenida de Circunvalación se producen, en su mayoría, por construcción de vivienda individual en lote propio. Las modalidades de producción, públicas o privadas, promueven las bajas densidades poblacionales y las desarticulaciones urbanas de configuraciones no jerarquizadas.

En este escenario urbano, en los años 90 se van consolidando las lógicas y formas de urbanización y ocupación que se vienen describiendo, pero por otro lado irrumpen en el territorio nuevas lógicas de organización urbanística derivadas de la organización neoliberal. Se produjo así la ruptura del modelo de crecimiento de la fase industrial y tuvo lugar la superposición de un nuevo orden y forma de crecimiento urbano, cuyas connotaciones más representativas fueron la fragmentación urbana y la polarización social. En ese contexto nacional y local se modificaron las condiciones sociopolíticas y económicas a través del proceso de desindustrialización y, a partir de ellas, la imagen y el rol industrial del suroeste no tardaron en manifestarse en su espacio y ocupación de su territorio.

Estas áreas de la periferia comenzaron a recibir los impactos negativos de la organización política y económica de corte neoliberal, con el consecuente decrecimiento económico y poblacional. El caso

específico del suroeste fue particularmente impactado por el desempleo de la clase obrera y el consecuente empobrecimiento social y degradación espacial. Los nuevos modos de vida desembocaron en la desvalorización urbanística con depreciación del valor del suelo y la vivienda. Autoras locales expertas en la temática como Martínez y Romo (2005), Elorza (2016), y Liborio y Peralta (2018) explican los fenómenos espaciales contemporáneos en sus aportaciones académicas.

El desarrollo iniciado en los 90 se consolidó hacia el 2000 y encontró su punto más representativo en la crisis de 2001. La emergencia social impulsó estrategias y acciones que comenzaron a ejecutar operatorias en materia de vivienda social para los sectores más impactados por la política neoliberal. Se pusieron en marcha programas municipales y provinciales, algunos con créditos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) dirigidos a población en situación de riesgo.

Este nuevo fragmento urbano, localizado sobre el sector, introduce renovadas lógicas espaciales y tipologías urbanas diferenciadas de las que otrora caracterizaron a la periferia industrial. Estas intervenciones, la degradación de los barrios obreros y la falta de obras de conectividad, equipamiento e infraestructuras consolidaron una nueva fase de organización de estigmatización negativa para el sector suroeste. En este sentido, se constituía como uno de los escenarios que se encontraba por fuera del interés de las lógicas de producción urbanística neoliberal.

El paisaje industrial comenzó a desdibujarse y la unidad territorial comprendida en el arco suroeste de la ciudad se desmembró. Hacia adentro de la avenida de Circunvalación se produjo una dinámica vinculada a intervenciones residenciales destinadas a las clases trabajadoras, con propuestas y resultados que se diferenciaron de las producidas en las áreas ubicadas hacia afuera de la misma.

Obras y operaciones urbanísticas construidas en los años 90

En los años 90, la ciudad de Córdoba, en el marco del Plan Estratégico Córdoba (PEC) se puso en marcha la realización de proyectos, operaciones y obras urbanísticas que se enmarcaron en el desarrollo integral vinculado a una organización basada en programas, proyectos y obras⁸¹. Consistieron en obras de saneamiento e infraestructura, forestación, ciclovías y creación de áreas verdes –que incluyeron la definición del Cinturón Verde conformado por las áreas rurales dentro del ejido urbano, que posee una superficie de 23 185 ha de explotación bajo riego y 9875 correspondientes a pasturas naturales, bosques, montes y áreas sin uso agropecuario–. La Ordenanza de Uso y Ocupación del Suelo creada a partir del reconocimiento de esta situación, contempló las condiciones del Cinturón Verde y sus particularidades⁸².

Hasta los años 90, la ciudad de Córdoba tuvo índices muy bajos de relación superficie de espacios verdes por habitante, por lo que la gestión pública puso en marcha acciones tendientes a revertir esa situación. El Plan de Forestación y de Creación de Espacios Verdes estuvo orientado a generar un sistema que racionalizara e integrara áreas que, además de ser insuficientes, se encontraran

⁸¹ Equipo Técnico del Plan Estratégico Córdoba (1998). *Balance Plan Estratégico. Tres años de implementación. 1995 – 1998*. En Plan Estratégico para la ciudad de Córdoba PEC. Municipalidad de Córdoba. Ciudad de Córdoba.

⁸² Los datos sobre obras que se expresan en este apartado son extraídos de: Revistas *Córdoba Ciudad en Desarrollo. Planes, proyectos y obras de la Secretaría de Desarrollo Urbano* y del Documento que redacta el *Plan Estratégico para la ciudad PEC Córdoba*. Elaborados por el Equipo Técnico del Plan. Publicado por la Municipalidad de Córdoba.

inconexas entre sí. Hasta 1992, las Áreas Verdes eran el Parque Sarmiento y su anexo correspondiente a Ciudad Universitaria, el Parque San Martín (en el extremo oeste de la ciudad) y el parque lineal del Suquía (como integrador de ambos). El aprovechamiento de reservas naturales y el destino de Áreas Urbanas a parques fue una de las acciones que se propuso llevar a cabo durante este periodo.

Para la fecha de elaboración del PEC, la ciudad poseía una superficie urbanizada de 18 000 ha (31 % del total) y una superficie urbanizable de 25 000 ha (43 %). Las Áreas Verdes llegaban a 12 millones de m², de los cuales 3 millones correspondían a plazas barriales y 3 100 000 a grandes parques, 375 000 a la red de ciclovías y el resto a reserva ambiental.

A partir del PEC, se propuso crear hacia el año 2000 un sistema de espacios verdes de 1 500 000 m² en total, repartidos entre plazas y parques. En este marco de propuestas urbanas, la primera acción que valorizó y dignificó el sector sur de la ciudad fue la creación del Parque de la Vida, un espacio verde de 65 ha y ligado al sistema urbano a través del arroyo La Cañada que, en conjunto con la recuperación de la costa del Canal Maestro Sur, estructuraron y resignificaron el suroeste desde aspectos ambientales, paisajísticos y funcionales.

Las propuestas estaban orientadas a extender el sistema de espacios verdes de la ciudad hacia la zona sur con el fin de crear un parque anular que bordeara el trazado de la avenida de Circunvalación, y otro espacio verde como parque urbano donde se encontraba el área de reserva natural. Este sistema de espacios verdes públicos quedó conformado con la incorporación de las ciclovías correspondientes a los tramos de borde del arroyo La Cañada y de avenida Cruz Roja Argentina.

En otra escala de intervención que tuvo como finalidad concretar ciertas articulaciones espaciales y conectivas entre barrios localizados por fuera de la avenida de Circunvalación, se ejecutó el Parque Los Algarrobos, que cuenta con una superficie de 5 ha. En 1999, computando la sumatoria de las superficies totales de estas obras se habían construido 150 km de ciclovías y se proyectaron 100 más.

Por otro lado, la materialización del CPC N° 6 - Villa El Libertador - Residencial Sud se alojó como centro comunitario localizado en un punto estratégico del sector dando cuenta del proceso de descentralización puesto en marcha hacia los años 90 y constituyéndose en un punto de referencia identitario y de actividad vecinal que impulsó una dinámica social y espacial que impactó positivamente en el área.

La relocalización de asentamientos marginales e irregulares, las fuertes y contundentes intervenciones en escuelas municipales y el otorgamiento de equipamientos barriales y sectoriales en áreas de la periferia fueron parte de los planes, programas y proyectos que se llevaron a cabo en la periferia con el objetivo de reconvertir su funcionamiento y disipar las desigualdades sociales.

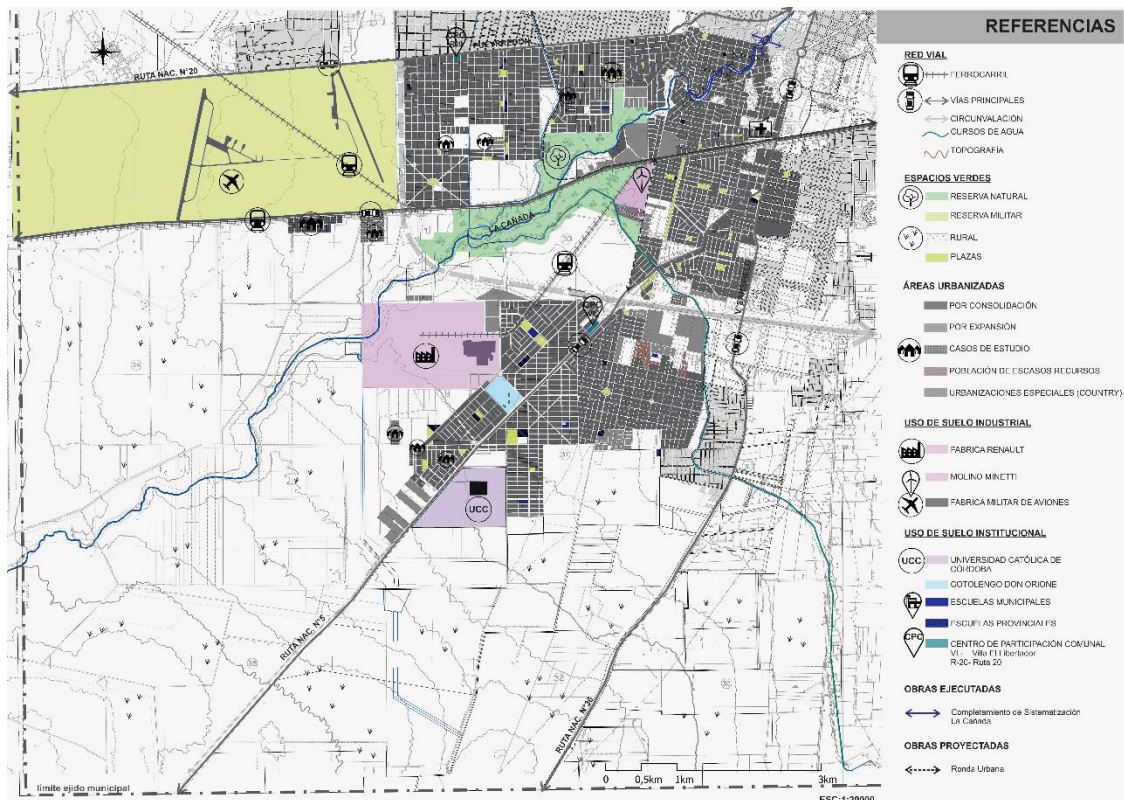


Figura 36. Organización espacial del territorio del sector suroeste hacia 1991.

La conformación de los espacios de la periferia en la etapa neoliberal

Según datos de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia de Córdoba, el total de población del área territorial de estudio –periferia suroeste– en el año 2001 era de 138 846 habitantes. La superficie de tierra urbanizada ascendía a un total de 1850 ha, y la cantidad de barrios que componían el conjunto urbanizado eran 53, que agrupaban un total de 36 807 unidades de vivienda individual.

Hacia el año 2000, en el territorio suroeste se consolidaron los procesos urbanos desencadenados en los 90. Se acentuaron los rasgos de degradación y decrecimiento como consecuencia del empobrecimiento de la clase obrera.

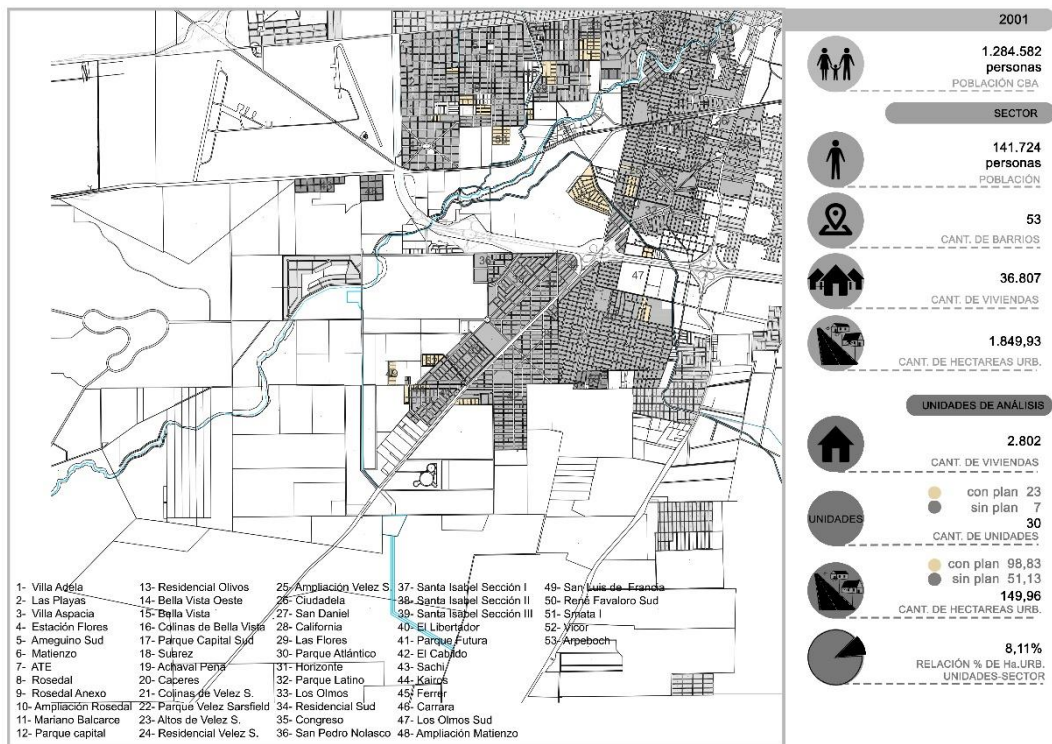


Figura 37. Sector suroeste (2001). Superficie total, superficie urbanizada, cantidad de barrios y de viviendas, cantidad de población.

Los desenlaces de la espacialización polarizada en consonancia con las tendencias de la economía global y sus impactos en el territorio local consolidaron nuevas formas de urbanizar, localizar y construir la periferia. El liberalismo económico posicionó al negocio inmobiliario como una práctica emergente sobre los espacios de la ciudad. Las acciones de los agentes privados fueron muy selectivas en las áreas de la periferia seleccionadas para dirigir sus intervenciones, consolidando la segmentación espacial a través de acciones que revalorizaron algunos sectores de la periferia en detrimento de otros. En este contexto, el caso del suroeste formó parte de los territorios que recibieron impactos negativos de los procesos provenientes de las nuevas prácticas de producción espacial de agentes privados.

Los procesos de desindustrialización y desempleo, la pérdida del carácter de periferia industrial y la degradación espacial del suroeste encontraron en el 2000 su momento más expresivo. La estigmatización negativa que recaía sobre el territorio y sus habitantes fue el resultado de la fuerte polarización socio-espacial de la periferia y su consecuente receptividad para alojar a importantes fracciones de población magullada por la pobreza y la marginalidad. En el 2000 se produjo también la fragmentación interna del sector suroeste. Hacia adentro de la avenida de Circunvalación se consolidó un tipo de carácter urbano que todavía conservaba las características tradicionales de la fase de formación industrial y clase obrera. La conformación de barrios de vivienda individual –ejecutados por entidades y organizaciones civiles como Cooperativa de Viviendas Horizonte, Asociación Mutual Docente, Sindicato de Mecánicos y Afines del Transporte Automotor (SMATA)– y destinados a las clases trabajadoras conservaron las formas de producción de los barrios obreros, mientras que hacia afuera de la avenida de Circunvalación se gestaba un nuevo patrón de configuración proveniente de los programas estatales de emergencia habitacional, vinculado a la pobreza y la marginalidad urbanas.

La afirmación de políticas neoliberales que desembocaron en la profunda crisis nacional del año 2001 y que trajeron aparejadas la falta de empleo y la pérdida del poder adquisitivo por parte de un importante porcentaje de la población, introdujo giros que impactaron y transformaron las configuraciones del espacio, reorganizando y reconfigurando el territorio del suroeste. El crecimiento lento, producido hacia afuera de la avenida de Circunvalación, respondía al escaso asentamiento extensivo de pequeñas urbanizaciones residenciales vinculadas a la vivienda social, con escasas intervenciones públicas en obras, lo que deterioró el paisaje urbano. Mientras, hacia adentro de la Circunvalación, el crecimiento se producía a una velocidad diferenciada. La continuidad en la consolidación progresiva del entramado urbano mediante la localización de barrios en los bolsones vacantes y las mejoras en aspectos urbanísticos diferenciaban cada vez más las áreas interna y externa de la avenida de Circunvalación.

Las modalidades de producción del espacio y las características territoriales que se consolidaron entre los años 90 y 2000 incidieron en el proceso paulatino de desvalorización del suelo del sector suroeste. Los barrios localizados adentro de la avenida de Circunvalación estaban destinados a grupos de población trabajadora, y sostenían y reproducían los tipos de urbanización creados durante la fase industrial. Los trazados reticulares y las subdivisiones parcelarias regulares para la vivienda individual comenzaron a ocupar las áreas próximas a los bordes de La Cañada y de los Canales Maestro Sur y Anisacate. Algunos de estos barrios, como ya se dijo, fueron realizados por cooperativas y organizaciones civiles, como el SMATA, la Mutual del Docente y la Cooperativa Horizonte.

Obras y operaciones urbanísticas construidas en la primera década del siglo XXI

La concreción de algunas obras viales –como la apertura de la calle Cacheuta a la altura de la avenida Cruz Roja Argentina– optimizó la conectividad del sector. Tanto el parque lineal que la bordea como su trazado la convirtieron en un corredor sectorial importante que permitió vinculaciones internas hacia las calles Río Negro y Tronador.

La finalización de las obras de la Red de Accesos a Córdoba (RAC) –de incumbencia nacional y provincial– finalizó el proyecto de cierre de la avenida de Circunvalación. Esta obra posibilita hoy la derivación del tránsito de paso, ya que conecta las estratégicas RN N° 9 (a Buenos Aires), RP N° 19 (que vincula con Uruguay y Brasil a través del Litoral Argentino) y la RP N° 36 (que conecta a Chile a través de Cuyo)⁸³.

⁸³ Datos extraídos de *Córdoba en su situación actual. Bases para un Diagnóstico*, de diciembre de 2000. Documento elaborado por el Equipo técnico de la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Córdoba. Autoridades que intervinieron: Arq. Fermín Alarcía (Secretario de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Vivienda); Arq. Juan Carlos Núñez (Subsecretario de Ordenamiento Territorial y Vivienda); Arq. Jorge Montenegro (Director de Urbanismo); Arq. Carlos Osorio (Subdirector de Urbanismo).

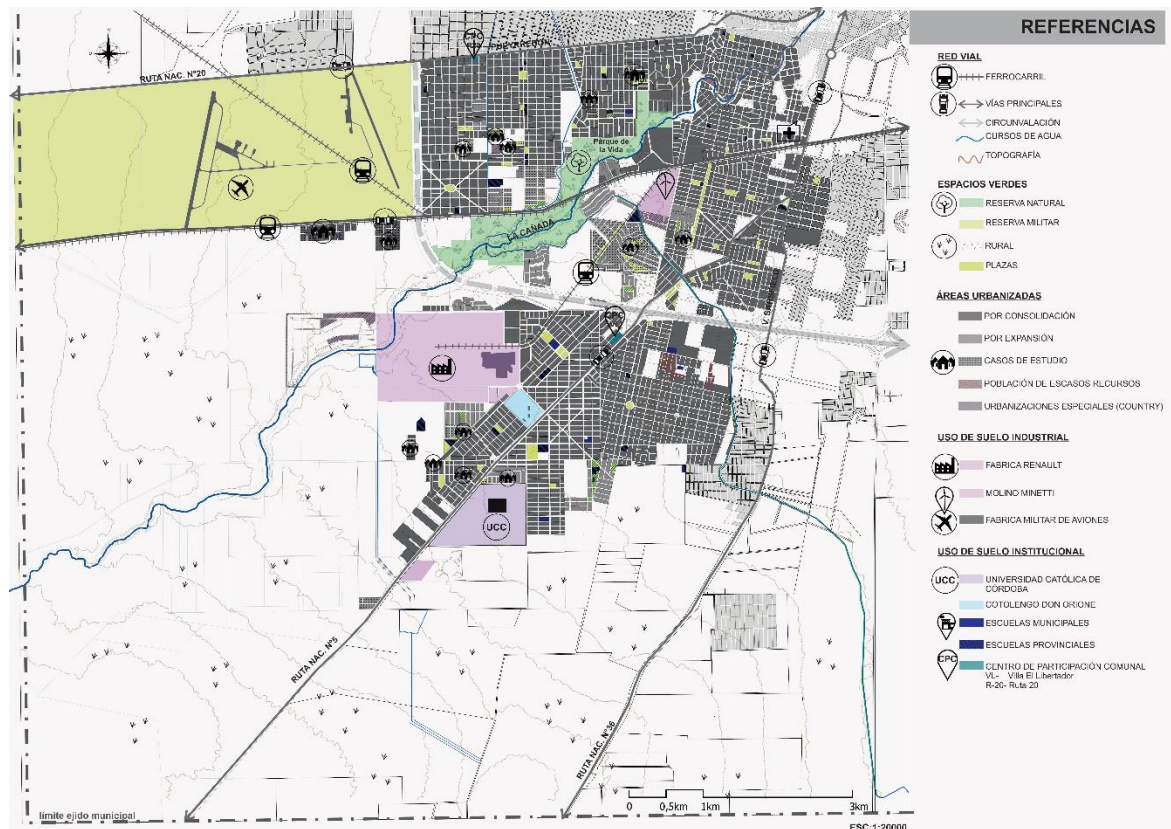


Figura 38. Organización espacial del territorio del sector suroeste hacia 2001.

Formación espacial expansiva del crecimiento contemporáneo

Según los datos de las fuentes oficiales consultadas, hacia el año 2010 la cantidad de población del arco suroeste de la ciudad era de un total de 150 049 habitantes. La superficie de tierra urbanizada ascendía a un total de 2029,3 ha. Los barrios que componían el conjunto urbanizado eran 64 unidades, que agrupaban un total de 44 288 unidades de vivienda individual.

La periferia del suroeste inició, en el año 2006, un proceso de reconfiguración que modificó la tradicional organización espacial que la caracterizaba desde los inicios de su formación urbanística. Los procesos de crecimiento y extensión de la urbanización, iniciados en ese año, se consolidaron hacia adentro de la avenida de Circunvalación y se extendieron hacia afuera de la avenida hacia 2015, produciendo una expansión significativa y de magnitud considerable. Este fenómeno de crecimiento fue de producción privada y estuvo destinado a concretar negocios inmobiliarios. De acuerdo con las mediciones realizadas sobre las fuentes existentes, la cantidad de hectáreas incorporadas a la trama urbanizada del sector suroeste entre los años 2001 y 2015 es aproximadamente de 1150.

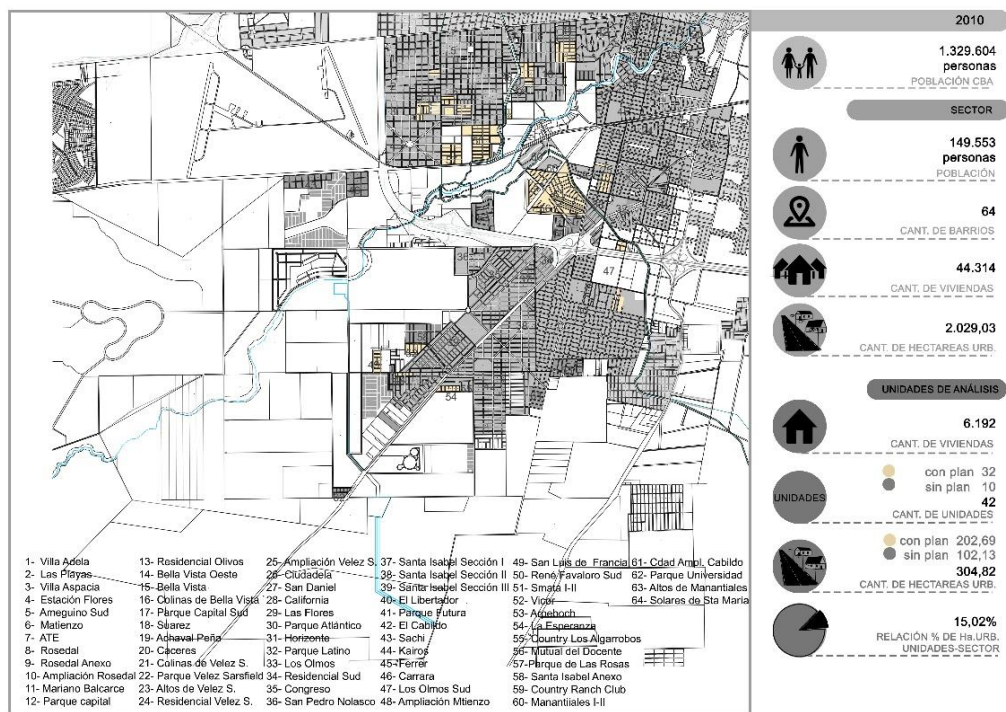


Figura 39. Sector suroeste (2010). Superficie total, superficie urbanizada, cantidad de barrios y de viviendas; cantidad de población.

El crecimiento explosivo comenzó en el año 2006 cuando se extendió el crecimiento para urbanizar, en una primera etapa, las áreas de borde del arroyo La Cañada hacia adentro de la avenida de Circunvalación. En una segunda etapa, que se produjo a partir del año 2015, la extensión tuvo lugar hacia afuera de la avenida de Circunvalación, sobre el área rural y productiva que otrora formaba parte del cinturón frutihortícola de Córdoba. Se reforzaron los convenios urbanísticos y las concertaciones público-privadas. Se encararon cambios en las designaciones de las zonas de acuerdo a las ordenanzas: la antigua designación de área rural o industrial –correspondiente a áreas localizadas fuera de avenida de Circunvalación– pasaron a estar designadas, desde el año 2015, como áreas urbanizables y de uso residencial.

Algunas de las connotaciones de la fase de crecimiento urbano contemporáneo del suroeste explican nuevos procesos. La reapertura urbana del sector sobre la ciudad y la región con una posición intermedia que nuclea y articula lo urbano con lo metropolitano es una ventaja, al igual que la mixtura articulada de usos, tipologías y habitantes que proponen las variantes de intervenciones que se desarrollan en el territorio.

La puesta en valor del paisaje y las obras de conectividad –como parte de las estrategias de mejoramiento del sector para la promoción y comercialización de lotes a altos valores del suelo– impactó positivamente en el conjunto urbano. La imagen negativa acuñada durante los 90 y consolidada en el 2000 se transformó y, desde el año 2006, convirtieron al suroeste en uno de los sectores elegidos para la residencia por parte de amplios espectros sociales.

Obras y operaciones urbanísticas construidas hasta 2015

En el marco de un nuevo modelo de gestión urbanística y de la mano de agentes privados y públicos se realizaron las obras viales y de infraestructura requeridas para llevar adelante la urbanización residencial del suroeste. El plan de urbanización y mejoramiento del sector –que reconvirtió la configuración de las dos fases anteriores y produjo una dinámica creciente– se llevó adelante desde el año 2006 por un grupo desarrollista de inversores inmobiliarios privados denominado EDISUR S. A. Otros grupos desarrollistas –entre los que se encuentra PROACO– también realizaron sus intervenciones dentro del sector, aunque con un grado de incidencia e impacto menor. Por otra parte, es de destacar las acciones en materia de urbanización y vivienda que lleva adelante la Cooperativa Horizonte, y los mecanismos de gestión y concertación que sostiene con el Estado Municipal para encarar la ejecución de la urbanización y construcción de viviendas en Barrio Carrara de Horizonte.

Las obras de mejoras que se realizaron en materia de accesibilidad y conectividad implicaron el trazado de la costanera que bordea el arroyo La Cañada, la continuidad vial hacia afuera de la Circunvalación, la apertura de la calle Donosa y la continuidad de la calle Cruz Roja Argentina. Además, se modificó, amplió y comenzó a ejecutarse el nuevo trazado del arco sur de avenida de Circunvalación, a la vez que se desarrollaron múltiples obras viales complementarias a dicha avenida que impactan directamente en las mejoras sobre el suroeste y en la optimización de la conectividad local y regional. En el marco del convenio urbanístico entre Municipalidad de Córdoba y la empresa Edisur S. A. se realizó la sistematización del parque lineal sobre las márgenes del arroyo La Cañada y los bordes de los canales de riego y se construyeron las vías de conectividad sobre el borde del arroyo que conectó áreas internas y externas a la avenida de Circunvalación. Las obras se complementaron con la realización de desagües pluviales y lagunas de retardo correspondientes.

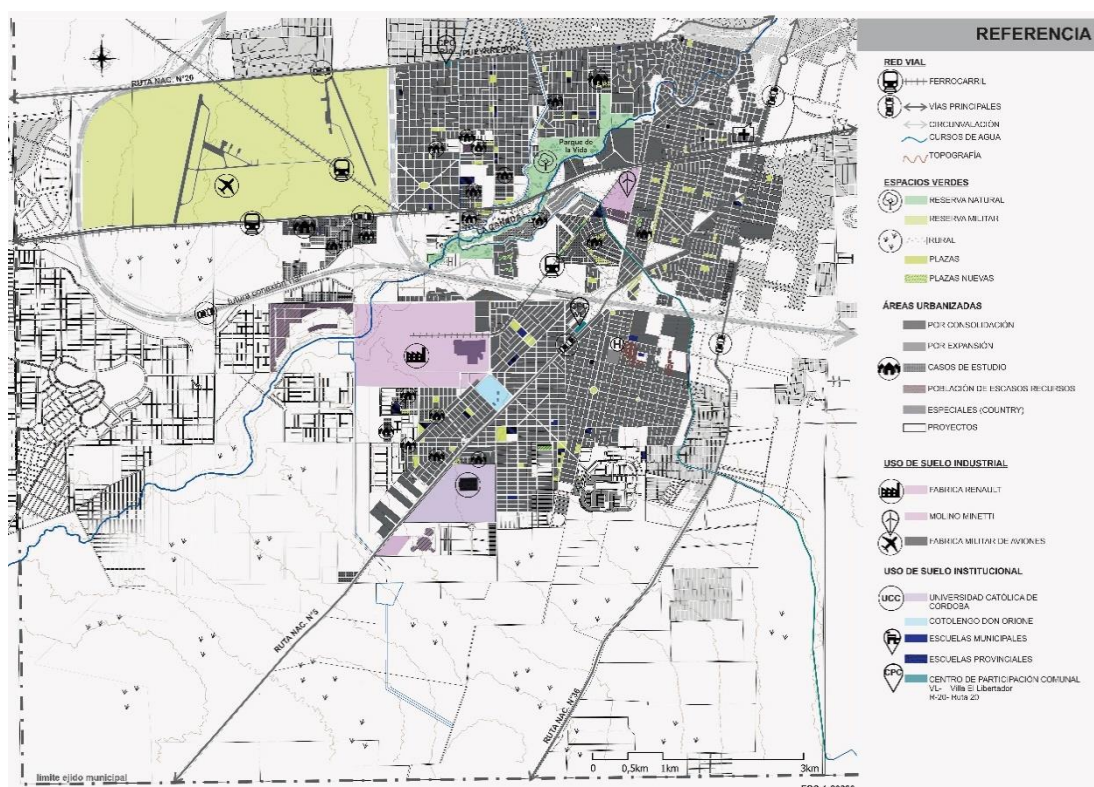


Figura 40. Organización espacial del territorio del sector suroeste hacia 2010.

En síntesis, como cierre del apartado 4. 1

Respecto de los datos de cantidad de población, vivienda y crecimiento de la urbanización, el sector suroeste de la periferia de la ciudad –definido como caso de estudio– manifiestan, entre 1985 y 2015, un crecimiento constante y homogéneo entre los valores de población y construcción de viviendas, mientras que entre estos y los de extensión de la urbanización se verifican variaciones que tienden a acentuarse en el tiempo.

Los datos de población y los de cantidad de viviendas construidas en relación a la cantidad de hectáreas urbanizadas para cada año censal –comprendido dentro del tiempo que abarca la investigación– permiten comprobar que hacia el periodo comprendido entre 1980 y 1991 predominan los procesos de consolidación urbanística de los entramados. También es posible comprobar que las relaciones y porcentajes de crecimiento de las variables consideradas –población, vivienda y urbanización– sostienen un comportamiento de variación semejante y homogénea. Es decir que, hacia 1991, la población y construcción de viviendas creció al doble de lo que los valores indicaban en 1980, mientras que la extensión de la urbanización aumentó 60 ha y la cantidad de nuevos barrios incorporados hacia 1991 fue de 4.

Entre 1991 y 2001, el crecimiento de población y de construcción de viviendas creció un 50 % menos que en el periodo anterior. Es decir que las cifras correspondientes a 100 000 habitantes para 1991 pasaron a ser de 140 000 en 2001, y la de 24 000 viviendas en 1991 pasó a ser de 40 000 en 2001. Dentro de este periodo intercensal se verificó que la extensión de la urbanización duplicó su cifra con respecto al periodo anterior (1980 - 1991) y llega a representar un valor de casi 100 ha. Para el periodo comprendido entre 2001 y 2010, el descenso en la cantidad de población y construcción de viviendas se pronunció y demostró un crecimiento de 10 000 habitantes y de construcción de 4000 unidades de vivienda para el año 2010; mientras que los valores del crecimiento de la extensión de la urbanización son llamativos y manifiestan un incremento correspondiente a 1000 ha (cifra que implica un crecimiento del 1000 %).

Estos datos permiten concluir que, mientras la cantidad del crecimiento de población y de construcción de viviendas manifiesta tendencias de decrecimiento, las cantidades de extensión de urbanización arrojan cifras de crecimiento significativo que no se corresponde con esos valores⁸⁴.

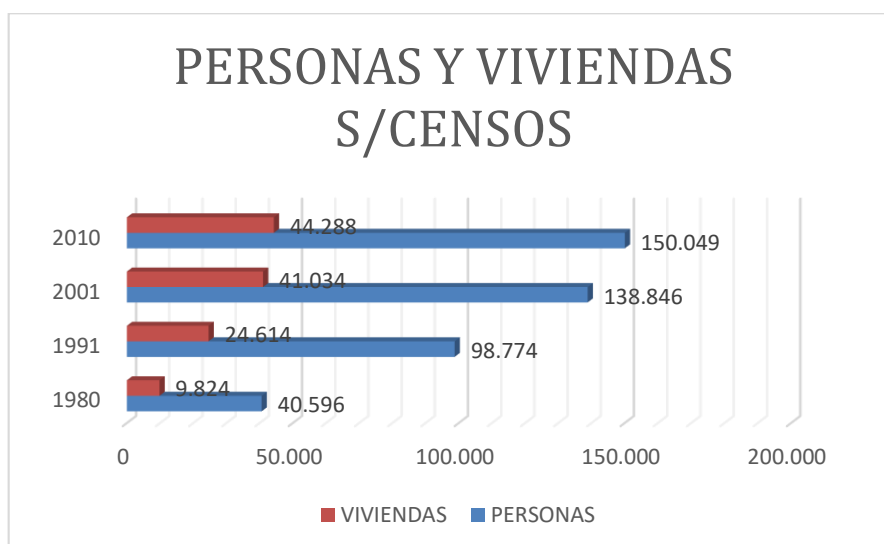
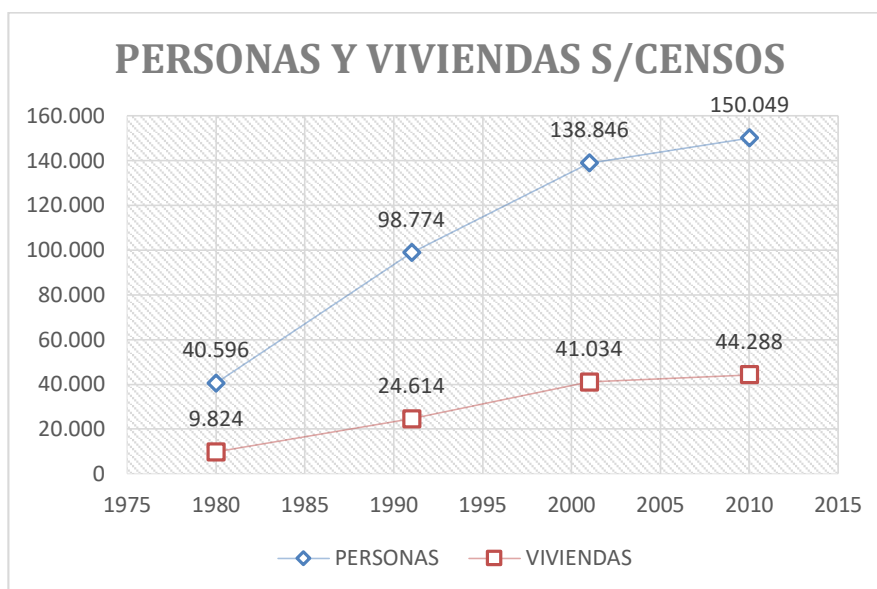
Cuadro 4. Evolución cuantitativa del crecimiento urbano en el sector suroeste de la ciudad de Córdoba de acuerdo a cifras de censos de población y vivienda INDEC.

CENSO	URBANIZACIÓN (HECTÁREAS)	BARRIOS	VIVIENDAS	POBLACIÓN
1980	1710	43	9824	40 596
1991	1768	47	24 614	98 774
2001	1850	53	41 034	138 846
2010	2030	64	44 288	150 049
2015 ⁸⁵	3000	-	-	-

⁸⁴ Los datos y cifras fueron aportados por la Dirección de Estadística y Censo de la Provincia de Córdoba.

⁸⁵ Las mediciones de la extensión de la urbanización fueron calculadas con los cómputos obtenidos de las mediciones realizadas sobre aerofotos y con otros datos sobre urbanizaciones y barrios realizados entre 2010 y 2015. Son aproximadas a los fines del presente trabajo.

Cuadro 5. Evolución cuantitativa del crecimiento cuantitativo de población y viviendas construidas en el sector suroeste de la ciudad de Córdoba según datos intercensales (INDEC).



Las síntesis extraídas sobre los valores y cifras de las variables estudiadas permiten concluir en una serie de interrogantes que guiarán los abordajes posteriores referidos al caso de estudio: ¿Cuáles son los indicadores que permiten interpretar las relaciones inversas entre ritmos ascendentes del crecimiento de la extensión de la urbanización y ritmos descendentes del crecimiento poblacional y de construcción de viviendas? Algunos de los aspectos considerados sobre los procesos de urbanización del suroeste demostraron que, desde mediados de siglo hasta los 80, en general, los criterios que determinaron el crecimiento fueron de índole racional y estandarizado bajo el lema: cuánta superficie se requiere para desarrollar la vida residencial y cómo debe distribirse de manera eficiente, y estaban vinculados a la necesidad de dotar de viviendas, infraestructura y equipamiento a la población que se trasladara a la periferia en busca de empleo.

Desde 1990, el crecimiento urbano comenzó a direccionarse hacia criterios vinculados a la especulación bajo el signo de la intensificación del uso del suelo y la optimización de los índices de edificabilidad con la finalidad de obtener mayores beneficios económicos. Como demostraron las

cifras, estas tendencias se incrementaron hacia el tercer periodo de tiempo. Las cifras sobre la extensión de la urbanización marcaron un crecimiento considerable entre 2001 y 2015 ostentando un incremento de 1150 ha de extensión.

Desde aspectos referidos a las formas del crecimiento de la urbanización residencial en el espacio de la periferia suroeste de la ciudad, las síntesis están vinculadas a la marcada incidencia que tienen los cambios derivados de acontecimientos que provienen de factores económicos, políticos y culturales por sobre los comportamientos territoriales y sus dinámicas de transformación. Los modelos de organización cambian y se superponen diversos órdenes espaciales. Las constantes en el tiempo son las formas del crecimiento basadas en la extensión de la urbanización de bajas densidades sobre el territorio y la reproducción de la vivienda individual para trabajadores agrupada en pequeños fragmentos que se van asentando de manera espontánea y van replicando formas de urbanización surgidas a mediados del siglo XX como modelo para desarrollar el territorio designado como periferia de la ciudad.

Algunas de las imágenes aéreas que se presentan a continuación tienen como finalidad complementar la base de datos y fuentes oficiales sobre la que se elaboró y reconstruyó la base cartográfica e historiográfica elaborada en el apartado 1 del capítulo 4.

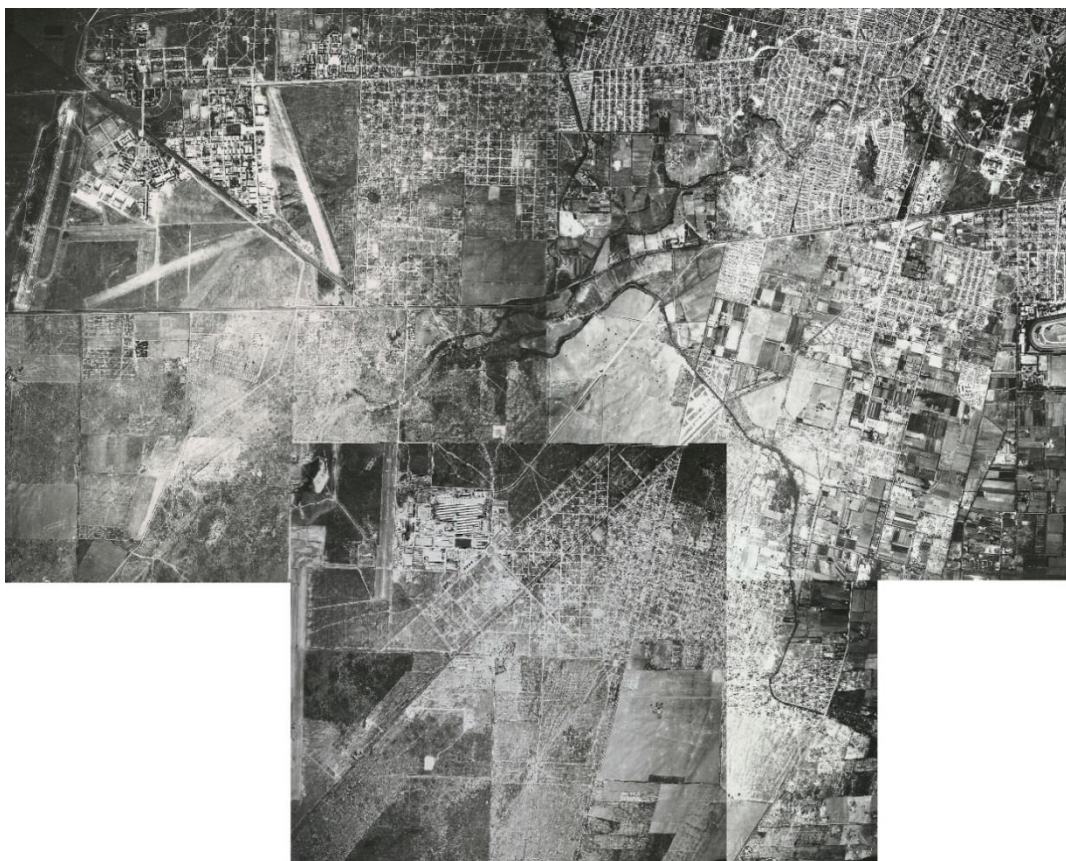


Figura 41. Aerofoto del Sector Suroeste de la Periferia de la Ciudad de Córdoba de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba. Año 1965.



Figura 42. Aerofoto del Sector Suroeste de la Periferia de la Ciudad de Córdoba de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba. Año 1984.

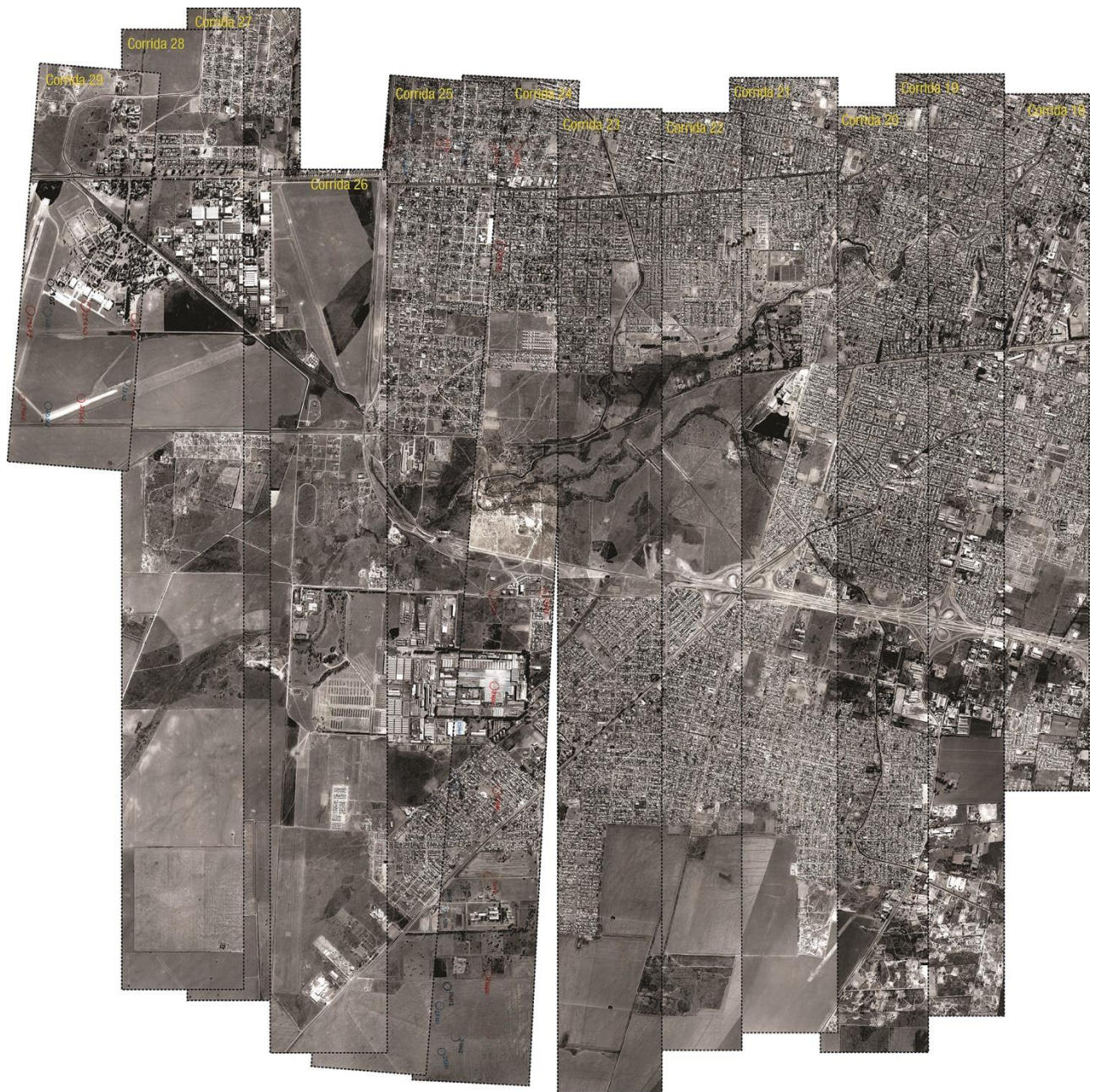


Figura 43. Aerofoto del Sector Suroeste de la Periferia de la Ciudad de Córdoba de la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba. Año 1995.



Figura 44. Aerofoto del Sector Suroeste de la Periferia de la Ciudad de Córdoba de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba. Año 2009.



Figura 45. Aerofoto del Sector Suroeste de la Periferia de la Ciudad de Córdoba de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba. Año 2006.



Figura 46. Aerofoto del Sector Suroeste de la Periferia de la Ciudad de Google Earth. Año 2015.

4. 2

La producción residencial en la periferia suroeste de la ciudad

Unidades de análisis que forman el caso de estudio. Planes de vivienda y loteos

De acuerdo con las fundamentaciones que se vienen desarrollando en esta Tesis en torno al objeto de estudio que conforma el binomio *vivienda - periferia*, se considera –siguiendo a Liernur (2014)– a la *vivienda individual* como la *pieza de reproducción del espacio de la periferia*. Se propone el desarrollo de las cuestiones referidas a la *periferia como totalidad* y a la *vivienda como unidad* y, en relación a ello, se articulan ambas temáticas a partir de considerar al *barrio residencial* como la *pieza urbanística que agrupa y contiene a las viviendas individuales* y como el *fragmento urbano que construye la periferia*.

Las lecturas e interpretaciones del material cartográfico disponible y los recorridos de campo realizados demostraron las fundamentaciones explicitadas y permitieron inferir que la producción de barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores es protagonista de los procesos de crecimiento urbano y conformación urbanística del espacio de la periferia suroeste de la ciudad.

En relación a ello, en este apartado se despliega el caso de estudio de esta Tesis. La propuesta que gira en torno al mismo aporta una visión complementaria, que consiste en desarrollar en paralelo los fenómenos urbanos y residenciales de la periferia suroeste desde aproximaciones temáticas y escalares específicas y propias de cada uno, con la finalidad de obtener una visión integral y multiescalar.

De acuerdo con esto, desde aspectos metodológicos y operativos, se seleccionaron los barrios residenciales (loteos o planes) de viviendas individuales destinados a trabajadores y localizados en el área territorial de estudio durante el tiempo que abarca la investigación y que conforman la muestra representativa de unidades de análisis que componen el caso de estudio.

Por lo tanto, en el apartado 2 del capítulo 4 se describen los procesos de producción del espacio residencial de la periferia desde aproximaciones escalares barriales. El objetivo consiste en explicar los comportamientos del fenómeno residencial a partir del abordaje de los aspectos implicados y los factores que los condicionan para verificar sus variaciones y permanencias en el tiempo y en el espacio. La selección comprende los tipos y cantidades de unidades detectadas como representativas

en cada periodo de tiempo delimitado entre 1985 y 2015. En relación a ello, se designan como tipo A los planes de vivienda individual de producción seriada, y como tipo B las urbanizaciones de loteos para autoconstrucción de vivienda individual.

El universo que compone el caso de estudio está conformado por un total de 35 unidades de análisis de tipo A o planes de vivienda, y un total de 19 unidades de análisis de tipo B o loteos para vivienda individual. El total de unidades seleccionadas entre 1985 y 2015 es de 54 barrios de producción y financiamiento público, privado y/o mixto (asociaciones y organizaciones civiles).

De acuerdo con la periodización delimitada dentro del tiempo total que abarca la investigación, los periodos de tiempo son tres y permiten dar cuenta de la formación y transformación del fenómeno de producción residencial a través del tiempo.

El periodo de tiempo 1) abarca la delimitación temporal comprendida entre 1985 y 1995⁸⁶ y permite reconocer el tipo de producción urbana y residencial de barrios perteneciente al contexto de industrialización y de intervencionismo estatal en temas de hábitat y residencial, a la vez que verificar la declinación del modelo de producción residencial durante la formación industrial.

El periodo de tiempo 2) abarca desde 1995 hasta 2005⁸⁷ y aborda la complejidad de la producción residencial de la periferia en un contexto de cambio a partir de nuevas políticas neoliberales y de procesos de desindustrialización que produjeron reacomodamientos y cambios sociales y espaciales en el desarrollo de la producción residencial de barrios que, debido a la intervención de agentes urbanos y de agrupaciones civiles –como cooperativas y asociaciones gremiales– pasó de ser público a convertirse en mixto. Se estudian los efectos de la crisis de 2001 en las cuestiones referidas a la producción del fenómeno residencial y se verifican los efectos espaciales y sociales de la consolidación de la organización neoliberal.

El periodo de tiempo 3) abarca la década que se extiende desde el 2005 al 2015 y aborda la creciente y acelerada dinámica de crecimiento (por expansión y consolidación de entramados) que se desencadenó en el suroeste a partir del año 2006. Estudia el contexto de organización política y económica polarizado –considerado por algunos autores como de *neodesarrollismo*– en el que se produce, por un lado, un nuevo impulso de la producción residencial de intervención pública –apoyada en políticas y programas habitacionales que hacen referencia a los de la fase industrial– y, por otro, el tipo de producción residencial de producción privada del suelo y la vivienda. Ambos procesos, desarrollados de forma paralela durante este periodo, evidencian los cambios sustanciales que se introducen en las formas de producción del espacio de la periferia suroeste y del nuevo fenómeno residencial de barrios de vivienda individual.

⁸⁶ La disponibilidad de contar con aerofotos de 1984 y 1995 delimita una periodización que permite verificar la materialización de las unidades de análisis correspondientes a la primera gran expansión industrial producida desde 1950 a 1985. Para verificar el registro de planes y loteos se compararon las lecturas de aerofotos de las urbanizaciones registradas en los años 1968 y 1985. Ambos documentos fueron otorgados por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba.

⁸⁷ Para definir el periodo de tiempo 2) se tomó como punto de inicio la fecha de datación del material disponible. La aerofoto del año 1995, planos y planillas de registro municipal permitieron reconocer las unidades de análisis que forman parte de la segunda generación de proyectos residenciales.

Aspectos metodológicos

Procedimientos operativos para elaborar la reconstrucción del proceso de asentamiento de barrios residenciales de vivienda individual

Para llevar adelante las implicancias del planteo de investigación referidas a la construcción del espacio de la periferia a través de la producción de barrios residenciales, en el apartado 2 del capítulo 4 se desarrollaron las siguientes actividades y acciones. Búsqueda, selección, lectura e interpretación de la información proveniente de diversas fuentes⁸⁸ sobre cada unidad de análisis. Definición y unificación de datos y aspectos a considerar para el análisis de las unidades de análisis. Agrupamiento de barrios de acuerdo al periodo de tiempo de su materialización⁸⁹. Compaginación de procesos realizada de acuerdo a lecturas de aerofotos en serie de fechas sucesivas. Estas tareas permitieron organizar el caso de estudio a partir del agrupamiento de unidades de acuerdo con los periodos de tiempo establecidos en la introducción para desarrollar la temporalidad de treinta años que abarca en esta Tesis.

De la misma manera se realizó el agrupamiento de unidades por tipo, es decir, si se trató de plan de vivienda o loteo sin plan de vivienda. Por lo tanto, el caso de estudio quedo organizado a partir de la clasificación de unidades por tipo y por periodo de tiempo al que pertenece cada barrio. De las 35 unidades de tipo A, 12 pertenecen al periodo de tiempo 1, 10 al periodo 2, y 13 al periodo 3. De las 19 unidades de tipo B, 4 pertenecen al periodo 1, 2 al periodo 2, y 13 al periodo 3.

La segunda elaboración consistió en identificar su localización dentro del arco suroeste, realizar las piezas gráficas del espacio de la periferia suroeste de cada periodo de tiempo definido y representar la localización de cada unidad dentro del conjunto urbano por periodo de tiempo. (Ver figuras 38, 39, 40 y 41).

La tercera elaboración consistió en confeccionar las piezas gráficas que representan la composición espacial de cada unidad barrial. Luego se identificó el nombre, la designación y la fecha de ejecución de cada barrio (en los casos en que existieran dichos datos). Ver referencias sobre cada unidad de análisis con su designación.

Reconstrucción cartográfica del proceso de asentamiento de barrios en la periferia suroeste entre 1985 y 2015

A continuación en las figuras 47, 48, 49 y 50 se presenta la elaboración realizada sobre la reconstrucción cartográfica del proceso de asentamiento de barrios en la periferia suroeste a lo largo de los años que abarca la investigación. Se realiza de acuerdo con las designaciones y los periodos de

⁸⁸ Fuentes principales consultadas: aerofotos de la Dirección de Catastro Municipal y de la Dirección de Catastro Provincial, planillas y planos de registro municipal provenientes de la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba, y plano provenientes de Catastro Online.

⁸⁹ Al no contar con la fecha exacta de gestión, producción y materialización de cada unidad de análisis, se realizaron estimaciones de acuerdo a lecturas de aerofotos y se establecieron unidades por periodos de tiempo.

tiempo de acuerdo al orden de la clasificación establecido: tipos de unidades de análisis A (planes de vivienda) y B (loteos).

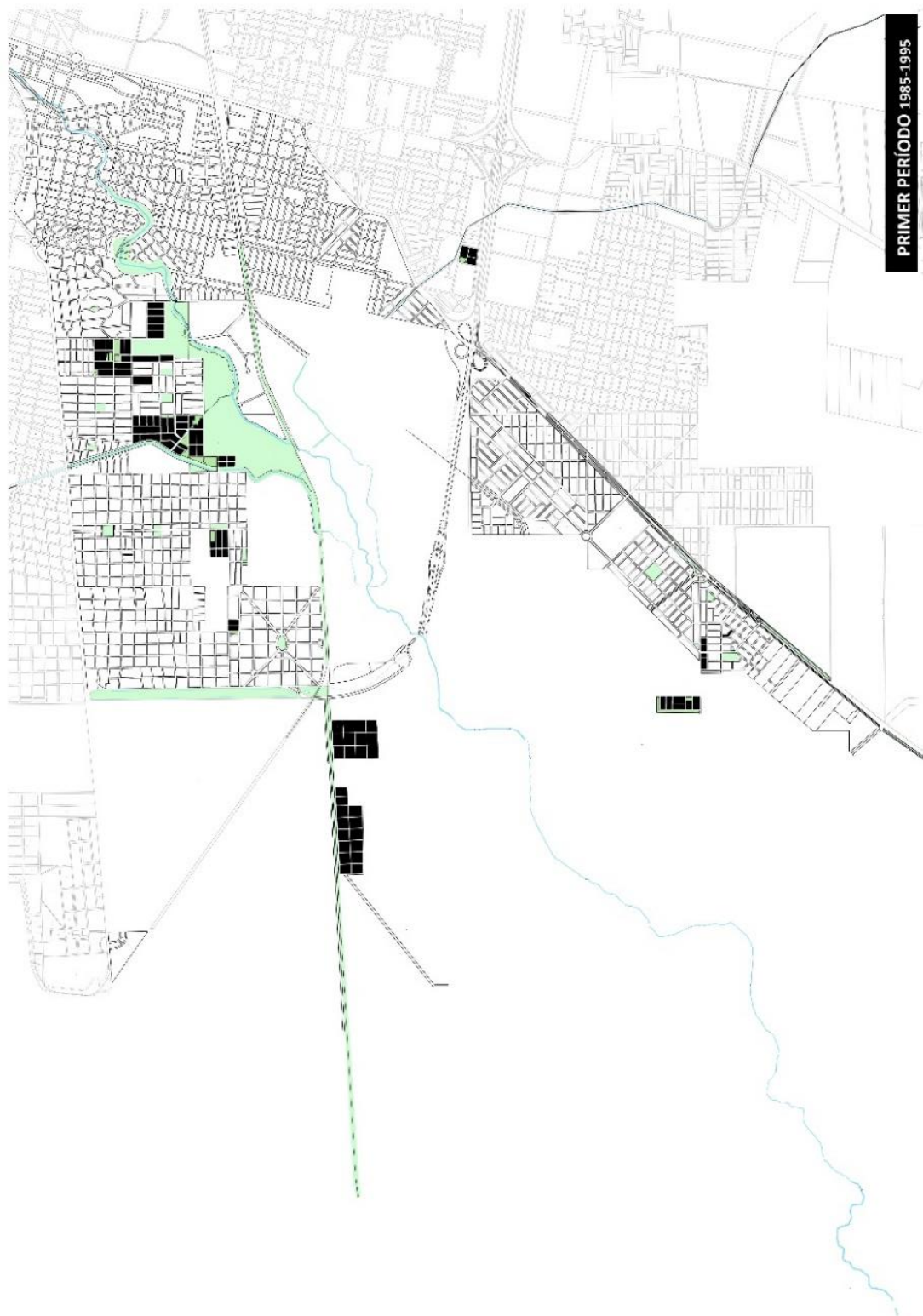


Figura 47. Localización de unidades de análisis de tipo A y B en el periodo de tiempo 1): 1985 - 1995.



Figura 48. Localización de unidades de análisis de tipo A y B en los periodos de tiempo 1): 1985 - 1995 y 2): 1995 - 2005.

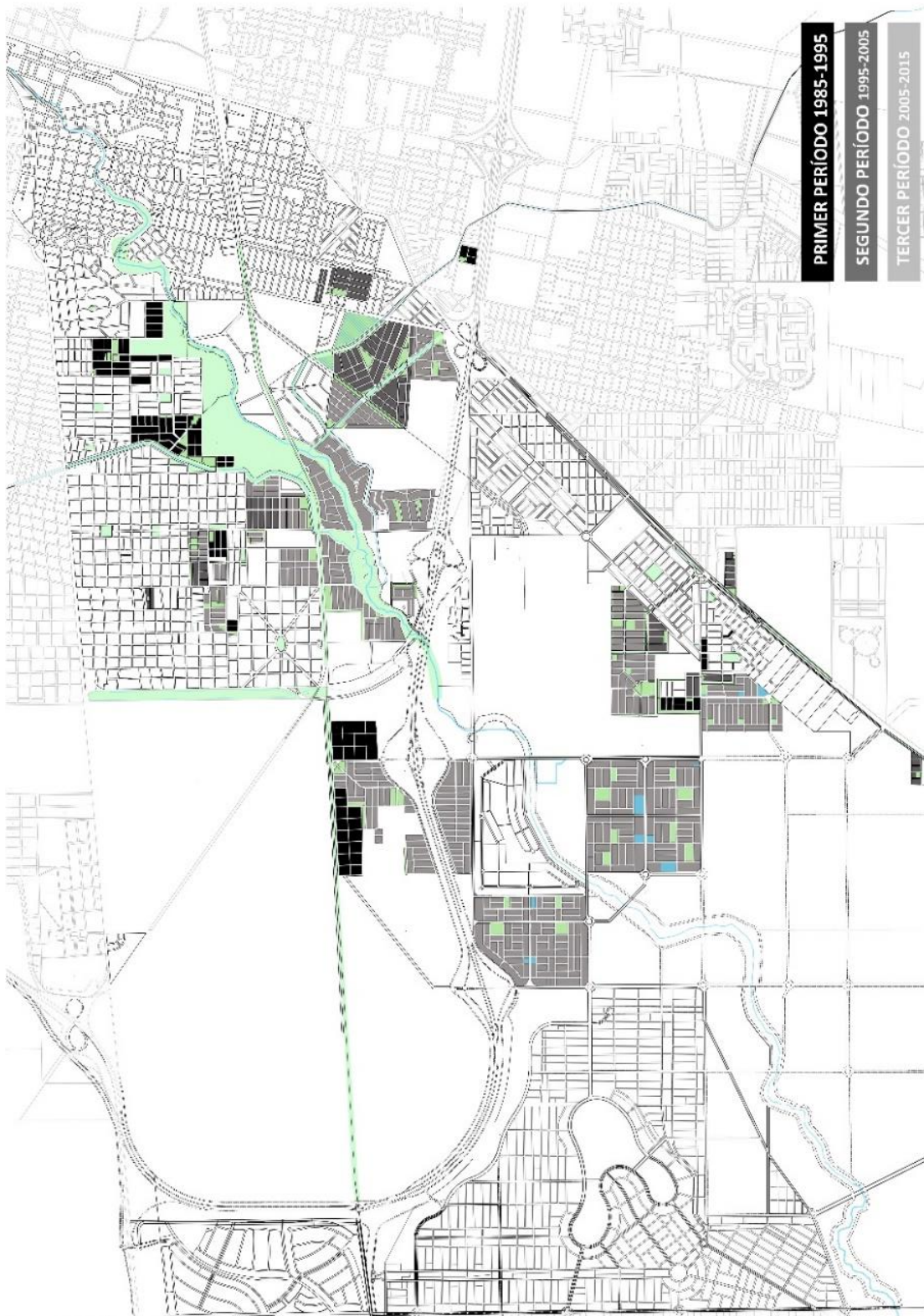


Figura 49. Localización de unidades de análisis de tipo A y B en los periodos de tiempo 1): 1985 - 1995, 2): 1995 - 2005 y 3): 2005 - 2015.

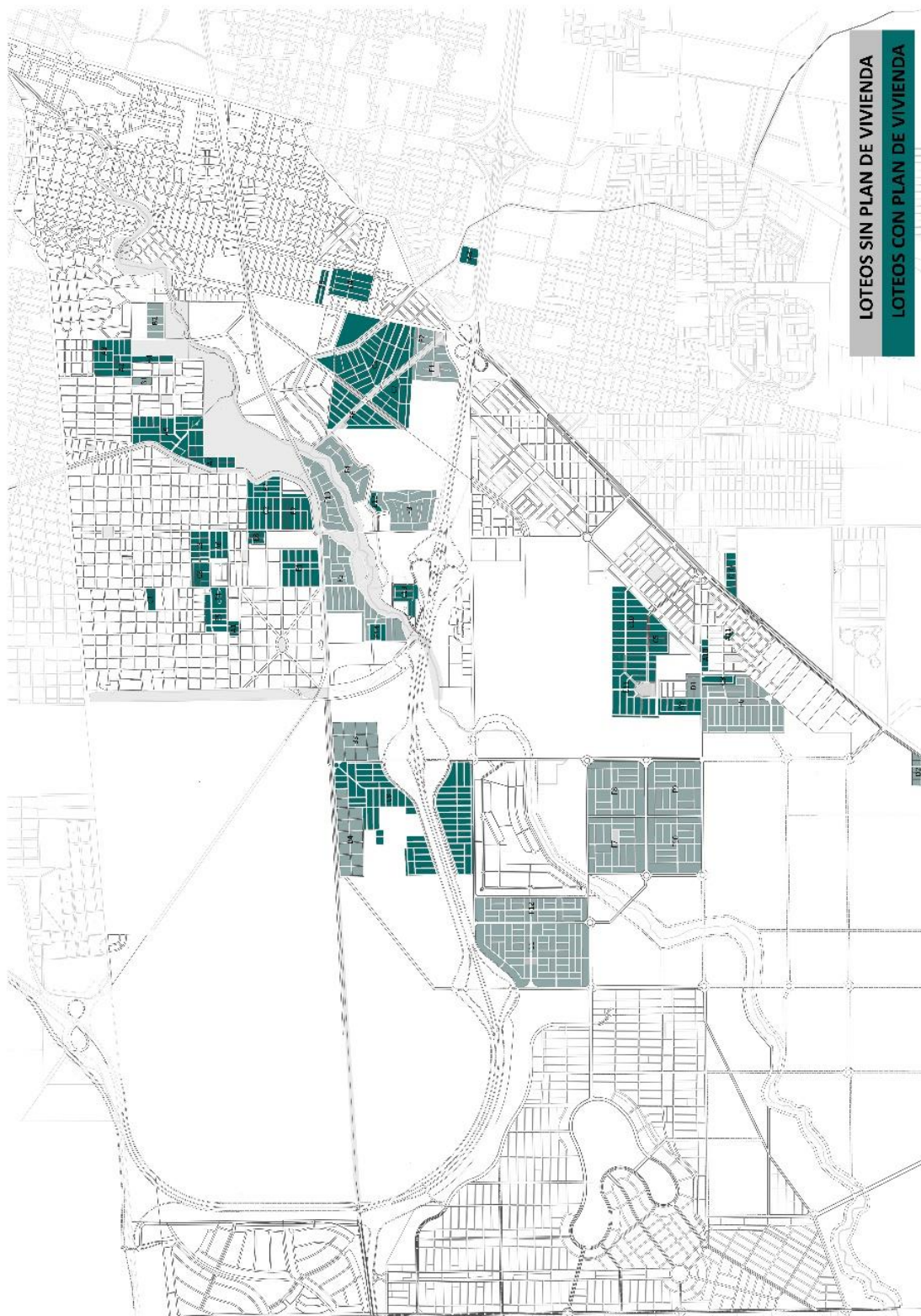


Figura 50. Unidades de análisis con designación por tipo y por tiempo.

Referencias

Unidades de análisis de tipo A) del periodo de tiempo 1) 1985 - 1995

- 1 A1 - VILLA ASPACIA. Ejecución: s/d
- 1 A2 - MARIANO BALCARCE I. Ejecución: 1987
- 1 A3 - MARIANO BALCARCE II. Ejecución: s/d
- 1 A4 - AMPLIACIÓN ROSEDAL. Ejecución: s/d
- 1 A5 - ROSEDAL ANEXO. Ejecución: 1981
- 1 A6 - MATIENZO. Ejecución: 1988
- 1 A7 - AMPLIACIÓN MATIENZO. Ejecución: s/d
- 1 A8 - LOS OLMOS SUD. Ejecución: s/d
- 1 A9 - SAN LUIS DE FRANCIA. Ejecución: s/d
- 1 A10 - KAIROS. Ejecución: s/d
- 1 A11 - PARQUE FUTURA. Ejecución: s/d

Unidades de análisis de tipo B) del periodo de tiempo 1) 1985 - 1995

- 1 B1 - ROSEDAL. Ejecución: 1990
- 1 B2 - PARQUE CAPITAL SUR. Ejecución: 1985
- 1 B3 - CARRARA. Ejecución: 1985
- 1 B4 - SACHI. Ejecución: 1985

Unidades de análisis de tipo A) del periodo de tiempo 2) 1995 - 2005

- 2 A12 - LAS PLAYAS. Ejecución: 1995.
- 2 A13 - RENÉ FAVALORO. Ejecución: 2003
- 2 A14 - MATIENZO. Ejecución: s/d
- 2 A15 - AMPLIACIÓN VÉLEZ SARFIELD. Ejecución: 1997
- 2 A16 - SANTA ISABEL. Ejecución: 1997
- 2 A17 - CONSORCIO SANTA MÓNICA. Ejecución: s/d
- 2 A18 - ASOCIACIÓN MUTUAL DOCENTE. Ejecución: 1997

- 2 **A19** - SMATA I. Ejecución: 2000
- 2 **A20** - PARQUE FUTURA. Ejecución: 2003
- 2 **A21** - LA ESPERANZA. Ejecución: 2002

Unidades de análisis de tipo B) del periodo de tiempo 2) 1995 - 2005

- 2 **B5** - SAN LUIS DE FRANCIA: Ejecución: 1995
- 2 **B6** - PARQUE UNIVERSIDAD: Ejecución: 1995

Unidades de análisis de tipo A) del periodo de tiempo 3) 2005 - 2015

- 3 **A22** - RENÉ FAVALORO SUD II: Gestión y producción Cooperativa de Viviendas Horizonte. Ejecución: 2005
- 3 **A23** - PARQUE LAS ROSAS: Gestión y producción Pública Provincial. Ejecución: 2005
- 3 **A24** - MATIENZO DE HORIZONTE: Gestión y producción Cooperativa de Viviendas Horizonte. Ejecución: 2012
- 3 **A25** - VILLA ASPACIA DE HORIZONTE: Gestión y producción Cooperativa de Viviendas Horizonte. Ejecución: 2012
- 3 **A26** - VILLA ASPACIA: Gestión y producción Municipal. Ejecución: 2007
- 3 **A27** - SMATA II: Gestión y producción Mixta (Asociación Civil Gremio SMATA). Ejecución: 2005
- 3 **A28** - NATANIA XXI: Gestión y producción privada. Ejecución: 2010
- 3 **A29** - SOLES DEL OESTE: Gestión y producción privada. Ejecución: 2005
- 3 **A30** - CARRARA DE HORIZONTE: Gestión y producción Cooperativa de Viviendas Horizonte. Ejecución: 2015
- 3 **A31** - SANTA ISABEL: Gestión y producción pública (Nacional - Provincial - IPV). Ejecución: 2005
- 3 **A32** - HÉROES DE MALVINAS: Gestión y producción pública (Nacional - Provincial - IPV). Ejecución: 2011
- 3 **A33** - CASAS PATIO: Gestión y producción privada (EDISUR S. A.). Ejecución: 2015
- 3 **A34** - HOUSING DE MANANTIALES: Gestión y producción privada (EDISUR S. A.). Ejecución: 2014
- 3 **A35** - HOUSING DE MIRADORES: Gestión y producción privada (EDISUR S. A.). Ejecución: 2016

Unidades de análisis de tipo B) del periodo de tiempo 3) 2005 - 2015

- 3 B7 - SOLARES DE SANTA MARÍA: Gestión y producción privada. Ejecución: 2005
- 3 B8 - JARDINES DEL OLMO: Gestión y producción privada. Ejecución: 2009
- 3 B9 - ALTOS DE MANANTIALES: Gestión y producción privada. Ejecución: 2008
- 3 B10 - RIBERAS DE MANANTIALES: Gestión y producción privada. Ejecución: 2012
- 3 B11 - MIRADORES DE MANANTIALES: Gestión y producción privada. Ejecución: 2012
- 3 B12 - SAN IGNACIO VILLAGE: Gestión y producción privada. Ejecución: 2015
- 3 B13 - TERRAZAS DE MANANTIALES: Gestión y producción privada. Ejecución: -
- 3 B14 - PRADOS DE MANANTIALES: Gestión y producción privada. Ejecución: -
- 3 B15 - COLINAS DE MANANTIALES: Gestión y producción privada. Ejecución: -
- 3 B16 - SOLARES DE MANANTIALES: Gestión y producción privada. Ejecución: -
- 3 B17 - QUEBRADAS DE MANANTIALES: Gestión y producción privada. Ejecución: -
- 3 B18 - RINCONES DE MANANTIALES: Gestión y producción privada. Ejecución: -
- 3 B19 - COSTAS DE MANANTIALES: Gestión y producción privada. Ejecución: -

Aspectos y variables que definen el proceso de producción habitacional de barrios para trabajadores

Los aspectos definidos para explicar el fenómeno de producción habitacional de la periferia suroeste entre 1985 y 2015 son: áreas de localización, formas, tamaños y dimensiones, condiciones normativas, tipos de gestión, agentes productores y procedencia de las fuentes de financiamiento de las operatorias.

La descripción del caso se realiza a partir de la sistematización de los aspectos definidos mediante la formulación organizada de las variables de análisis. En relación a ello, por cuestiones temáticas, las variables conforman tres grupos: el conjunto de variables del primer grupo –designado como a)– explica los aspectos referidos a áreas de localización, designación catastral y zona normativa que le corresponde a cada barrio de acuerdo a su emplazamiento⁹⁰. El conjunto de variables de análisis del segundo grupo –que se designa como b)– explica los aspectos referidos a tipos de gestión, agentes que intervienen en la producción y fuente del financiamiento de cada operatoria; y el conjunto de variables que conforma el tercer grupo –designado como c)– describe los aspectos cuantitativos y dimensionales necesarios para dar cuenta de superficies, cantidad y tamaños de manzanas, parcelas y viviendas, como así también datos

⁹⁰ Las condiciones y requerimientos de las zonas de las ordenanzas sobre las que se asienta cada uno de los barrios del caso de estudios fueron elaboradas en el apartado 3 del capítulo 3, en el que se puede consultar tipos, formas y dimensiones de fraccionamiento, uso y ocupación de cada zona según ordenanza aplicable al caso de estudio.

sobre dimensiones y superficies de calles, retiros de edificación, espacios verdes y equipamientos de cada barrio.

Las fundamentaciones de esta selección de variables y sus agrupaciones están justificadas por la posibilidad de obtener datos de tipos de unidades por semejanza o por variaciones de comportamientos de cada una en relación a la variable de análisis considerada. Los resultados arrojados otorgan las primeras clasificaciones de tipos de barrios representativos del proceso de producción habitacional en el tiempo y en el espacio de la periferia, por tipos de gestión y financiamiento, y por tipos de agentes productores.

La explicación del proceso de producción habitacional de barrios de la periferia suroeste, materializada entre 1985 y 2015, se realiza en sentido diacrónico y se explicita en la Tabla 1 que, de acuerdo con su formato y organización, dispone en sentido vertical el despliegue de cada barrio por tipo (A o B) y por periodo de tiempo al que pertenece (1, 2, 3); y en sentido horizontal ubica los tres grupos temáticos de variables de análisis definidas.

La modalidad seleccionada para demostrar la elaboración de la información sobre el material que permite explicar el caso de estudio está fundamentada en la estrategia de comprensión del tema. Su lectura abarcativa permite observar cuándo (tiempo) y sobre qué variables se producen las variaciones del proceso de producción habitacional y en qué casos (barrios) se demuestran y de qué manera. Estas interpretaciones permiten realizar las primeras clasificaciones de tipos de barrios de acuerdo a los tipos de producción predominantes en el espacio residencial de la periferia suroeste de la ciudad. Se determina cuáles son los tipos de producción predominantes y qué connotaciones le atribuyen al espacio de la periferia de acuerdo a las interpretaciones sobre cuáles son los aspectos destacados: dimensionales, por áreas de localización, por cuestiones formales y espaciales, por tipos de gestión y por tiempo de producción de cada operatoria. En todos los casos se verifica la incidencia de las cuestiones normativas y su impacto en los procesos materiales.

La elaboración de la Tabla 1 requirió de una síntesis conceptual precisa sobre las múltiples aproximaciones que derivan de los datos provenientes de las diversas fuentes consultadas y de la información recopilada a lo largo del proceso de investigación.

En este sentido, las preguntas iniciales que guiaron la formulación de selección de variables destinadas a facilitar la interpretación de cada unidad de análisis (como fragmento o unidad que forma la totalidad) fueron algunas como las siguientes: ¿Qué aspectos del campo de las causas indirectas –como la ideación y la decisión– incidieron en la formación de los procesos espaciales de la periferia residencial y de qué manera? ¿Qué aspectos del campo de las causas directas –como las materiales y espaciales– incidieron en los procesos de producción de barrios y de qué manera?

En relación a ello, el trabajo realizado implicó la búsqueda de enlaces y relaciones de los diversos aspectos pertenecientes a cada uno de los campos considerados para introducir bases de abordaje integral de la temática planteada en esta Tesis. Es decir, relacionar aspectos como localización, tamaños y dimensiones de cada barrio con aspectos normativos, de gestión y financiamiento de los procesos de producción implica tener una visión completa de la complejidad de la problemática.

El abordaje conjunto de *periferia, barrio y vivienda* que propone esta Tesis implica realizar aperturas que requieren despejar y ordenar superposiciones conceptuales y diferencias escalares. Supone detectar

contradicciones entre ideaciones, decisiones y materialización por parte de los agentes que construyen los procesos espaciales, tanto de los aspectos urbanísticos como de los arquitectónicos. Evaluar en qué momentos del proceso de producción de suelo se detectan los desajustes entre decisiones y acciones que producen solapamientos temáticos requiere precisión y descripción explicativa. Por lo tanto, la intención de desplegar la explicación del proceso de producción habitacional en el espacio de la periferia suroeste mediante la elaboración de la Tabla 1 constituye un aporte en relación a las enunciaciones realizadas y contribuye a la formación en la materia con la visualización de los resultados obtenidos.

La modalidad de construcción de la Tabla 1 se explica de la siguiente manera. En la columna 1 se dispone cada unidad de análisis organizada de manera diacrónica por periodo de tiempo al que pertenece. Los periodos de tiempo se designan con números: 1) es para el periodo comprendido entre 1985 y 1995; 2), para el comprendido entre 1995 y 2005, y 3), para el periodo 2005-2015. Con letras mayúsculas se indica el tipo de unidad: unidades de tipo A) representan a planes de vivienda de producción seriada y conjuntos de viviendas agrupadas, y unidades de tipo B) representan a urbanizaciones y loteos para construcción de vivienda individual.

La columna 2 muestra el gráfico de elaboración propia y el nombre de cada barrio. La finalidad consiste en expresar de manera conceptual la forma, la configuración y el tamaño de cada uno. Se realiza mediante la elaboración de una síntesis conceptual que da cuenta de la disposición de sus elementos principales como vialidad, espacios verdes y áreas de tejidos residenciales. También, constituye la primera aproximación realizada a la morfología espacial de cada unidad, y permite realizar comparaciones entre todas y verificar cuáles son las predominantes.

En la columna 3, 4, 5 y 6 de la tabla se desarrollan los aspectos referidos a las variables de análisis del grupo a). En la columna 3 se identifica el área de localización (dentro o fuera de la avenida de Circunvalación o sobre borde urbano) de cada unidad; en la columna 4 se especifica la designación catastral de cada barrio, y en la columna 5 se describe la zona normativa –tanto de la Ordenanza de Fraccionamiento N° 8060/83 como de las Ordenanzas N° 8256/86 y N° 12384/15 de condiciones de uso y ocupación del suelo– sobre la que se asienta cada barrio⁹¹. En la columna 6 se manifiestan las situaciones particulares e incompatibles entre indicadores de zonas normativas y unidades materializadas.

El abordaje de los aspectos señalados en las columnas explicitadas permite obtener una primera aproximación cuantitativa sobre cuántas unidades están emplazadas dentro de avenida de Circunvalación y pertenecen a la clasificación de unidades de consolidación; cuántas unidades se localizan fuera de dicha avenida y se clasifican en unidades extensivas; y cuántas se emplazan sobre los bordes de cursos de agua, vías de ferrocarril y bordes de vías de conectividad principal (rutas y autopistas) y pertenecen a la clasificación de unidades de borde urbanístico.

La decisión de agrupar en b) la variable de áreas de localización y zonas normativas de emplazamiento de cada barrio está fundamentada en la posibilidad de realizar las contrastaciones correspondientes entre las

⁹¹ En el capítulo 3 de la Tesis (dedicado a las causas indirectas o externas referidas a las ideaciones y decisiones sobre el espacio urbano de la periferia y la construcción de vivienda para las clases populares) se explicaron las condiciones de urbanización, uso, ocupación y edificación de cada una de las zonas de localización de barrios residenciales para clases trabajadoras. Se estudiaron los tipos de perfiles, dimensiones de calzadas y espacios verdes requeridos, tamaños y dimensiones de retiros para edificaciones, alturas definidas en la regulación por su situación de borde urbanístico. Se estudiaron las condiciones de borde con fajas de resguardo y condiciones de urbanización para los casos colindantes con áreas industriales. (Ver Cuadro 1, 2, y 3. Ver Figuras 18, 19, 20, 21 en Capítulo 3, apartado 3).


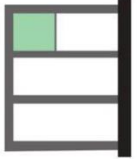


incongruencias que manifiesta la comparación entre procesos materiales y procesos normativos. Las áreas de localización –junto con la elaboración gráfica de cada unidad y el reconocimiento de la forma y tamaño de la parcela de cada barrio– son datos fundamentales y esenciales para los estudios posteriores y específicos sobre las categorías que definen las clasificaciones de tipos de proyectos y las lógicas espaciales de las formas de crecimiento desarrolladas en el capítulo 5 de esta Tesis.




En la columna 7 se describen las variables que pertenecen al grupo b) y explicita los agentes que intervienen en la gestión y producción de cada operatoria y cuál es la procedencia de los fondos y fuentes del financiamiento. Si la operatoria es de gestión pública, se aclara si es nacional, provincial o municipal; si es de gestión mixta, se identifican las organizaciones y asociaciones civiles implicadas en la producción de barrios de vivienda individual en la periferia de Córdoba. Este abordaje permite extraer observaciones sobre la existencia o no de variaciones por tipos de gestión y fuente de financiamiento de dichas operatorias, a la vez que realizar valoraciones sobre los comportamientos y variaciones en el tiempo de los tipos de una misma gestión y financiamiento.



En las columnas 8, 9 y 10 se desarrollan los aspectos cuantitativos referidos a las variables de análisis del grupo c). En la columna 8 se explicita el tamaño de cada barrio en hectáreas (ha); en la 9, la cantidad y tamaño promedio de las manzanas, la cantidad de viviendas según sus tipologías, el tamaño promedio de lotes y las dimensiones de retiros de frente de cada operatoria. En la columna 10 se describe la superficie y porcentaje de incidencia de espacios verdes, equipamientos y calles dentro de cada barrio.



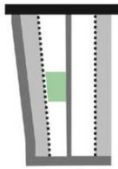
Tabla 1 A



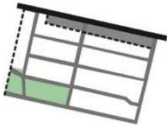
Producción habitacional de barrios de vivienda individual en la periferia suroeste. 1985 – 2015



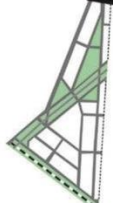
TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	SUPERFICIES DIMENSIONES CANTIDADES	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES	
			ZONA DISTRITO MANZANA	8060	8256 12483	SIT/P		MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS		
1 – A1	 VILLA ASPACIA	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	23				NACIONAL	3 MANZANAS		
		ENTRE TRAMAS	7	2	H1		PROVINCIAL - IPV PÚBLICA	M. TIPO: 40 X 90 (3600 M ²) 42 VIVIENDAS 1 TIPOLOGÍA PB	1,8 HA	2200 M ² (19 %)
		CONSOLIDACIÓN	32 - 34				PROGRAMA FEDERAL DE PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS	P. TIPO: 9 X 20 (180 M ²) RETIRO: 3 M		---
1 – A2	 MARIANO BALCARCE I	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	10				MIXTA	4 MANZANAS		
		ENTRE TRAMAS	8	2	G1		COOPERATIVA DE VIVIENDAS AZUL Y BLANCA LTDA.	M TIPO: 50 X 147 (7.350 M ²) 80 VIVIENDAS 2 TIPOLOGÍAS	3 HA	3800 M ² (15 %)
		CONSOLIDACIÓN	40 - 43				PRIVADA	ESQUINA. PB 9 X 25 (225 M ²) RETIRO: 3 M		630 M ² (2 %)
1 – A3	 MARIANO BALCARCE II	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	10				MIXTA	14 MANZANAS		
		ENTRE TRAMAS	8	2	G1		COOPERATIVA DE VIVIENDAS HORIZONTE	M TIPO: 50 X 90 (4500 M ²) 200 VIVIENDAS 4 TIPOLOGÍAS PB	8 HA	11 200 M ² (14 %)
		CONSOLIDACIÓN DE BORDE SOBRE EVU (PARQUE DE LA VIDA)	44 - 46				PRIVADA	P. TIPO 10 X 25 (250 M ²) RETIRO: 3 M		2200 M ² (3 %)
1 – A4	 AMPLIACIÓN ROSEDAL	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE	9				NACIONAL	2 MANZANAS		
		SOBRE EVP (PARQUE DE LA VIDA)	8	2	G1		PROVINCIAL - IPV PÚBLICA	M. TIPO: 50X112 (5600 M ²) 44 VIVIENDAS 1 TIPOLOGÍA PB	1,5 HA	200 M ² (2 %)
			6 - 17					P. TIPO 9,5 X 25 (240 M ²) RETIRO: 3 M		---

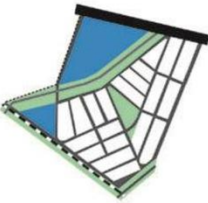


TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL ZONA	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	SUPERFICIES DIMENSIONES CANTIDADES		
				8060	8256 12483			SIT/P	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES
1 - A5	 ROSEDAL ANEXO	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	11		PERFIL 19 LATERAL A CANAL DE RIEGO	INSTITUTO DE VIVIENDA DE LAS FUERZAS AEREAS		19 MANZANAS M. TIPO 50 X 80 (4500 M ²)	8900 M ² (6 %)	
		DE BORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR	8 39 - 57	3 G1	ANCHO ENTRE LM Y LINEA DE RIBERA 12 M, CALZADA 7 M Y VEREDA 2,5 M	IVI - FA MIXTA 1981	14 HA	316 VIVIENDAS 3 TIPOLOGÍAS ESQUINA - PB P. TIPO 10 X 25 (250 M ²) RETIRO: 3 M	--- 35 000 M ² (25 %)	
1 - A6	 MATIENZO	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	14			MIXTA		7 MANZANAS M. TIPO 42 X 63 (2650 m ²)	4400 M ² (12 %)	
		ENTRE TRAMAS CONSOLIDACIÓN	8 41 - 47	3 H1		COOPERATIVA DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y CRÉDITO LTDA. 1988	3,5 HA	106 VIVIENDAS 2 TIPOLOGÍAS PB + 1º. P P. TIPO 8 X 22 (176 M ²) RETIRO: 3 M	--- 9700 M ² (26 %)	
1 - A7	 AMPLIACIÓN MATIENZO	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	15		PERFIL 19 LATERAL A CANAL DE RIEGO	MUNICIPAL		10 MANZANAS M. TIPO 56 X 130 (7300 M ²)	14 400 M ² (22 %)	
		DE BORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR Y SOBRE EVP (PARQUE DE LA VIDA)	8 13 - 14 28 - 29	9 RV	ANCHO ENTRE LM Y LINEA DE RIBERA 12 M, CALZADA 7 M Y VEREDA 2,5 M	PÚBLICA	8 HA	94 VIVIENDAS 1 TIPOLOGÍA PB P. TIPO 9 X 28 (250 M ²) RETIRO: 3 M	--- 26 600 M ² (34 %)	



TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL ZONA	ZONA NORMATIVA		FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECCIÓN	TAMAÑO	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES	
				8060	8256 12483					SIT/P
1 - A8	 <p>LOS OLMOS SUD</p>	<p>DE BORDE SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN</p> <p>SOBRE CANAL MAESTRO SUR</p>	<p>18</p> <p>30</p> <p>5 - 8</p>	<p>3</p> <p>H1</p>	<p>PERFIL 2/3</p> <p>ANCHO ENTRE LM Y LM: 31 A 40 M</p> <p>VEREDA 3,5 M</p> <p>ESTACIÓN: 3,5 M</p> <p>7 M</p> <p>CADA CALZADA SEPARADAS POR CANTEROS</p> <p>CENTRALES DE ENTRE 4 A 12 M</p> <p>+</p> <p>PERFIL 19 (ESPECIAL)</p> <p>RETIRO 6 M</p> <p>RETIRO PARA VIVIENDA SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN 5 M</p>	<p>MIXTA</p> <p>COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO</p> <p>TRAYECTORIA SRL</p> <p>PRIVADA</p>	<p>2,5 HA</p>	<p>4 MANZANAS</p> <p>M. TIPO</p> <p>50 X 75 (4000 M²)</p> <p>45 VIVIENDAS</p> <p>1 TIPOLOGÍA - PB</p> <p>P. TIPO</p> <p>10 X 25 (250 M²)</p> <p>RETIRO: 3 M</p>	<p>2270 M² (9 %)</p> <p>---</p> <p>6400 M² (27 %)</p>	
1 - A9	 <p>SAN LUIS DE FRANCIA</p>	<p>FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN</p> <p>EXTENSIÓN COMPLETAM. DE TRAMA</p>	<p>10</p> <p>33</p> <p>3 - 6 - 8</p> <p>10 - 13</p>	<p>7</p> <p>K</p>	<p>FAJA DE RESGUARDO</p> <p>PERFIL 15 (8060)</p> <p>CALZADA 7 M,</p> <p>FAJA 15 M (2,5 VEREDA Y EL RESTO EVP)</p> <p>PERFIL 15 (ESPECIAL)</p> <p>RETIRO 6 M</p>	<p>NACIONAL</p> <p>PROVINCIAL IPV</p> <p>PÚBLICA</p>	<p>5 HA</p>	<p>6 MANZANAS</p> <p>M. TIPO</p> <p>43 X 105 (4500 M²)</p> <p>93 VIVIENDAS</p> <p>1 TIPOLOGÍA - PB</p> <p>P. TIPO</p> <p>12 X 21,5 (260 M²)</p> <p>RETIRO: 3 M</p>	<p>8700 M² (18 %)</p> <p>---</p> <p>10 000 M² (21 %)</p>	


TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)			
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES		
			ZONA DISTRITO MANZANA	8060	8256 12483					SIT/P	
1 – A10	 KAIRÓS	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN	14 C				2 HA	5 MANZANAS M TIPO 50 X 50 (2500 M ²)	2300 M ² (12 %)		
		EXTENSIÓN COMPLETAM. DE TRAMA	33	2	G1	MUNICIPAL				64 VIVIENDAS 1 TIPOLOGIA - PB	---
			47 - 51			PÚBLICA					
1 – A11	 PARQUE FUTURA	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN	14				0,5 HA	2 MANZANAS M TIPO 50 X 65 (3300 M ²)	---		
		EXTENSIÓN COMPLETAM. DE TRAMA	33	2	G1	MUNICIPAL				8 VIVIENDAS 1 TIPOLOGIA – PB	---
			45			PUBLICA					
2 – A12	 LAS PLAYAS	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	21				1,3 HA	2 MANZANAS M TIPO 30 X 180 (5400 M ²)	1000 M ² (8 %)		
		ENTRE TRAMAS CONSOLIDACIÓN	7	2	G1	MIXTA				42 VIVIENDAS 1 TIPOLOGIA – PB	---
			26 - 45			COOPERATIVA HORIZONTE PRIVADA 1995					

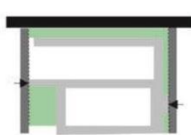

TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES	
				8060	8256 12483					SIT/P
2 – A13	 RENÉ FAVALORO	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	16	8060	8256 12483	SIT/P	MIXTA	10 MANZANAS M TIPO 45 x 150 (6.750 M ²)	---	
		ENTRE TRAMAS CONSOLIDACIÓN	8 2 - 11	3	H1		COOPERATIVA HORIZONTE PRIVADA 2003	8 HA 317 VIVIENDAS 5 TIPOLOGÍAS ESQUINA - PB P. TIPO 7 X 22,5 (170 M ²) RETIRO: 3 M	---	27 500 M ² (30 %)
2 – A14	 MATIENZO	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	14	8060	8256 12483	SIT/P	MIXTA	7 MANZANAS M TIPO 55 X 100 (5.500 M ²)	5000 M ² (12 %)	
		ENTRE TRAMAS CONSOLIDACIÓN	8 48 - 64	3	H1		COOPERATIVA HORIZONTE PRIVADA	4 HA 118 VIVIENDAS 4 TIPOLOGÍAS - ESQUINA - PB P. TIPO 7,5 X 27,5 (200 M ²) RETIRO: 3 M	---	11.500 M ² (25 %)
2 – A15	 AMPLIACIÓN VÉLEZ SARSFIELD	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	7	8060	8256 12483	SIT/P	MIXTA	10 MANZANAS M. TIPO 50 X 180 (9.000 M ²)	8500 M ² (10 %)	
		ENTRE TRAMAS CONSOLIDACIÓN DESARTICULADA	30 42 - 51	3	H1		COOPERATIVA HORIZONTE PRIVADA 1997	8 HA 205 VIVIENDAS 5 TIPOLOGÍAS ESQUINA - PB P. TIPO 7 X 25 (175 M ²) RETIRO 3 M	---	22000 M ² (25 %)

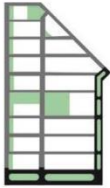


TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)					VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)			
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL ZONA	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES			
				8060	8256 12483					SIT/P		
2 - A16	 SANTA ISABEL	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN	11	8060	8256 12483							
		EXTENSIÓN COMPLETAM. DE TRAMAS DIFERENCIADAS POR AGREGACIÓN	33	7	K				4, 5 HA	6 MANZANAS M. TIPO 50 X 125 (6250 M ²) 110 VIVIENDAS 2 TIPOLOGÍAS ESQUINA – PB+1º P P. TIPO 10 X 25 (250 M ²) RETIRO 3 M	3000 M ² (7 %)	6000 M ² (15 %)
			1									
2 - A17	 CONSORCIO SANTA MÓNICA	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	7									
		ENTRE TRAMAS COMPLETAM.	30	3	H1				2 HA	2 MANZANAS M TIPO 60 X 120 (7200 M ²) 58 VIVIENDAS 1 TIPOLOGÍA PB P TIPO 9 X 30 (270 M ²) RETIRO 3 M	700 M ² (4 %)	2200 (13 %)
			52 - 55									
2 - A18	 ASOCIACIÓN MUTUAL DOCENTE	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	20									
		DE BORDE SOBRE VIAS DE FFCC Y BORDE SOBRE CANAL ANISACATE	30	3	H1				12,7 HA	19 MANZANAS M TIPO 50 X 160 (8000 M ²) 216 VIVIENDAS 3 TIPOLOGÍAS ESQUINA PB+1º.P P TIPO 12 X 25 (300 M ²) RETIRO: 3 M	20 000 M ² (15 %)	32 200 M ² (25 %)
			26 - 44									

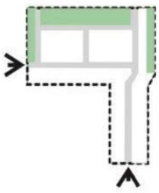
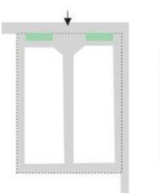
TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL ZONA DISTRITO MANZANA	ZONA NORMATIVA		FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	SUPERFICIES DIMENSIONES CANTIDADES		
				8060	8256 12483			SIT/P	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES
2 – A19	 SMATA I	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE VIAS DE FFCC Y BORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR Y BORDE SOBRE CANAL ANISACATE	20 30 1 - 31	3 9	H1	PERFIL 16 + PERFIL 19 RETIROS PARA PERFIL ESPECIAL 6 M	MIXTA ASOCIACIÓN GREMIO SMATA PRIVADA 2000	21 HA	22 MANZANAS M TIPO 50 X 160 (8.000 M ²) 308 VIVIENDAS 2 TIPOLOGÍAS - PB P. TIPO 10 X 25 (250 M ²) RETIRO: 3 M	16 650 M ² (8 %) 8000 M ² (4 %) 36 500 M ² (17 %)
2 – A20	 PARQUE FUTURA	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN EXTENSIÓN COMPLETAM. DE TRAMA	14 33 61 - 62	7	K	PERFIL 15 (FAJA DE RESGUARDO) RETIRO PERFIL ESPECIAL 6 M	MUNICIPAL PÚBLICA 2003	2,5 HA	3 MANZANAS M TIPO 50 X 75 (3750 M ²) 54 VIVIENDAS 1 TIPOLOGIA - PB P. TIPO 9 X 25 (225 M ²) RETIRO: 3 M	8500 M ² (35 %) ---- 2800 M ² (11 %)
2 – A21	 LA ESPERANZA	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN EXTENSIÓN COMPLETAM. DE TRAMA POR AGREGACIÓN BORDE RP N° 5	13 33 6 - 14	2	G1	PERFIL 1 AUTOPISTA	PROVINCIAL PÚBLICA 2002 PROGRAMA MI CASA MIVIDA	3 HA	8 MANZANAS M TIPO 48 X 83 (4000 M ²) 80 VIVIENDAS 1 TIPOLOGIA - PB P TIPO 10 X 24 (240 M ²) RETIRO: 3 M	4500 M ² (15 %) ---- 3800 M ² (12 %)


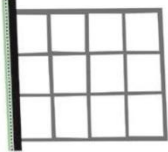
TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES	
				8060	8256 12483					SIT/P
3 – A22	 RENE FAVALORO SUD II	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR Y SOBRE VÍAS FFCC	16 8 12 - 19	8060 3 H1	8256 12483 H1	PERFIL 16 + PERFIL 19 RETIRO PERFIL ESPECIAL 6 M	MIXTA COOPERATIVA HORIZONTE PRIVADA 2005	7,5 HA	8 MANZANAS M TIPO 45 X 155 (7.000 m2) 220 VIVIENDAS 2 TIPOLOGÍAS - PB P TIPO 9 X 22,5 (200 M ²) RETIRO: 3 M	12 000 M ² (16 %) ---- 21 000 M ² (28 %)
		DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE VÍAS DE FFCC	16 8 36 - 47	8060 3 H1	8256 12483 H1	PERFIL 16 RETIRO 6 M	PROVINCIAL PUBLICA 2005 PROGRAMA MI CASA MI VIDA	11 HA	13 MANZANAS M TIPO 50 X 145 (7300 M ²) 278 VIVIENDAS 1 TIPOLOGÍA - PB P. TIPO 9 X 25 (225 M ²) RETIRO: 3 M	6400 M ² (6 %) ---- 32 100 M ² (29 %)
3 – A24	 MATTIENZO DE HORIZONTE	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN ENTRE TRAMAS CONSOLIDACIÓN	14 8 30	8060 3 H1	8256 12483 H1		MIXTA COOPERATIVA HORIZONTE PRIVADA 2012	4,5 HA	8 MANZANAS M TIPO 50 X 70 (3500 M ²) 106 VIVIENDAS 2 TIPOLOGÍAS ESQUINA - PB P TIPO 8 X 25 (200 M ²) RETIRO: 3 M	6500 M ² (15 %) ---- 15 200 M ² (35 %)
		DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN ENTRE TRAMAS CONSOLIDACIÓN	23 7 11	8060 3 H1	8256 12483 H1		MIXTA COOPERATIVA HORIZONTE PRIVADA 2012	2,6 HA	3 MANZANAS M TIPO 50 X 120 (6000 M ²) 106 VIVIENDAS 3 TIPOLOGÍAS - PB P TIPO 8 X 25 (200 M ²) RETIRO: 3 M	2500 M ² (9 %) ---- 7000 M ² (27 %)

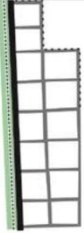


TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES	
				8060	8256 12483					SIT/P
3 – A26	 VILLA ASPACIA	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN ENTRE TRAMAS CONSOLIDACIÓN	23	3	H1	MUNICIPAL PUBLICA 2007	5 HA	8 MANZANAS M TIPO 45 X 120 (5400 M ²) 111 VIVIENDAS 1 TIPOLOGÍA - PB P. TIPO 9 x 22,5 (200 M ²) RETIRO: 3 M	11 000 M ² (23 %) --- 16 100 M ² (33 %)	
		DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE VÍAS FF CC ATRAVESADO POR CANAL ANISACATE BORDE SOBRE CURVA DE CANAL MAESTRO SUR	19	3	H1	MIXTA ASOCIACIÓN GREMIO SMATA PRIVADA 2005	14 HA	16 MANZANAS M TIPO 50 X 100 (5000 m ²) 300 VIVIENDAS 2 TIPOLOGÍAS – PB P. TIPO 10 X 25 (250 M ²) RETIRO: 3 M	13 500 M ² (10 %) --- 40 600 M ² (29 %)	
		DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE DORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR	16	3	H1	PRIVADA NATANIA 2010	6 HA	9 MANZANAS M TIPO 45 X 110 (5.000 M ²) 135 VIVIENDAS p. tipo 12 x 22,5 (250 M ²) RETIRO: 3 M	3000 M ² (5 %) --- 20 000 M ² (32 %)	

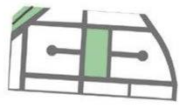


TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	LOCALIZACIÓN	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
			DESIGN. CATASTRAL ZONA DISTRITO MANZANA	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES		
				8060	8256 12483					SIT/P	
3 - A29	 <p>SOLES DEL OESTE</p>	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN ENTRE TRAMAS CONSOLIDACIÓN	16	8060	8256 12483	PRIVADA 2005	2,2 HA	2 MANZANAS M TIPO 45 X 150 (6500 M ²) 45 VIVIENDAS 3 TIPOLOGÍAS PB+1° P P TIPO 10 X 22,5 (225 M ²) RETIRO: 3 M	3250 (15 %)	---	9450 M ² (44 %)
			8	3	H1						
3 - A30	 <p>CARRARA DE HORIZONTE</p>	SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE VÍAS FFCC	2	8	L	MIXTA COOPERATIVA HORIZONTE PRIVADA 2015	7,2 HA	80 MANZANAS M TIPO 44 X 110 (5000 M ²) 2000 VIVIENDAS 5 TIPOLOGÍAS - PB P. TIPO 7 X 22 (154 M ²) RETIRO: 3 M	81 300 M ² (10 %)	---	235 000 M ² (33 %)
			33	9							
						SEGÚN LA ORD. 12384/2015 LA ZONA PASO A DESIGNARSE COMO F3 ADMITE 2 UNIDADES CADA 600 M ² O 3 CADA 840 M ²					


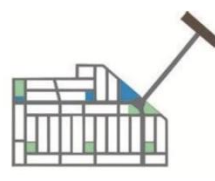
TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL ZONA DISTRITO MANZANA	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	SUPERFICIES DIMENSIONES CANTIDADES		
				8060	8256 12483			SI/T/P	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES
3 – A31	 SANTA ISABEL	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN	11	8060	8256 12483	FAJA DE RESGUARDO	NACIONAL PROVINCIAL IPV - PÚBLICA TERRENO, PROYECTO Y PRECIO 2005	18 HA	17 MANZANAS 50 x 172 (8600 M ²) 340 VIVIENDAS 1 TIPOLOGÍA - PB P TIPO 10 X 25 (250 M ²) RETIRO: 3 M	30 000 M ² (15 %) --- 62 000 M ² (34 %)
		EXTENSIÓN DE TRAMA COMPLETAM. POR AGREGACIÓN	33 1	7	K					
		FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN EXTENSIÓN DE TRAMA COMPLETAM. POR AGREGACIÓN	10 33 2	7	K	FAJA DE RESGUARDO	NACIONAL PROVINCIAL IPV - PÚBLICA PROGRAMA FEDERAL DE VIVIENDAS 2011	15 HA	13 MANZANAS M TIPO 50 X 172 (8600 M ²) 400 VIVIENDAS 1 TIPOLOGÍA - PB P TIPO 9 X 25 (225 M ²) RETIRO: 3 M	11 000 M ² (7 %) 16 000 M ² (11 %) 55 000 M ² (39 %)
3 – A32	 HÉROES DE MALVINAS	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	19				PRIVADA 2015	0,6 HA	2 MANZANA TAMAÑO 40 x 170 (6800 M ²) 22 VIVIENDAS 1 TIPOLOGÍA – PB+1º.P P TIPO 9 x 20 (180 M ²) RETIRO: 8 M	--- --- 1900 M ² (35 %)
		EXTENSIÓN DE BORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR	33 1	2	H1	PERFIL 19 RETIRO 6 M				
		DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR	19 33 1	2	H1	PERFIL 19 RETIRO 6 M				
3 – A33	 CASAS PATIO	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN	19				PRIVADA 2015	0,6 HA	2 MANZANA TAMAÑO 40 x 170 (6800 M ²) 22 VIVIENDAS 1 TIPOLOGÍA – PB+1º.P P TIPO 9 x 20 (180 M ²) RETIRO: 8 M	--- --- 1900 M ² (35 %)
		EXTENSIÓN DE BORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR	33 1	2	H1	PERFIL 19 RETIRO 6 M				
		DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR	19 33 1	2	H1	PERFIL 19 RETIRO 6 M				




TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	SUPERFICIES DIMENSIONES CANTIDADES		
				ZONA DISTRITO MANZANA	8060			8256 12483	SIT/P	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS
3 – A34	 <p>HOUSING DE MANANTIALES</p>	DE BORDE SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN Y SOBRE ARROYO LA CAÑADA	19 33 1	8060	8256 12483	SIT/P PERFIL 2 Y 3 INTERSECTORIAL PPAL RETIRO SOBRE AV CIRC 5M + PERFIL 17 Y 18 LATERAL A CURSOS DE AGUA ENTRE 27 Y 35 M ENTRE LM Y LINEA DE RIBERA VEREDAS PEATONALES ENTRE 2 Y 4 M ESTACIONAM. ENTRE 3 M CALZADA 6/7 M EVP DE 15 M ENTRE VEREDA EXTERNA Y LINEA DE RIBERA PERFIL 15 (FAJA DE RESGUARDO) + RETIROS PERFILES ESPECIAL 5 6 M	PRIVADA 2014	4 HA	5 MANZANAS M. TIPO 52 x 70 (3640 M ²) 170 VIVIENDAS 3 TIPOLOGÍAS PB+1º.P P TIPO 5,5 x 26 (143 M ²) RETIRO: 3 M	6800 M ² (18 %) --- 4500 (12 %)
3 – A35	 <p>HOUSING DE MIRADORES</p>	DE BORDE SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN Y BORDE SOBRE ARROYO LA CAÑADA	19 33 1	8060	8256 12483	SIT/P PERFIL 2 Y 3 RETIRO SOBRE AV CIRC 5M + PERFIL 17 Y 18 RETIRO PERFIL ESPECIAL 6 M	PRIVADA 2016	2,6 HA	2 MANZANAS TAMAÑO 40 x 134 (5360 M ²) 146 VIVIENDAS PB + 1º. P. P TIPO 7,5 x 20 (150 M ²) RETIRO 3 M	200 M ² (1 %) --- 7500 (29 %)



TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL ZONA DISTRITO MANZANA	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES	
				8060	8256 12483					SIT/P
1 - B1	 ROSEDAL	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN ENTRE TRAMAS CONSOLIDACIÓN	9 8 3	8060 3 G1	8256 12483	PRIVADA 1990	1,6 HA	1 MANZANA TAMAÑO 64 x 160 (10 200 M ²) 26 PARCELAS TAMAÑO 15 x 32 (480 M ²) 10 x 24, 5 (245 M ²) RETIRO: 4 M	---	5400 M ² (33 %)
		DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE EVP (PARQUE DE LA VIDA)	9 8 31 - 35	2 - 9 RV F3		PRIVADA 1985	5,5 HA	5 MANZANAS M TIPO 52 x 140 (7300 M ²) 135 PARCELAS P TIPO 10 x 26 (260 M ²) 13 x 20 (260 M ²) RETIRO: 3 M	---	16 300 M ² (30 %)
1 - B3	 CARRERA DE HORIZONTE	SOBRE VÍAS FFCC Y AV. DE CIRCUNVALACIÓN CUADRÍCULA	3 33 1 - 12	2 F3		PRIVADA 1985	14,6 HA	12 MANZANAS M TIPO 100 x 90 (9000 M ²) 285 PARCELAS P TIPO 10 x 21 (210 M ²) 11 x 41 (451 M ²) RETIRO: 3 M	---	32 260 M ² (22 %)
						PERFIL 16 CALLE LATERAL A VIA FÉRECA: DEJAR CALLE DE 12 M DE ANCHO A AMBOS LADOS DE LA LÍMNEA DIVISORIA DE LA TRAZA DE LAS VIAS CALZADA 7 M, VERDEA 2,5 M PERFIL ESPECIAL RETIRO 6 M				



TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)			
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	SUPERFICIES DIMENSIONES CANTIDADES			
				ZONA DISTRITO MANZANA	8060			8256 12483	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES	
1 – B4	 SACHI	SOBRE VÍAS FFCC Y AV. DE CIRCUNVALACIÓN CUADRÍCULA	2 33 1 - 15	8060	8256 12483	F3	2	PERFIL 16 SOBRE VÍAS FÉRREAS RETIRO 6 M	16 HA	15 MANZANAS M TIPO 92 x 92 (8464 M ²) 340 PARCELAS P TIPO 7 x 25 (175 M ²) 11 x 46 (500 M ²) RETIRO: 3M/4M	--- 3000 M ² (2 %) 38 600 M ² (24 %)
2 – B5	 SAN LUIS DE FRANCIA	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN EXTENSIÓN COMPLETAM. TRAMA POR AGREGACIÓN	10 33	7	K	7	PERFIL 15 FAJA DE RESGUARDO RETIRO PERFIL ESPECIAL 6 M	6,5 HA	7 MANZANAS M TIPO 130 x 50 (6500 M ²) 70 PARCELAS P TIPO 14 x 25 (350 M ²) 45 x 50 (2250 M ²) RETIRO 3 M	6900 M ² (11 %) 16 000 M ² (25 %)	
2 – B6	 PARQUE UNIVERSIDAD	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN EXTENSIÓN SOBRE ARTERIAL PRINCIPAL AGREGACIÓN POR DISPERSIÓN	15 33 2	8	L	8	PERFIL 2 Y 3 ARTERIAL INTERSECTORIAL PRINCIPAL SOLO SE PERMITE USO RESIDENCIAL COMPLEMENTARI O A LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL	4,2 HA	6 MANZANAS TAMAÑO 64 x 17 (10 900 M ²)	1800 M ² (4 %) 11 500 M ² (27 %)	

TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL ZONA DISTRITO MANZANA	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	SUPERFICIES DIMENSIONES CANTIDADES	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES
				8060	8256 12483					
3 - B7	 SOLARES DE SANTA MARÍA	<p>DE BORDE SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN Y BORDE SOBRE CANAL ANISACATE</p> <p>20 30 45 - 52</p>	3	H1	<p>PERFIL 2 Y 3 INTERSECTORIAL PRINCIPAL RETIRO SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN 5M + PERFIL 19 BORDE CANAL MAESTRO RETIRO PERFIL ESPECIAL 6 M</p>	PRIVADA 2005	7,5 HA	<p>9 MANZANAS M TIPO 120 x 134 (16 000 M²) 108 PARCELAS P TIPO 12 x 30 (360 M²) RETIRO: 4 M</p>	<p>6150 M² (9 %) --- 18 150 M² (27 %)</p>	
3 - B8	 JARDINES DEL OLMO	<p>DE BORDE SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN ATRAVESADA POR CANAL ANISACATE SOBRE ARTERIAL INTERSECTORIAL PRINCIPAL (RÍO NEGRO)</p> <p>20 30 77 - 82</p>	3	H1	<p>PERFIL 2 Y 3 RETIRO SOBRE AV. DE CIRCUNVALAC. 5 M + PERFIL 19 RETIRO 6 M</p>	PRIVADA 2009	7 HA	<p>10 MANZANAS M TIPO 60 x 130 (7800 M²) 95 PARCELAS P TIPO 12 x 30 (360 M²) RETIRO 4 M</p>	<p>6 150 M² (9 %) --- 18 150 M² (27 %)</p>	
3 - B9	 ALTOS DE MANANTIALES	<p>DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN SOBRE CANAL MAESTRO SUR</p> <p>19 30 27 - 38</p>	3	H1	<p>PERFIL 2 Y 3 RETIRO SOBRE AV. DE CIRCUNVALAC. 5 M + PERFIL 19 RETIRO 6 M</p>	PRIVADA EDISUR S. A. CONVENIO URBANÍSTICO 2008	17,5 HA	<p>14 MANZANAS M TIPO 60 x 170 (10.800 M²) 256 PARCELAS P TIPO 12 x 30 (360 M²) RETIRO 4 M</p>	<p>16 250 M² (9 %) --- 59 000 M² (34 %)</p>	

TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL ZONA DISTRITO MANZANA	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	SUPERFICIES DIMENSIONES CANTIDADES		
				8060	8256 12483			SIT/P	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES
3 – B10	 RIBERAS DE MANANTIALES	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE ARROYO LA CAÑADA Y BORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR	8 33 1	3 H1	PERFIL 17 Y 18 RETIRO 6 M + PERFIL 19 RETIRO 6 M	PRIVADA EDISUR S. A. CONVENIO URBANÍSTICO 2012	15 HA	7 MANZANAS M TIPO 60 x 140 (6400 M ²) 218 PARCELAS P TIPO 12 x 30 (360 M ²) RETIRO: 6 M	22 500 M ² (15 %) --- 43 400 M ² (29 %)	
		DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE CANAL MAESTRO SUR	19 30 1	2 - 9 H1 RV	PERFIL 19 RETIRO PERFIL ESPECIAL 6 M	PRIVADA EDISUR S. A. CONVENIO URBANÍSTICO 2012	25,5 HA	MANZANAS M TIPO (IRREGULARES Y DIVERSAS) 50 x 100 (5000 M ²) 502 PARCELAS P TIPO 10 x 25 (250 M ²) RETIRO: -	20 000 M ² (7 %) --- 83 500 M ² (33 %)	
3 – B12	 SAN IGNACIO VILLAGE	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN EXTENSIÓN COMPLETAM. TRAMA POR AGREGACIÓN	14 33 1	7 K		PRIVADA EDISUR S. A. CONVENIO URBANÍSTICO 2015	30 HA	34 MANZANAS M TIPO 50 x 170 (8500 M ²) 475 PARCELAS P TIPO 14 x 25 (350 M ²) RETIRO: 3 M	13 400 M ² (4 %) 8500 M ² (3 %) 99 800 M ² (33 %)	

TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	SUPERFICIES DIMENSIONES CANTIDADES		
				ZONA DISTRITO MANZANA	8060			8256 12483	SIT/P	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS
3 – B13	 TERRAZAS DE MANANTIALES	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN EXTENSIÓN DISPERSA	9	2	H1	CAMBIO DE ZONAS DE RURAL A URBANIZABLE NUEVA ORDENANZA 12384/2015) CONVENIO URBANÍSTICO	PRIVADA EDISUR S. A. CONVENIO URBANÍSTICO	27 HA	21 MANZANAS M TIPO 50 x 180 (9000 M ²) 233 PARCELAS P. TIPO 10 X 25 (250 M ²)	12 400 M ² (5 %) 5 100 M ² (2 %) 72 040 M ² (28 %)
3 – B14	 PRADOS DE MANANTIALES	FUERA DE AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE ARROYO LA CAÑADA	9 33 1	2 (11)	H1 (N)	CAMBIO DE ZONAS DE RURAL A URBANIZABLE NUEVA ORDENANZA 12.384/2015) CONVENIO URBANÍSTICO	PRIVADA EDISUR S. A. CONVENIO URBANÍSTICO	27 HA	18 MANZANAS M TIPO 50 x 180 (9000 M ²) 247 PARCELAS P. TIPO 10 X 25 (250 M ²)	17 300 M ² (7 %) 13 630 M ² (5 %) 25 580 M ² (10 %)
3 – B15	 COLINAS DE MANANTIALES	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN EXTENSIÓN DE TRAMA SOBRE TERRITORIO RURAL	9 33 1	2 (11)	H1 (N)	CAMBIO DE ZONAS DE RURAL A URBANIZABLE NUEVA ORDENANZA 12.384/2015) CONVENIO URBANÍSTICO	PRIVADA EDISUR S. A. CONVENIO URBANÍSTICO	25 HA	19 MANZANAS M TIPO 50 x 180 (9000 M ²) 261 PARCELAS P. TIPO 10 X 25 (250 M ²)	16 035 M ² (7 %) 14 300 M ² (6 %) 51 600 M ² (20 %)

TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL ZONA	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES	
				8060	8256 12483					SIT/P
3 – B16	 <p>SOLARES DE MANANTIALES</p>	FUERA AV. DE CIRCUNVALACIÓN EXTENSIÓN DE TRAMA SOBRE TERRITORIO RURAL	9 33 1	2 (11)	H1 (N)	CAMBIO DE ZONAS DE RURAL A URBANIZABLE NUEVA ORDENANZA 12.384/2015 CONVENIO URBANÍSTICO	24 HA	20 MANZANAS M TIPO 50 x 180 (9000 M ²) 313 PARCELAS P. TIPO 10 X 25 (250 M ²)	16 035 M ² (7 %) 14 300 M ² (6 %) 51 600 M ² (33 %)	
3 – B17	 <p>QUEBRADAS DE MANANTIALES</p>	DE BORDE SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN	8 33 1	2 (11)	H1 (N)	CAMBIO DE ZONAS DE RURAL A URBANIZABLE NUEVA ORDENANZA 12.384/2015 CONVENIO URBANÍSTICO PERFIL 2 Y 3 RETIRO SOBRE AV. DE CIRCUNVALAC. 5 M	30 HA	30 MANZANAS M TIPO 50 x 180 (9000 M ²) 332 PARCELAS P. TIPO 10 X 25 (250 M ²)	9600 M ² (3 %) 2000 M ² (1 %) 88 600 M ² (30 %)	

TIEMPO TIPO	FORMA NOMBRE	VARIABLES GRUPO a)				VARIABLES GRUPO b)		VARIABLES GRUPO c)		
		LOCALIZACIÓN	DESIGN. CATASTRAL ZONA DISTRITO MANZANA	ZONA NORMATIVA		GESTIÓN FUENTE DE FINANCIAMIENTO EJECUCIÓN	TAMAÑO	SUPERFICIES DIMENSIONES CANTIDADES		
				8060	8256 12483			SIT/P	MANZANAS VIVIENDAS PARCELAS	ESP. VERDES EQUIPAMIENTO CALLES
3 – B18	 RINCONES DE MANANTIALES	DE BORDE SOBRE AV. DE CIRCUNVALACIÓN	8			PERFIL 2 Y 3 RETIRO SOBRE AV. DE CIRCUNVALAC. 5 M	22,5 HA	30 MANZANAS M TIPO 50 x 150 (7500 M ²) 318 PARCELAS P TIPO 14 X 25 (350 M ²)	8256 M ² (4 %) 4130 M ² (2 %) 74 240 M ² (33 %)	
			33	3	H1	PRIVADA EDISUR S. A. CONVENIO URBANÍSTICO				
3 – B19	 COSTAS DE MANANTIALES	DENTRO AV. DE CIRCUNVALACIÓN DE BORDE SOBRE ARROYO LA CAÑADA Y SOBRE CANAL MAESTRO SUR	19			PERFIL 17 Y 18 RETIRO 6 M + PERFIL 19 RETIRO 6 M	14 HA	13 MANZANAS M TIPO 50 x 150 (7500 M ²) 71 PARCELAS P TIPO 14 x 25 (350 M ²) Retiro 6 M	--- ---	
			33	3	H1	PRIVADA EDISUR CONVENIO URBANÍSTICO				
			1						30 613 M ² (22 %)	

Clasificaciones de tipos de barrios

El espectro general que abarca la muestra seleccionada de unidades de análisis que componen el caso de estudio contiene la envergadura que permite valorar el comportamiento de cada una de ellas en el tiempo y el espacio de la periferia, a través de las variables de análisis seleccionadas. Dentro del tiempo total que abarca la investigación (1985 - 2015), en el periodo 1) se tomó una muestra de 11 unidades de análisis de tipo A) y 4 de tipo B); en el periodo 2) se tomó una muestra de 10 unidades de tipo A) y 2 de tipo B); y en el periodo 3) se tomó una muestra de 14 unidades de tipo A) y 13 de tipo B).

Las observaciones sobre el comportamiento diacrónico de la muestra total de unidades permiten reconocer las variaciones o permanencias, cambios y mutaciones de los tipos de barrios. Las primeras clasificaciones que se presentan a continuación se obtuvieron de los resultados que arrojan las cifras y valoraciones realizadas sobre cada unidad de análisis en relación a cada variable. Las descripciones presentan el orden y disposición de la organización de la Tabla 1 y tienen como finalidad explicar la importancia del estudio del caso y las modalidades de su producción.

a. Por tipo de emplazamiento y regulación normativa

Las variables del grupo a) –referidas a los aspectos de áreas de localización para emplazamiento de barrios– se destaca porque las unidades localizadas dentro de avenida de Circunvalación son designadas como de consolidación y se producen entre el entramado urbano preexistente. Se completan por sumatoria que va conformando la urdimbre urbanística de la periferia. En relación a las unidades localizadas afuera de la avenida de Circunvalación, los diferentes tipos de emplazamiento son de tipo expansivo, y las variaciones detectadas se agrupan en la clasificación de expansivo de tipo extensivo y expansivo de tipo agregativo. Los primeros indican continuidad extensiva del entramado existente; los segundos, la creación de un nuevo núcleo o fragmento urbanizado sobre el territorio rural, con una disposición despegada con respecto al entorno urbanizado.

Las unidades de análisis asentadas sobre los bordes urbanos representan una situación significativa y particular específica del área territorial de estudio de esta Tesis. La disposición de los principales elementos urbanos, la geografía del territorio y los modos de asentamiento y uso del espacio generaron la producción de tejidos residenciales de borde urbanístico.

Por otro lado, cuando a las condiciones de localización –en particular a los barrios de emplazamiento de borde urbanístico– se les superponen las condiciones de las diferentes zonificaciones normativas sobre aspectos de urbanización y ocupación del territorio, las divergencias entre ideaciones, decisiones y materializaciones del espacio se profundizan porque, como indica la información de la Tabla 1, la cantidad de unidades de análisis que se encuentran fuera de las situaciones de regularidad normativa constituye la mayoría.

A continuación, se describen cantidades y totales: de 54 unidades que componen el caso, 25 tienen condición de emplazamiento de borde urbanístico: 13 son de tipo A) y 12 de tipo B). En tanto, 14 unidades de tipo A) están localizadas dentro de la avenida de Circunvalación, mientras que 8

unidades se ubican hacia afuera. 1 unidad de tipo B) se localiza hacia adentro de la avenida y 6 hacia afuera. De cada uno de estos grupos de clasificaciones sobre los tipos de emplazamiento se estudian las condiciones normativas que le corresponden a cada una de acuerdo a la zona⁹² y sus especificaciones particulares. Las áreas o ejes que constituyen situaciones de borde urbanístico en el territorio suroeste (cursos de agua, vías de ferrocarril, autopistas) tienen requerimientos normativos sobre fraccionamiento y edificación, tipos de perfiles urbanos, retiros singulares⁹³ que en ninguno de los casos fueron contemplados ni considerados en sus proyectos y ejecuciones.

Cuadro 6. *Tendencia y comportamiento cuantitativo del emplazamiento de barrios en el tiempo.*

T	A	B	DAC ⁹⁴	F A C	B A	D CB	F CB	BB	NORMATIVA O.8060 / O. 8256		SITUACIÓN PARTICULAR	
									A	B	A	B
											A	B
1	11	4	5	3	3	1		3	4	2	3	2
2	10	2	5	3	2		2		4	2	3	1
3	14	13	4	2	8		4	9	10	12	8	12
	35	19	14	8	13	1	6	12	18/35	16/19	14/18	15/16

De las 25 unidades de emplazamiento de borde urbanístico, un total de 18 requiere tratamiento de materialización diferenciado sobre los trazados y tejidos. De esos 18 barrios, un total de 14 no cumple con las condiciones de fraccionamiento, retiros, espacios verdes y ocupación del espacio establecidos en las ordenanzas específicas.

En relación a las unidades de tipo B), de un total de 19 casos, 16 requieren tratamiento particular y diferenciado por el área en la que se localiza su emplazamiento. De esos 16 barrios, un total de 15 manifiesta desajustes por falta de cumplimiento de las normativas en los procesos de ocupación. Las propuestas espaciales de la proyectación residencial de esos casos no se ajustan a las condiciones y especificaciones normativas de las ordenanzas de fraccionamiento y ocupación.

Otra observación relevante está referida a la variación de tipos de emplazamientos seleccionados para cada periodo de tiempo. Durante el periodo de tiempo 1) predomina el tipo de emplazamiento adentro de la avenida de Circunvalación, produciendo el completamiento del entramado y la consolidación de los tejidos residenciales fragmentarios. Durante el periodo 2) la tendencia de emplazamiento se modifica y se desplaza hacia la ocupación de los bordes urbanísticos hacia adentro de la avenida como los márgenes del Parque de la Vida, las vías de ferrocarril y de los canales de riego, como el Canal Maestro Sur y el Canal Anisacate. Durante el periodo 3) se acentúa la ocupación de los bordes urbanísticos. Los barrios de emplazamientos de producción de tipo extensivo sostienen

⁹² De acuerdo con la Ordenanza 8060/85, para el caso de barrios residenciales de loteos o planes de vivienda individual, las zonas que se estudian (capítulo 3, apartado 3) son: zona 2, 3, 7, 8, 9.

⁹³ Las condiciones de fraccionamiento, ocupación, perfiles y retiros de las ordenanzas involucradas en el caso de estudio fueron estudiadas y explicadas en el capítulo 4 de esta Tesis.

⁹⁴ DAC: Dentro de Avenida de Circunvalación. FAC: Fuera de Avenida de Circunvalación. BA: unidades de análisis de tipo A que tienen emplazamiento de borde urbano. DCB: unidades de análisis de tipo B localizadas dentro de avenida de Circunvalación. FCB: unidades de análisis localizadas fuera de avenida de Circunvalación. BB: unidades de análisis de tipo B con emplazamiento de borde.

un comportamiento constante a lo largo de los tres periodos de estudio. Son de los dos tipos explicitados: expansivos extensivos o agregativos.

Hacia el final del periodo 3 se remarca el surgimiento de la producción de un nuevo fenómeno de crecimiento urbanístico, enunciado a lo largo del desarrollo de la investigación: la acelerada urbanización e intensa ocupación residencial que se desarrolla sobre el borde del arroyo La Cañada hacia adentro de la avenida de Circunvalación –desde el año 2006 hasta el presente– y la posterior urbanización de bordes del arroyo hacia afuera de la avenida de Circunvalación, junto a la urbanización y ocupación de los bordes de la avenida y de las vías de ferrocarril iniciada a partir del año 2015.

b. Por tipos de gestión, producción y fuentes del financiamiento

En relación a las variables del grupo b) referidas a agentes intervinientes, tipos de gestiones y producciones, procedencia de las fuentes del financiamiento y ejecución de cada operatoria a lo largo de los tres periodos de tiempo que abarca la investigación, los grupos de tipos de situaciones definidas son tres: operatorias de gestión pública (nacionales, provinciales y municipales), operatorias de gestión mixta, y operatorias de gestión privada.

En el periodo 1) se destaca la predominancia de la gestión, financiamiento y ejecución de agentes públicos, especialmente de orden nacional. En el periodo 2) predomina la gestión y producción de asociaciones civiles y agrupaciones gremiales, sobresaliendo la Cooperativa de Viviendas Horizonte con un rol jerárquico en la intervención urbana de la periferia a partir de los años 90. En el periodo 3) queda manifiesta la preponderancia de la intervención privada en la producción de suelo y construcción de vivienda individual para trabajadores.

Una observación destacada está relacionada con la predominancia de la gestión pública en la producción de este tipo de hábitat durante la totalidad del tiempo que abarca la investigación. Si no se hubiera discriminado por tipo de procedencia de fondos y financiamiento (nivel nacional, provincial o municipal), los valores obtenidos le otorgan la predominancia de segundo lugar en la ejecución del total de unidades que conforman la muestra a la intervención pública. En tanto, el primer lugar le corresponde a la intervención mixta, con intermediación de cooperativas y asociaciones civiles.

El total de unidades A) proveniente de fondos privados mixtos –esto es, con intermediación de asociaciones civiles– representa un total de 16 por sobre 35, lo que significa casi un 46 %, mientras que las unidades desarrolladas con fondos públicos a lo largo de los tres periodos de tiempo son 13 sobre un total de 35, lo que representa casi un 37 %. En relación a las observaciones de la variación del comportamiento de dichas unidades en el tiempo se verifica el incremento de unidades de producción privada, mostrando cifras que van de ninguna en el periodo 1) y de una unidad en el periodo 2) para pasar a dar un salto cuantitativo importante de 5 unidades en el periodo 3).

En relación a las unidades de tipo B, las cifras arrojan datos que marcan la tendencia absoluta de intervención privada en materia de producción de suelo para loteos periféricos para construcción de vivienda individual. De un total de 19 unidades analizadas de tipo B, 18 provienen de la producción privada.

Cuadro 7. Gestión y fuente de financiamiento predominantes en tipos A y B en el tiempo.

T	A	B	A					B				
			GPuNP ⁹⁵	GPuM ⁹⁶	GPuPr ⁹⁷	GMX ⁹⁸	GPR ⁹⁹	GPuNP	GPuM	GPuPr	GMX	GPR
1	11	4	3	3		5						4
2	10	2	1	1	1	7	1				1	1
3	14	13	2	1	1	4	5					13
	35	19	6	5	2	16	6	-	-	-	1	18

c. Por tipos, formas, tamaños y dimensiones de urbanización y de edificación

En relación a las cuestiones referidas a los tamaños de las unidades (variable 5), las consideraciones se realizan de manera comparativa entre unidades, periodos de tiempo al que pertenecen y tipos de gestión y procedencia de las fuentes del financiamiento. Las valoraciones arrojan cifras que rondan tamaños entre 1,5 y 2 ha de superficie para el caso de las unidades de menores tamaños, y de entre 20 y 15 ha para los casos de mayores tamaños.

Los estudios y observaciones no arrojan conclusiones en relación al cruce de variables realizado. Es decir, el comportamiento de la variable referida a tamaños no se corresponde directamente con asociaciones entre tipos de gestión o periodos de tiempo. Las superficies parecen estar ligadas a la disposición de los fondos para el financiamiento de cada operatoria y/o el acceso a la tierra. En cambio, las observaciones concluyentes en relación a tamaños y costos de las parcelas disponibles para cada operatoria permiten destacar que sí conforman un condicionante para llevar adelante el desarrollo de las formas de urbanización y de ocupación de cada operatoria. En este sentido, podemos afirmar que las formas y dimensiones de cada parcela, su ubicación dentro del territorio y sus bordes y entornos condicionan los tipos de proyectos de barrios.

Por ejemplo, en relación a las unidades de tipo A) del periodo 1), los tamaños de unidades tienen superficies que oscilan entre 1 y 15 ha. Durante el periodo 2) se observa un cambio que queda representado por un caso particular, como lo es barrio SMATA: con una superficie de 21 ha demuestra un tamaño, tipo, forma y disposición de parcela particular sobre la que interviene un tipo de gestión como la intermedia o de asociación civil.

La producción residencial del periodo de tiempo 1) tiene predominancia de intervención pública, en especial de orden nacional. Pasa a estar liderada durante el periodo de tiempo 2) por asociaciones y organizaciones civiles que actúan como intermediarias entre el sector público, el privado y la clase trabajadora que demanda residencia financiada. La destacada participación de la Cooperativa de Viviendas Horizonte lidera la producción de viviendas desde los años 90 hasta la fecha. Durante el

⁹⁵ G.PuNP: Operatorias de gestión, fuente de financiamiento y ejecución pública, proveniente de Programas Habitacionales Nacionales, derivados a la Provincia, con intermediación de la Dirección de Viviendas conocida como IPV (Instituto Provincial de la Vivienda).

⁹⁶ GPuM: Operatoria de gestión, fuente de financiamiento y ejecución de origen público municipal.

⁹⁷ GPuPr: Operatorias de gestión, fuente de financiamiento y ejecución de origen público provincial.

⁹⁸ GMX: Operatorias de gestión, fuente de financiamiento y ejecución de origen privado (destinatarios) con intermediación de cooperativas o asociaciones civiles u organizaciones gremiales.

⁹⁹ GPR: peratorias de gestión, fuente de financiamiento y ejecución de origen privados cargo de empresas o grupos desarrollistas o empresas urbanizadores y constructoras de viviendas.

periodo 3) se destacan algunas intervenciones en la producción residencial de la periferia de la ciudad de procedencia del Estado Nacional en el marco del Programa Federal de Construcción de Viviendas y ejecutado por la Dirección de Viviendas de la Provincia de Córdoba. Los barrios del caso de estudio que representan esta categoría son barrio Santa Isabel y barrio Héroes de Malvinas, con 18 y 15 ha, respectivamente. Ambos están localizados fuera de la avenida de Circunvalación, próximos a las zonas de uso industrial y pertenecen a la categoría de expansión extensiva de la trama urbanizada.

Las intervenciones de la Cooperativa de Viviendas Horizonte continúan siendo significativas dentro del conjunto, tanto por la magnitud de sus acciones como por el significado e impacto que introducen en las características del paisaje urbano del sector suroeste. El emblemático barrio Carrara de Horizonte es representativo de las acciones de la entidad en materia de producción habitacional en el territorio en los últimos años. Con una superficie de total de 7 ha, con un emplazamiento fuera de toda consideración normativa y con tipos de urbanización, parcelación y edificación de dimensiones y características por debajo de las mínimas requeridas es un caso típico que merece las consideraciones realizadas.

En este periodo de tiempo, las intervenciones de gestión privada contienen el mayor volumen de producción de unidad de análisis y de construcción de viviendas individuales para trabajadores. En relación a las unidades de tipo B) –tanto por la cantidad, las formas, las áreas de localización y sus tamaños– se destacan los casos pertenecientes al periodo 3). En su mayoría pertenecen a la nueva modalidad de urbanizaciones producidas por el grupo desarrollista EDISUR S. A. mediante acuerdos realizados con los agentes municipales denominados *convenios urbanísticos*. Representan una gran cantidad de superficie urbanizada que extiende el entramado urbano de la periferia sobre el territorio rural productivo perteneciente al Cinturón Verde de la provincia y que actualmente está destinado a la construcción de vivienda individual. Las superficies de los barrios de este tipo de operatorias son de 30 ha.

Para todos los casos, y tomando como punto de partida las normativas especificadas para cada zona en relación a las condiciones de fraccionamiento del suelo para las operatorias de viviendas individuales para trabajadores, los dos únicos tamaños de lote admitido son los de 10 m de frente por 25 m de lado lateral (250 m²); y el de 12 m de frente por 30 m de lado lateral (360 m²). Esta condición ha sido significativa y determinante de la producción de un tipo de proyecto de barrio. Implicó consideraciones cuantitativas referidas a la posibilidad de obtener el mayor número de unidades de lotes y de viviendas posibles en la menor cantidad de superficie a urbanizar. En relación a ello, la agrupación de dos lotes enfrentados por los fondos define el tamaño de la tradicional manzana rectangular de la periferia, que se distribuye dentro del tamaño y forma de la parcela original a urbanizar. Estos dos elementos regulares y estandarizados por las normas urbanísticas –en muchos casos en conjunción con factores dimensionales, territoriales y espaciales particulares– dan como resultado propuestas que remarcan el empleo forzado de las reticulares regulares.

Las unidades de borde –con situaciones geográficas irregulares y organizaciones estructurales del espacio con formas y disposiciones no reticulares– requieren estudios y proyectos diferenciados. En la gran mayoría de los casos no se destacan proyectos que tengan reflexiones que superen la situación territorial y espacial particular y normativa que los enmarque. Las opciones, en estos casos,

solo combinan trazados reticulares regulares ortogonales con el empleo de diversas direcciones cuando la situación territorial impide continuar con el trazado convencional.

En relación a las variables de análisis referidas a cantidad y superficie de manzanas tipo, cantidad de viviendas de cada barrio y cantidad de variaciones tipológicas, y a las dimensiones de lotes promedios y dimensiones de retiros de frente, las observaciones destacadas se describen a continuación.

Primero, es conveniente establecer las relaciones intrincadas que se presentan entre aspectos normativos y materiales de relación a estas variables cuantitativas. Las cuestiones dimensionales quedan establecidas en las Ordenanzas N° 8080/83 y N° 8256/86. Dimensiones de lotes, tamaños de manzanas, distancias de retiros de la edificación de la línea municipal o de frente de lote, superficies de ocupación, dimensiones y superficies de calles, espacios verdes y equipamientos. En relación a ello, la condición normativa y los valores de los indicadores prefijados en su articulado de la legislación urbanística son condicionantes determinantes de los tipos morfológicos y formales del proyecto residencial de barrios. De manera indirecta, las disposiciones de superficies y dimensiones indican las formas de reproducción de los tejidos residenciales.

La regularidad forzada –que pareciera responder a patrones repetitivos y uniformes que dan como resultado una organización espacial que se fue construyendo por sumatoria de fragmentos idénticos o semejantes– indujo las primeras líneas de indagaciones en relación al espacio de la periferia: encontrar las lógicas de las formas de proyectación y organización del espacio residencial de la periferia a través del estudio minucioso de cada fragmento residencial mediante la descomposición en cada uno de los elementos y piezas que componen la regularidad, en algunas situaciones de manera forzada.

En este punto del análisis no puede dejar de mencionarse que –en relación a las ordenanzas urbanísticas y los procesos de construcción del espacio– existe una gran cantidad de casos que no se ajustan a las condiciones de fraccionamiento, ocupación y edificación del suelo y las parcelas. El caso más representativo corresponde a las unidades de análisis que presentan situación de emplazamiento de borde urbano. Es decir, estos casos requieren perfiles de edificación, retiros y espacios verdes definidos en los artículos de la Ordenanza N° 8060/85, que no son considerados en ninguno de los casos analizados. Esta decisión de materialización de cada unidad y la posterior conformación urbanística espacial imponen un signo que determina algunas de las lógicas espaciales sobre las que se profundiza más adelante.

Otra observación pertinente en este punto está dirigida a exponer la situación espacial que se genera a partir del periodo de tiempo 2. La Cooperativa de Viviendas Horizonte implementa la construcción de dos unidades de vivienda por lote individual. Se inicia, de esta manera, un punto de inflexión del planteo inicial como punto de partida ideológico, decisional y material, fundado en la posibilidad de organizar el espacio de la periferia sobre el criterio del empleo racional del suelo; se produce un traspaso hacia un nuevo orden de organización basado en la especulación del suelo urbano. Los análisis e interpretaciones realizados en relación al comportamiento de las variables dimensionales, distributivas y de asignación de superficies a las partes del proyecto urbano permitieron realizar valoraciones. Algunos abordajes se describen a continuación a modo de ejemplos.

Consideramos dos casos, como lo son barrio Santa Isabel y Héroes de Malvinas, pertenecientes al periodo de tiempo 3 y provenientes de la gestión y financiamiento público (nacional y provincial) y de acuerdo a las condiciones establecidas por el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). En el caso de Santa Isabel tiene una superficie urbanizada de 18 ha, 340 unidades de vivienda agrupadas en 13 manzanas (cuyo tamaño promedio es de 50 m por 172 m, lo que equivale a una superficie aproximada por manzana de 8200 m²), y cada lote tiene 9 m de frente por 25 m de lado, lo que equivale a una superficie de 225 m². El porcentaje de espacios verdes respecto del total de la superficie es de apenas del 15 %, lo que no manifiesta intenciones expresas de otorgar la cantidad de superficie requerida por normativa para equipamiento, y el 34 % del total de la superficie está destinado a calles. En el caso de Héroes de Malvinas, la superficie total urbanizada del barrio es de 15 ha y está distribuida en 13 manzanas, de un tamaño promedio semejante al caso anterior: 50 m (sobre el lado que agrupa los laterales de los lotes) por 172 m (sobre el lado que agrupa la hilera de casas). Este barrio agrupa 400 unidades de vivienda, en lotes de tamaño promedio de 9 metros de frente por 25 metros de fondo y de una superficie de 225 m². El porcentaje de espacios verdes es del 7 % del total de su superficie, el del equipamiento del 11 % y el de calles, del 39 % del total. Ambos casos están localizados en áreas próximas a zonas de uso industrial, por lo tanto se admite el uso de suelo residencial, con la salvedad de incluir la faja de resguardo (15 m de cada lado de los bordes colindantes de la urbanización con la zona industrial); por lo tanto, en los dos barrios se incorpora esta superficie dentro del porcentaje requerido para espacios verdes correspondiente para este tipo de operatorias. En tanto, esta condición de disponer el verde reglamentario en una faja de borde otorga connotaciones de desarticulación con el entorno.

En relación a las asignaciones y distribuciones de los porcentajes de espacios verdes en las unidades de análisis, las observaciones detectan un comportamiento regular que se mantiene en el tiempo y el espacio para las operatorias de gestión y producción públicas. Existe una tendencia general respecto de las dimensiones requeridas de espacios verdes para el caso de las operatorias privadas que presenta variaciones a lo largo de los tres periodos de tiempo considerados, que se van achicando en el tiempo hasta ser inexistentes en algunos casos del periodo de tiempo 3, como por ejemplo en los conjuntos habitacionales que se encuentran dentro del emprendimiento Manantiales, encarados por Grupo Edisur.

Otra valoración que se realiza respecto de la distribución de superficies de espacios verdes, equipamientos y calles en cada barrio está relacionada con sus disposiciones proyectuales. Por un lado, los componentes espacios verdes, equipamientos y sistema vial organizan y estructuran al conjunto como unidad, y también son los que permiten articular y configurar el espacio urbano como totalidad. La importancia de las dimensiones y distribuciones espaciales de espacios verdes, vialidad y equipamientos debiera ser jerárquica.

Por otro lado, podrían ser considerados elementos o componentes articuladores entre unidades o fragmentos para construir la totalidad, pero los procesos materiales de construcción de la periferia a través de la construcción de tipo espontánea de la unidad o fragmento urbano fue produciendo desajustes en la configuración de la totalidad.

Si bien los marcos regulatorios realizan extensas indicaciones sobre superficies y porcentajes en relación a cada elemento, componente y parte de la unidad, nunca existieron en las ideaciones ni en la planificación u ordenación urbanística indicaciones preproyectuales sobre las disposiciones y

jerarquías de cada elemento, parte y componente del fragmento en relación al entorno urbano en donde se asienta.

En síntesis, en relación a los estudios analíticos desarrollados sobre cada fragmento, las conclusiones están dirigidas a obtener reflexiones que permiten abrir análisis posteriores. Las especificaciones comparativas realizadas en torno a tamaños, dimensiones, áreas de localización prioritaria, formas y características más destacadas a través del tiempo que abarca la investigación aportan un conocimiento del caso que permite afirmar que existe un tipo de proyecto de barrio original y anclado fuertemente en las condiciones normativas regulares. Es decir que, en términos generales, las dimensiones rondan las aproximaciones más o menos precisas en cuestiones como tamaño de lotes promedio (10 por 25 o 250 m² de superficie para el caso de plan de vivienda, o de 12 por 30 o 360 m² de superficie para el caso de loteo sin plan de vivienda). Los retiros de frente de la edificación son de 3 m, y los lotes se agrupan en manzanas rectangulares que, de acuerdo a las indicaciones normativas, son de entre 40 o 50 m de lado menor (dos lotes colindantes por sus fondos) por 100 o 150 m de lado mayor.

Se verifica la incidencia determinante de las condiciones normativas en los proyectos residenciales producidos durante el periodo de tiempo 1), que hacia el periodo de tiempo 2) fue reemplazada por alternativas que obtienen mayor número de unidades de vivienda por superficie urbanizada, y que hacia el periodo de tiempo 3) manifiesta tendencias que incrementan esta condición especuladora de intensificar el uso del suelo residencial.

En relación a los tamaños de los barrios, como ya se describió, las superficies son relativas y van desde 1,5 ha hasta 30 ha. El comportamiento de esta variable es relativo y no está condicionado a ningún factor –como podría ser la procedencia del tipo de gestión o la producción de la operatoria– ni al periodo de tiempo en el que fue construido. La condición de tamaño de cada unidad está ligada a la disponibilidad de la parcela a urbanizar y a los fondos disponibles para realizar la operatoria.

En relación a los organismos productores, los tipos considerados son de tres tipos de procedencia diferente: a) pública nacional, provincial y/o municipal; b) de asociaciones civiles, cooperativas de viviendas o de organizaciones gremiales; y c) de procedencia privada. La intención de realizar comparaciones entre proyectos residenciales de diferente procedencia del financiamiento para su producción perseguía la finalidad de comprobar la existencia de variaciones entre tipos de intervención. Las comprobaciones obtenidas permiten demostrar que sí son diferentes los tipos de barrios de cada una de las tres fuentes estudiadas.

De acuerdo a las normativas señaladas en cuanto a tamaños y formas, los loteos de procedencia privada son de tamaños mayores hacia el periodo de tiempo 3 que los del 1 y 2, y los barrios de viviendas construidos son de menores superficies; en tanto, la intensidad del uso de suelo es mayor (o sea que se construyen viviendas en lotes de menores dimensiones de las requeridas por la normativa) mientras que las operatorias públicas respetan las condiciones normativas de urbanización y edificación.

Por su parte, los trazados y tejidos de los barrios de producción privada son menos regulares y rígidos en su morfología e implementan condiciones formales diferenciadas –como trazados orgánicos y celulares– que resultan casi inexistentes en los de intervención pública. Los barrios de asociaciones y

cooperativas son de formas regulares –como sucede en los de intervención pública– pero refuerzan la intensidad de la ocupación del espacio edificando dos unidades de vivienda por lote (como el caso de las operatorias de la Cooperativa de Viviendas Horizonte hacia el periodo de tiempo 2).

En síntesis, las conclusiones obtenidas sobre el análisis de la producción habitacional de barrios de viviendas individuales para trabajadores en la periferia suroeste de la ciudad entre 1985 y 2015 permiten describir que este fragmento es el protagonista de los procesos de expansión y consolidación del espacio de la periferia, y que las modalidades de su proyectación está condicionada por las regulaciones urbanas y su materialización determina las conformaciones urbanísticas durante el periodo de tiempo estudiado.

TERCERA PARTE

LA UNIDAD QUE CONSTRUYE LA TOTALIDAD

CAPÍTULO 5

**LAS FORMAS DE EMPLAZAMIENTO, URBANIZACIÓN,
PARCELACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL FRAGMENTO**

Organización y contenido desarrollado en el capítulo

Abordar el estudio del espacio de la periferia a partir de la interpretación de la organización de las partes del fragmento residencial implica ensayar aproximaciones analíticas que requieren desarrollos específicos. Profundizar sobre estos aspectos implicó la búsqueda de autores y enfoques disciplinares que centraran la atención en métodos que abordan la descomposición de cada unidad espacial en sus partes, piezas y elementos. En relación a ello, en el capítulo 5 de esta Tesis, se desarrollan los estudios espaciales específicos de los fragmentos residenciales que conforman el espacio de la periferia suroeste de la ciudad, mediante la aplicación de un método de ensayos analíticos sobre las composiciones espaciales cada unidad con la finalidad de determinar cuáles son las lógicas de las formas del crecimiento del espacio urbano de la periferia suroeste de la ciudad.

Para ello, se considera como punto de partida, la posibilidad de abordar el análisis de cada unidad de análisis que componen el caso de estudio desde una aproximación referida a su descomposición en partes, componentes y elementos. En relación a ello, primero se determinan cuáles son las partes, componentes y elementos urbanísticos que contiene cada unidad barrial. Segundo, se estudian las formas de combinaciones y organizaciones que presentan en cada caso. La finalidad de esta elaboración desarrollada a lo largo del capítulo 5 consiste en establecer clasificaciones de tipos de barrios mediante ensayos analíticos que arrojen tipos predominantes de formas de urbanización, de parcelación, de edificación y de emplazamientos urbanísticos que por sus atributos compositivos y de organización determinan las lógicas de las formas espaciales de la periferia suroeste.

De acuerdo con uno de los supuestos de partida de la investigación que propone al fragmento residencial (barrio) como la pieza central de composición y organización del espacio de la periferia, se realiza la elaboración de un corpus teórico que condensa una síntesis sobre autores y visiones relacionadas con la morfología urbana y sus derivaciones. Luego, para demostrar este supuesto, se elabora la construcción de método analítico –que está fundamentado en las principales conclusiones extraídas de las aproximaciones teóricas– y que permite abordar el estudio de la descomposición espacial en tramas, trazados y tejidos de cada barrio desde dos aproximaciones escalares: la urbanística y la residencial.

En la elaboración de este corpus teórico se presentaron las posturas sobre las perspectivas del enfoque de investigación que parte de la composición de la unidad, se especificaron definiciones sobre las denominadas partes, componentes y elementos del fragmento y se explicó cómo se combinan y se disponen estas partes y qué tipo de espacios configuran. También permitió formular la construcción de un método analítico, que consiste en descomponer cada fragmento en sus partes, componentes y elementos para interpretar las formas y disposiciones de cada uno. El método propone una selección de categorías de análisis que, mediante la interpretación de la disposición de partes, piezas y elementos de cada fragmento, determinan cuáles son las clasificaciones de los tipos predominantes.

Aproximaciones teóricas sobre enfoques urbanísticos para abordar la descomposición de las partes del fragmento urbano residencial

Los planteos iniciales de esta investigación parten de la consideración específica que hace referencia a la posibilidad de abordar las lógicas de composición formal del espacio de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba. Por un lado, de acuerdo con las primeras interpretaciones, de manera preliminar se asume que

no se corresponde con clasificaciones clásicas establecidas por los enfoques de la morfología urbanística. Por otro lado, las posiciones de esta Tesis rebaten los enfoques académicos que la describen como lugares sin definiciones espaciales o como paisajes sin identidad propia. En este sentido, se reconoce que si bien su construcción no está sujeta a los órdenes clásicos y lógicos de la organización formal de corrientes urbanísticas ortodoxas, posee lógicas propias de organización, inherentes a sus procesos de crecimiento que esta Tesis se proponen describir.

En relación a ello, como se viene demostrando a lo largo del desarrollo de la investigación, el espacio de la periferia suroeste de la ciudad crece de manera espontánea y por producción extensiva de pequeños fragmentos o barrios. Por lo tanto, se parte de la consideración que establece que el estudio de las formas espaciales de los barrios permite determinar cuáles son las lógicas de organización espacial de la periferia suroeste de la ciudad.

Esta propuesta de investigación implicó elaborar un corpus teórico basado en el estudio de autores como Solà-Morales i Rubió (2003), Panerai y Mangin (2002), Panerai, Depaule, Demorgon y Veyrenche (1983), Unwin (1984), Rodríguez Tarducci (2011), Ferrer i Aixalá (1996), Gómez Sandoval (2011), entre otros, que fundamentan el enfoque de la investigación y que sustentaron los posicionamientos de esta Tesis.

Si se considera al *espacio urbano* como la *mejor representación del paisaje cultural*, podemos afirmar que “la morfología urbana del espacio construido refleja la organización económica, social, las estructuras políticas y los objetivos de los grupos sociales dominantes” (Capel, 2002, p. 20).

El autor continúa diciendo:

El estudio de la morfología urbana supone siempre una atención a los elementos básicos que conforman el tejido urbano y a los mecanismos de transformación de las estructuras [...]. Exige tener en cuenta los diversos elementos componentes y sus interrelaciones, y diacrónicas, es decir histórica, que dé cuenta de las transformaciones [...]. Un campo que supone, por un lado conocer la configuración física del espacio, con sus construcciones y vacíos, con sus infraestructuras y usos del suelo, con sus elementos identificadores y su carga simbólica [...]. Se trata de elementos que están imbricados e interrelacionados, aunque con diversos grados de estabilidad y conducen a reflexiones sobre las fuerzas sociales, económicas, culturales y políticas que influyen en su configuración y transformación. (Capel, 2002, p. 20)

De acuerdo con el autor, el estudio morfológico puede tener objetivos explicativos o normativos y permiten conocer el comportamiento de los elementos y componentes del espacio para abordar sus procesos de transformación. Continúa describiendo el desarrollo de las corrientes de la morfología urbana en la geografía y explica que a partir de los años 60 tuvo un gran protagonismo. El interés por el estudio de la forma urbana ha sido un tema recurrente de la arquitectura y el urbanismo. Tuvo un primer impulso a finales del siglo XIX, cuando la crítica historicista al urbanismo de la ciudad industrial dio lugar al estudio sobre las formas tradicionales de las ciudades, con el objeto de basar en ellas un diseño que contrastara con los errores de la industrialización y el positivismo. Camilo Sitte, entre otros, fue una de las figuras destacadas que contribuyó a los estudios morfológicos de las ciudades y a las prácticas proyectuales posteriores, y cuyas conceptualizaciones han sido explicitadas muy ampliamente por George Collins y Christiane Collins (1980) en *Camilo Sitte y el nacimiento del urbanismo moderno*, al igual que por Benedetto Gravagnuolo (1998) en *Historia del Urbanismo en Europa 1750 - 1960*.

Después de la crisis del racionalismo, hacia 1960, la progresiva preocupación por el desarrollo del crecimiento de las ciudades exigió enfoques que subrayaron la formación sobre la representación urbana. En este sentido, la necesidad de elaborar una metodología del análisis morfológico y un marco teórico general tuvo su mayor desarrollo en Italia, con la obra de Salvatore Muratori y sus discípulos.

Ya en 1970 toma protagonismo la influencia de Aldo Rossi (1982), entre otros, y su defensa del campo de la proyectación y el rechazo de la arquitectura funcionalista debido a –tal como lo rescata Capel (2002)– su incapacidad para comprender la complejidad de la ciudad y la persistencia de sus formas para configurar lugares en el tiempo.

Por su parte, Rodríguez Tarduchy (2011) dice que en el origen de una ciudad existe siempre una decisión política y, a partir de ese momento, el espacio urbano se convierte en soporte de múltiples actividades y usos y es el resultado de una serie de fenómenos morfológicos y físicos que derivan de otros pertenecientes al campo de lo social y de lo político. Está constituido por ámbitos complementarios que determinan relaciones de llenos y vacíos que establecen las formas de la ciudad a partir del espacio urbanizado y el espacio parcelado que generan la dialéctica entre lo público y lo privado.

La autora hace referencia a la concepción actual de *tipo* (tipo edificatorio) desde el enfoque de estudio de la ciudad que propone. En relación a ello, menciona el antecedente dirigido por Muratori en 1959 en Venecia, y describe cómo posteriormente Carlo Aymonino y Aldo Rossi (1982) realizaron en 1963 una extrapolación de este trabajo y extendieron el tipo de análisis a otras ciudades. Continúa diciendo que Aymonino definió los conceptos de *tipo* y *forma* urbana, que estableció las relaciones entre uno y otra y estudió las distintas formas de crecimiento a partir de este análisis. También explica que, por su parte, Rossi (1982) definió *tipo* como la primera célula generadora del espacio urbano en una secuencia *parcela - manzana - tejido*, un *tipo edificatorio repetido* conforma *manzanas* y una *agrupación de manzanas* define un *tejido*.

Rodríguez Tarduchy (2011) argumenta que la importancia del enfoque de los autores radica en la posibilidad de seleccionar el grupo de elementos responsables de la forma sustantiva de la ciudad y de reinterpretarlos con el lenguaje actual y los instrumentos contemporáneos, las nuevas formas, técnicas y materiales como método que permite renovar el lenguaje arquitectónico de la ciudad. Explica que el análisis tipológico representa un saber fragmentado e insuficiente, pero es el que permite caracterizar el todo porque abarca el estudio de los tipos edificatorios y de las formas y tamaños de parcelas y manzanas y de las jerarquías viales. Este estudio permite abordar la comprensión de los tejidos residenciales de los fragmentos.

El fragmento urbano residencial es una pieza al servicio de la construcción de la ciudad que define sus rasgos principales de trazado y forma en función de los requerimientos de los tejidos y las características funcionales del contexto. La imagen del continuo urbano y la consolidación morfológica de cada una de sus partes derivan en gran medida de la aplicación sostenida de principios de cierre, reconstrucción, conexión, vertebración y sutura de los tejidos a partir de este tipo de proyectos. (Gómez Sandoval, 2011, p. 289)

Este fragmento o pieza al servicio de la construcción de la ciudad, de acuerdo con Solà-Morales i Rubió (2003) y Panerai y Mangin (2002), está formada por tres partes: a) *trazados*, conformados por los elementos correspondientes a la urbanización –calles y amanzanamientos–; b) *entramados*, conformados por las subdivisiones prediales que se realizan mediante el elemento parcelario; y c) *tejidos*, conformados por elementos edificatorios residenciales o viviendas individuales.

Estudiar las formas de combinación de elementos y los modos de organizar calles, parcelas y edificaciones, permite reconocer las diversas formas urbanas. Y entender las formas urbanas, significa asumirlas como resultados de ideas y proyectos sobre las formas de urbanización, de parcelación y de edificación. (Solà-Morales i Rubió, 2003, p. 15)

La importancia de los textos y autores citados introduce la exploración analítica que se realiza en torno al caso de estudio. Rodríguez Tarduchy (2011) explica que, en relación al caso de estudio *–periferia-barrio-vivienda individual–*, el principio ordenador de los *ensanches* o extensiones urbanas es el de la retícula ortogonal de calles que determinan manzanas rectangulares. Este modelo extensivo representó una forma de crecimiento que hace abstracción de la geografía sobre la que se asienta. La autora continúa diciendo que la potencia de la retícula generó una identificación generalizada entre morfología y tipo edificatorio y reprodujo la uniformidad compositiva de las periferias. En relación a ello, describe los crecimientos urbanos que se desarrollan a partir de la vivienda unifamiliar, explica la diversidad de actuaciones que se producen en el tiempo y aclara que todas son derivaciones de la ciudad jardín europea con la incorporación de adulteraciones en sus tipos.

Por su parte, Solà-Morales i Rubió (2003) reafirma la posición del enfoque cuando agrega que la descomposición conceptual de la forma urbana en los tres niveles o partes establecidas para abordar las clasificaciones de los tipos de fragmentos urbanos constituye un camino que permite encontrar *–con leyes y razonamientos sobre las lógicas de cada uno–* predominios, semejanzas, repeticiones y diferencias que existen entre ellas.

Las observaciones del autor en relación a las diferencias que se deben establecer de manera clara para dos tipos de situaciones coinciden con la definición y delimitación del caso de estudio. Solà-Morales i Rubió (2003) hace referencia, por un lado, a los barrios que se proyectan en conjunto y sobre los que se desarrollan las tres partes en una operación encadenada y, por otro, menciona el caso que está referido a la proyectación de las operaciones por separado y cada parte que compone la unidad se realiza en diferentes momentos del desarrollo espacial.

Esta aclaración constituye un punto de inflexión que abre dos caminos en el reconocimiento de la proyectación de las formas urbanas de la periferia y fundamenta la selección de las unidades de análisis que conforman el caso de estudio. El abordaje de barrios que realizan sus operatorias de partes de manera conjunta está representado por las unidades de tipo A), y el de barrios que realizan sus operatorias en diferentes momentos está representado por las unidades de tipo B). En relación a ello, de acuerdo con el autor:

La fuerza figurativa del proyecto se sitúa en el momento del proceso donde las decisiones están más concentradas, en el momento inicial y más permanente: en el momento del trazado [...] existe una arquitectura de la ciudad que no es solo la de los edificios individuales, ni tampoco los proyectos de los espacios vacíos, sino que está en la articulación formal de sus partes. (Solà-Morales i Rubió, 2003, p. 16)

Si continuamos con las argumentaciones del autor en relación al tema, dice:

La construcción de la ciudad, *–o de una parte de ella–* combina a lo largo del tiempo las distintas operaciones sobre el suelo y la edificación; y la complejidad de su resultado no es solo repetición de tipos o yuxtaposición de tejidos, sino que expresa el proceso encadenado en que las formas y los momentos constructivos se suceden con ritmos propios. Distancias o continuidades, alineaciones y

vacíos, perfiles y encuentros, solares y monumentos describen la secuencia de un proceso temporal materializado en formas estáticas. (Solà-Morales i Rubió, 2003, p. 16)

El estudio de las múltiples formas de combinaciones de urbanización en el tiempo y el espacio, más de las de parcelación, más de las de edificación permite descubrir los tipos de lógicas de composición proyectual de las unidades. Estas, a su vez, constituyen la base que permiten interpretar y describir las lógicas de las formas del espacio residencial de la periferia de la ciudad. En relación a ello se consideran las cuestiones causales de las propuestas espaciales:

La construcción de la ciudad es parcelación + urbanización + edificación. [...] de sus múltiples formas de combinarse en el tiempo y en el espacio se origina la morfología de la ciudad. Entender las formas del crecimiento urbanístico será configurar un ritmo de tiempos que combine suelo, edificación e infraestructura con formas sutiles más allá de las que provienen solo de los reglamentos, las zonificaciones, los estándares. (Solà-Morales i Rubió, 2003, p. 19)

Otros autores hacen referencia al enfoque considerado y establecen: “Proyectar la ciudad parte de una concepción básica del proceso de construcción de la ciudad compartida con obras de corriente morfológica, aunque se distancia de otros aspectos (Panerai y Mangin, 2002, p. 10). Siguiendo en esta línea, determinan que “el estudio de las formas urbanas que incluyen los trazados y las estructuras parcelarias, son elementos materiales, construidos y marcados en el suelo, que condicionan la capacidad de desarrollo de las actividades sobre el territorio (Panerai y Mangin, 2002, p. 23).

Sánchez de Madariaga escribe en el prólogo de *Proyectar la ciudad*, de Panerai y Mangin:

Tras el estudio de los trazados viarios, de sus formas y dimensiones y de las funciones que desempeñan en la ciudad, (los autores) plantean, por agregaciones y divisiones de terrenos semejantes, una aproximación a la producción del tejido urbano como imbricación de dos lógicas: la de la subdivisión del suelo en parcelas edificables y la de los trazados viarios que dan servicios. La manzana aparece así como el resultado o conjunto de parcelas privadas que conviven y se solidarizan a través del mallado viario. (Panerai y Mangin, 2002, p. 13)

Como se viene explicando, de acuerdo con las lecturas de los autores señalados, las fundamentaciones sobre la construcción del método analítico propuesto consisten en la descomposición de cada unidad de análisis en sus *partes*: trazados de amanzanamientos y vialidad, entramados parcelarios y tejidos residenciales. Tanto los trazados como los entramados superponen dos tipos de tramas bidimensionales que delinear y configuran las primeras formas de organización del espacio urbano; y los tejidos residenciales de las edificaciones proponen entramados tridimensionales que otorgan atributos espaciales de llenos y vacíos. En este punto es preciso fundamentar la incorporación de otros conceptos empleados y definidos a los fines de completar el abordaje de la composición y organización espacial de los barrios de la periferia de la ciudad desde otras perspectivas para las definiciones conceptuales de sus *partes*, *componentes* y *elementos*. Los *componentes* de los barrios se definen como los sistemas de espacios de usos colectivos –como los sistemas viarios y de conectividad, los sistemas de espacios verdes y los de equipamientos–. Los *elementos* de los barrios están representados por calles, plaza, parque, manzana, parcela y vivienda; la agrupación de ellos –de acuerdo a su repetición, disposiciones y composición proyectual– conforma los diferentes sistemas y partes de cada barrio y del espacio urbano. *Partes*, *componentes* y *elementos* son los mismos para cada fragmento, pero los atributos espaciales de cada uno se encuentran en las diversas formas de combinarlos y de dimensionarlos sobre el territorio y el entorno.

Los atributos que destaca el enfoque del método analítico elaborado en este capítulo para abordar el caso de estudio son dos: el *atributo como ordenador y organizador de las lógicas espaciales del crecimiento*; y el *atributo como conformador de la forma espacial*.

Las calles constituyen una estructura simple, un mallado que permite circular y son la primera manifestación de ciudad. De múltiples formas, tamaños y jerarquías, toda ciudad tiene su origen en la calle. Según Panerai y Mangin (2002), la noción de *calle* proviene de su doble característica vinculada a recorrido y soporte de la edificación.

Siguiendo los conceptos de Panerai y Mangin (2002), la *manzana* aparece como el resultado del conjunto de las parcelas privadas unidas por la malla viaria y como elemento indisociable de la edificación. La *manzana* es la heredera milenaria de la exploración histórica de superponer dos tramas: la de las calles cruzadas con hileras de parcelas para producir la edificación. Las *parcelas* podrían considerarse, junto con la calle que le da servicio, como la unidad elemental de la ciudad, y sus relaciones permiten el desarrollo de actividades y usos que caracterizan la vida urbana. La *plaza* es un elemento importante que se desempeña como excepción dentro del tejido urbano al que pertenece. Tiene, dentro del conjunto, un papel monumental debido a la dimensión simbólica que se le reconoce.

El tejido urbano resulta de la superposición de dos lógicas: la de la subdivisión del suelo en parcelas para la edificación y la de los trazados del viario que les da servicio. El tejido –en el caso más simple de una parcelación uniforme– se presenta como la superposición de dos plantillas regulares superpuestas. La primera está formada por las líneas de las calles con la hilera de parcelas edificadas; la segunda, por los conjuntos de las cuatro calles que aíslan cada manzana. Puede resultar una visión esquemática de la cual la manzana es la heredera histórica y es el resultado de múltiples experimentaciones. Tal lo expresado por los autores arriba mencionados, el heredero no es el bloque colocado a priori sino la suma de parcelas que se abren al exterior sobre calles diferentes y se agrupan en el centro sobre un límite común.

Tomar la hilera de casas como una unidad intermedia entre la parcela y el tejido no es solo un recurso que permite facilitar el análisis sino también un modo de comprender y englobar, en la reflexión sobre el tejido, las configuraciones que se alejan de la lógica de la malla y la manzana y que, sin embargo, no son irracionales por aleatorias. La hilera puede estar aislada sin ser parte de un tejido complejo. Está formada por la repetición de casas parecidas. Si es fruto de una promoción unitaria, la regularidad de la hilera deriva de la unidad tipológica y de la semejanza de las parcelas. O puede ser como en el caso de las operatorias estatales o de cooperativas obreras, en el que la hilera repetitiva responde a un proyecto único.

Las hileras situadas frente a frente, a uno y otro lado de la calle, forman la primera unidad de composición reconocida por Aymonino. Desde cuestiones funcionales, la circulación y la localización de la actividad (comercial, residencial, productiva) pueden constituirse en actividades centrales que organizan la configuración más elemental y eficaz de estas dos tramas superpuestas. Constituyen la organización más simple de trazado y permiten la organización del suelo para su utilización conformando concentraciones urbanas de diversas envergaduras.

Esta organización confluye, por lo general, en la proyectación de retículas regulares que aseguran la posterior continuidad de calles en ambas direcciones. Como parte de esta retícula, la manzana se impone como el elemento que aporta la solución que permite gestionar tanto la unión de las partes autónomas de

cada uno de sus lados, y a la vez como el elemento que permite organizar el territorio a gran escala. Sobre esta organización reticular, la edificación se renueva y densifica sin replantear la estructura del conjunto.

La anchura de la manzana es la suma de las dimensiones de los fondos de lotes de las parcelas que dan su frente a cada calle. La línea de los fondos de lote divide la manzana en dos partes, cada una ligada a una calle. Esta línea medianera es fundamental ya que permite pensar la manzana no como un bloque homogéneo sino como la asociación de dos hileras colocadas espalda con espalda. De acuerdo con Panerai y Mangin (2002), su persistencia en la estructura parcelaria en tejidos que han sido modificados es manifestación de su importancia.

Otro elemento a mencionar es la *unidad de vivienda*. “Se la considera la célula de formación primigenia a partir de la cual se produce la organización de las piezas o fragmentos residenciales” (Panerai *et al*, 1983, p. 109). Está compuesta por la parcela y la edificación. Para el caso de esta unidad se adopta la clasificación de tipo o tipología. De acuerdo con el autor, el tipo designa en primer lugar el carácter de imprenta, el carácter *tipográfico* en plomo que acaba de ser inventado (asimismo el espacio designa la distancia entre dos letras en la composición de la línea). De este primer sentido retendremos que el tipo no es el objeto o la figura a imitar, sino el medio concreto de la reproducción, como el modelo que se confunde en su origen con el módulo.

Se considera a la unidad habitativa como “la tipología que se constituye en una reducción que difumina los caracteres particulares de los objetos para retener solo los rasgos generales” (Panerai *et al*, 1983, p. 110). Los autores continúan describiendo las posibles aproximaciones a *tipología* y explican que son variadas, complejas y diversas, que corresponden a diversos periodos de tiempo y diferencias del pensamiento para cerrar aludiendo a las posibilidades que otorga el empleo del termino *tipología* para explicar la lógica del proyecto. En este sentido, para llevar adelante el estudio de tipos y tipologías de proyecto residencial, se toma la posición de los autores en relación a sus consideraciones sobre la tipología arquitectural como instrumento de conocimiento respecto de su objeto de estudio (en este caso se aplica al proyectador residencial de barrios).

Los autores se refieren a la clasificación de Durand respecto de la tipología analítica y la tipología generativa y sostienen: “La tipología analítica es la que procede a partir de las propiedades geométricas de los planos, pone en paralelo las operaciones que las subtienden y pone de manifiesto los esquemas básicos que las organizan” (Panerai *et al*, 1983, p. 115).

Según Panerai (1983), la tipología de Durand es eficaz, partiendo de “ciertas ideas poco numerosas pero generales, y de la que emanan las ideas particulares”, su método es infalible y se presenta como el inicio de una tipología generativa que, “mediante una infinidad de variaciones”, permite realizar una “multitud de variedades” relacionadas con las costumbres, los usos, las localidades y los materiales.

Las explicaciones del autor en torno al empleo del término *tipo consagrado* aluden a la evolución de tipos de vivienda hasta llegar al movimiento moderno; se adentran en la caracterización del pensamiento de la arquitectura moderna y explican la génesis de la tipificación de la vivienda paradigmática que surge en este momento. La vivienda del movimiento moderno se convierte en un producto industrial, definido al margen de su localización concreta y de una relación con la ciudad. Se justifica a través de la necesidad de rápida construcción ante las crecientes demandas. Prefabricación, montaje, rapidez, ejecución eficiente, descenso

de costos, mantenimiento. En este sentido, durante el movimiento moderno y de la mano de Le Corbusier, el tipo estará vinculado al estándar y apoyado sobre la funcionalidad.

Más adelante, hacia los años 50, comienzan las críticas al movimiento moderno y dan lugar a algunas tentativas para redefinir las bases del trabajo de arquitectos (supresión de los CIAM y creación de los Team X). En relación a ello, surgen planteos alternativos respecto de los espacios residenciales: la ordenación en hilera es sustituida por la ordenación en racimo o clúster, la distribución ortogonal por la malla hexagonal, y la segregación horizontal de las circulaciones por separación vertical son algunas de las exploraciones más contundentes.

Hacia los años 60, la obra de Muratori en Venecia, en 1959, plantea nuevos términos de relación entre arquitectura y ciudad. Realiza un estudio sobre el tejido urbano de la ciudad basado en el método tipológico. Del mismo modo, luego del análisis preciso de importantes muestras de tejido urbano, Capel señala:

El tipo no se caracteriza al margen de su aplicación concreta, es decir, al margen del tejido construido. El tejido urbano no se caracteriza al margen de su marco, es decir, al margen del conjunto de la estructura urbana. El estudio de la estructura urbana solo se concibe en su dimensión histórica por la dinámica y cambio que experimenta. (Capel, 2002, p. 57)

Panerai (1983) también hace referencia a los estudios realizados por Muratori sobre el tejido urbano de la ciudad basado en el método tipológico. Del mismo, luego del análisis preciso de importantes muestras de tejido urbano, Muratori extrae ciertas lecciones como las que siguen. El tipo no se caracteriza al margen de su aplicación concreta, es decir, al margen del tejido construido. El tejido urbano no se caracteriza al margen de su marco, es decir, al margen del conjunto de la estructura urbana. El estudio de la estructura urbana solo se concibe en su dimensión histórica por la dinámica y cambio que experimenta.

En esta línea de argumentaciones teóricas también es oportuno citar a Rossi (1982) y realizar algunas aproximaciones a sus apreciaciones en torno a *los hechos urbanos*.

Al describir una ciudad nos ocupamos preponderantemente de su forma; esta es un dato concreto que se refiere a una experiencia concreta. Esta forma se resume en la arquitectura de la ciudad y por esta arquitectura es por lo que me ocuparé de los problemas de la ciudad [...]. Ahora bien, por arquitectura de la ciudad se puede entender dos aspectos diferentes; en el primer caso es posible asemejar la ciudad a una gran manufactura, una obra de ingeniería y de arquitectura, más o menos grande, más o menos compleja, que crece en el tiempo; en el segundo caso podemos referirnos a contornos más limitados de la propia ciudad, a hechos urbanos caracterizados por una arquitectura propia y, por ende, por una forma propia [...]. En uno y otro caso nos damos cuenta de que la arquitectura no representa sino un aspecto de una realidad más compleja, de estructura particular, pero al mismo tiempo, puesto que es el dato último verificable de esta realidad, constituye el punto de vista más concreto con el que enfrentarse al problema. (Rossi, 1982, p. 70)

Las argumentaciones realizadas en los párrafos anteriores hacen referencia a la consagración de la tipología de vivienda nuclear e industrializada del movimiento moderno. Es la vivienda que permite desarrollar la habitabilidad residencial de las clases populares en la periferia porque se presenta con sus condiciones y restricciones dimensionales y formales ya explicitadas.

Las descripciones teóricas mencionadas sobre las visiones posteriores al modernismo, que remarcan el retorno a la importancia de los tipos urbanos que surgen a partir de las intervenciones dentro del campo del pensamiento disciplinar posterior al modernismo, de autores como Aymonino, Muratori y

Rossi, entre otros, hacen referencia a la importancia del espacio urbano y la calle. Remarcan la organización de la composición urbanística del barrio o parte de la ciudad por sobre la tipología arquitectónica aislada y desvinculada de sus relaciones urbanas; en ese sentido, rescatan los valores y la composición espacial urbanística.

El caso de estudio se halla fuertemente influenciado por estas corrientes del pensamiento y principios compositivos de cada una, sientan bases en las formulaciones de las formas de configuración que se organizan para contener y agrupar a las unidades de vivienda individual de las clases populares a partir de mediados del siglo XX. Las reflexiones teóricas realizadas en torno a la tipología de vivienda consagrada del Movimiento Moderno y sus características esenciales se rescatan porque es la tipología que se desarrolla como célula habitacional de las unidades barriales que forman el caso de estudio.

El retorno a los tipos urbanos rescatados por el pensamiento disciplinar posterior al modernismo –de la mano de autores como Aymonino, Muratori y Rossi, entre otros– es tomado porque constituye la base de la organización de la tipología barrial que se desarrolla para contener a las viviendas individuales de la periferia.

Estas dos cuestiones teóricas que confluyen en las prácticas locales, de manera conjunta, se ponen en juego en la escena urbana desde mediados del siglo XX y marcan las características centrales de las organizaciones de los tipos de habitabilidad residencial de la periferia desde esa época hasta el tiempo presente.

En este sentido, el proyecto residencial se formula como un híbrido que articula espacialmente a la tipología de vivienda nuclear moderna, como pieza central de reproducción, con la jerarquía de la organización estructurada del espacio urbano que las contiene, por medio de calles, manzanas y lotes rectangulares, plazas, parques y equipamientos.

Este modelo espacial, residencial y urbanístico adquiere la primacía protagónica en la periferia. Otras tipologías residenciales, de diversas organizaciones –como las de viviendas colectivas distribuidas en el espacio urbano, de fuerte influencia y pregnancia modernista en el espacio de las ciudades de Latinoamérica– no lograron arraigarse en el territorio local. Tuvieron escasas intervenciones y no lograron constituirse como las tipologías de vivienda seleccionadas por los grupos poblacionales para desarrollar la vida residencial, barrial y urbanística.

En el tiempo presente, las periferias se transformaron profundamente. Las organizaciones sociales se reacomodan de manera constante al ritmo de cambio acelerado de la política y la economía. En relación a ello, las clases trabajadoras contemporáneas no pueden ser comparadas con los movimientos obreros de mediados del siglo XX; pero el dato significativo está en el hecho de constatar que los trabajadores contemporáneos continúan eligiendo a la periferia residencial como lugar para desarrollar sus modos de vida urbanos y barriales, y a la vivienda individual en lote propio como la tipología predominante para el hábitat residencial en el contexto local.

Las propuestas contemporáneas de conjuntos habitacionales de vivienda individual de promoción privada proponen diferentes aproximaciones espaciales. Las hileras de vivienda de los años 70 se alineaban y agrupaban sobre entramados rígidos de calles y manzanas rectangulares. En la actualidad, remarcan tendencias que responden a una generación de proyectos residenciales contemporáneos que agrupan dos

unidades de vivienda por lote de dimensiones que rondan entre los 250 m² y los 360 m² de superficie, dejan retiros de 3 y 4 metros respectivamente. Las organizaciones barriales son de tipo cerradas y encapsuladas; es decir, que proponen una calles de ingreso a la unidad por medio de la cual se conectan con el entorno y conforman la espacialidad a partir de invertir la organización original; estas son las predominantes. Los frentes de los tejidos residenciales se sitúan hacia adentro del conjunto, sobre las calles internas, y los fondos de lote y espacios residuales están sobre las vías urbanas del entorno entre las que se ubican.

Las primeras interpretaciones obtenidas de las observaciones analíticas realizadas en la primera parte del capítulo permiten inferir que los supuestos de partida, basados en las relaciones que existen entre vivienda y periferia, pueden confirmarse. Los estudios realizados sobre cada unidad de análisis, explicitados en las tablas correspondientes a la primera parte del capítulo 5, dan cuenta de la importancia central que tiene la unidad habitativa (lote - edificación) y sus condiciones, requerimientos y restricciones en el armado y composición del espacio de la periferia de la ciudad.

Las dimensiones y formas únicas y precisas fijadas para todos los casos y situaciones se constituyeron en el elemento determinante de la conformación y organización del espacio de la periferia de la ciudad. El resto de componentes y elementos constituyen el esqueleto o estructura de soporte que complementa el armado de organización necesaria sobre el cual se emplaza esta unidad y se relaciona con lo urbano.

Método analítico para reconocer las formas espaciales de la unidad que componen la totalidad

a. Análisis de las formas de la urbanización, de las formas de la parcelación y de las formas de la edificación de cada barrio

A partir de las aportaciones de los autores citados y de acuerdo al posicionamiento de esta Tesis, se realiza la construcción del método analítico a través del cual se interpreta la composición espacial de cada una de las unidades de análisis. La finalidad consiste en obtener las clasificaciones de los tipos predominantes que determinan las lógicas espaciales de la construcción del espacio residencial de la periferia suroeste de la ciudad.

En relación a ello, las primeras elaboraciones –correspondientes al enfoque del método analítico que se realizaron– fueron las representaciones gráficas de cada unidad de análisis mediante la elaboración de los planos de cada una en dos escalas gráficas. La barrial se dibujó en 1:5000 o 1: 10 000 (de acuerdo al tamaño de la unidad) y representa trazados, entramados y tejidos, calles principales y secundarias, espacios verdes y equipamientos de cada barrio. La urbanística se dibujó en 1:10 000 y 1:20 000 (de acuerdo al tamaño de la unidad) y representa el emplazamiento urbanístico y territorial de cada barrio.

Las elaboraciones que se realizaron a continuación fueron dos tipos de tablas que sintetizan y sistematizan la información que se requiere sobre cada unidad de análisis. La finalidad de las tablas es definir las categorías de análisis a través de las cuáles se aborda la interpretación espacial de cada barrio. En relación a ello, en la Tabla 2 se realizaron las aproximaciones analíticas sobre cada barrio en relación a sus formas de urbanización, parcelación y de edificación y se elaboró de la siguiente manera:

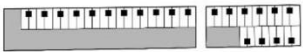
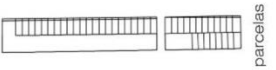
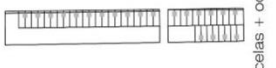
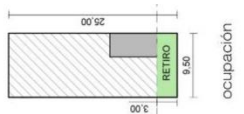



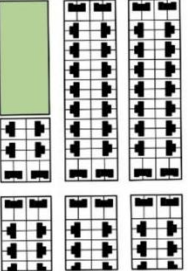
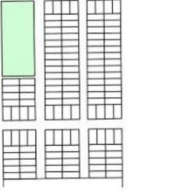
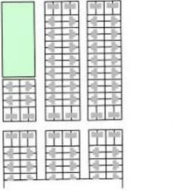
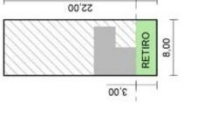



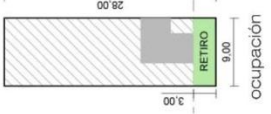
En la primera columna se disponen las unidades de análisis por periodo de tiempo al que pertenecen y se explicitan con números (1 - 2 - 3) y por tipo de unidad que representan (A - B). Luego, en la segunda columna se dispone el plano de cada barrio. En la tercera columna se dispone la representación gráfica, por separado, de cada una de las partes que componen cada unidad de análisis: a) plano de trazados de manzanas y entramados parcelarios, b) plano de trazados, entramados y tejidos, y c) parcela y vivienda. En la cuarta se realizan las clasificaciones referidas a las formas y tipos de conjuntos de cada barrio, de acuerdo a las categorías definidas como forma cuadrada o rectangular (crecimiento por trama), forma lineal (crecimiento lineal en una dirección I o en dos L), y forma combinada (compuesto por dos tipos de formas y direcciones: por ejemplo, un conjunto que contenga un área de forma cuadrada y otra de forma irregular). En la quinta se realizan las clasificaciones referidas a la organización de cada barrio en relación a los tipos de disposiciones de sus partes, componentes y elementos, de acuerdo a las categorías de análisis definidas como conjuntos de tipo cerrado, abierto o combinado. En la sexta columna se realizan las clasificaciones de las formas de urbanización (FU) + las formas de parcelación (FP) + las formas de edificación (FE). Las categorías de clasificación de las FU determinan los tipos de trazados: ortogonales regulares, irregulares o combinados; simples o compuestos. Las categorías de clasificación de las FP determinan los tipos de entramados parcelarios: reticulares simples o compuestos; reticular combinada, irregular o en cuadrícula. Las categorías de clasificación de las FE determinan los tipos de tejidos: abiertos o cerrados; lineales o en tramas; continuos o discontinuos; combinados.

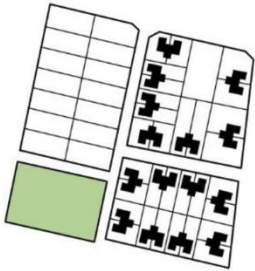
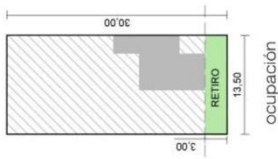


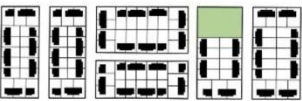
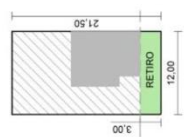
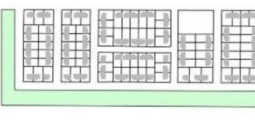
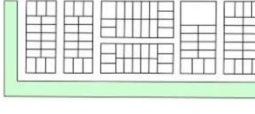
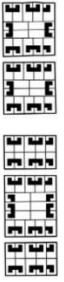
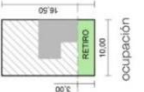
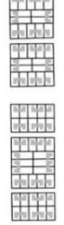
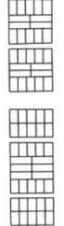
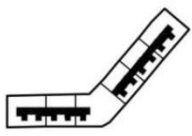
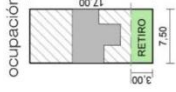
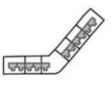
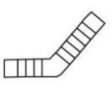
A continuación ver Tabla 2.

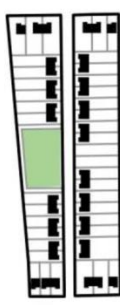

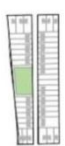
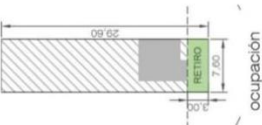
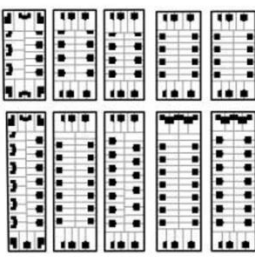
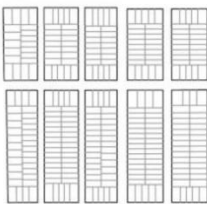
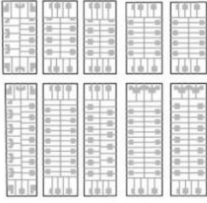
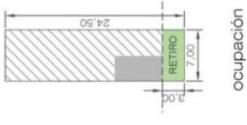
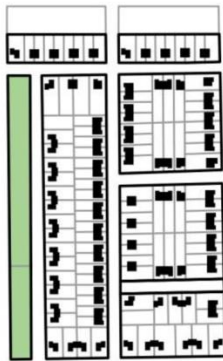


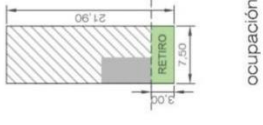
Tabla 2 A

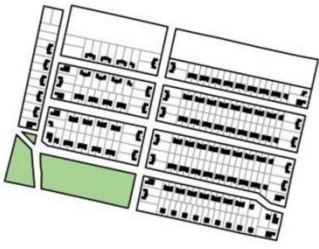
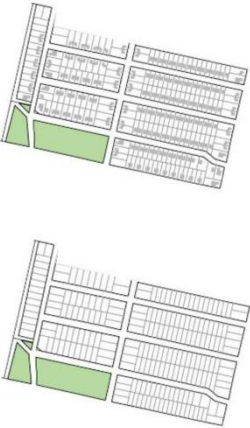
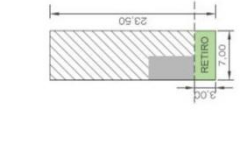
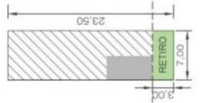

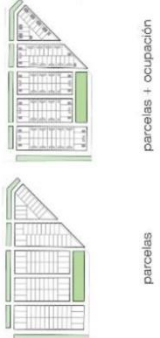
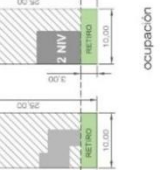
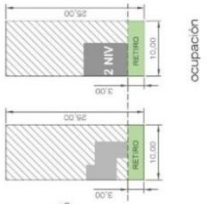
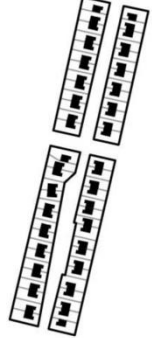
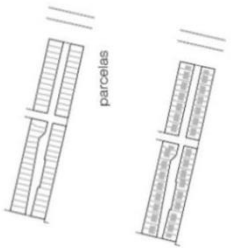
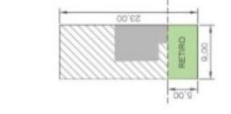
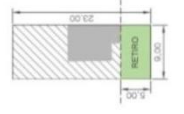
FU + FP + FE de cada barrio de tipo A

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN CONJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
1 A1		<p>parcelas</p> <p>parcelas + ocupación</p> <p>ocupación</p>	<p>CUADRADA</p> <p>PIEZA DE CRECIMIENTO POR CONSOLIDACIÓN EN TRAMA</p>	<p>EY DE BORDE LATERAL</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p> <p>MANZANA RECTANGULAR</p> <p>LOTE RECTANGULAR</p> <p>OCCUPACIÓN CUADRADA (L) SOBRE UN LATERAL</p> <p>RETIRO FRENTE</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL</p> <p>TRAMA P RETICULAR REGULAR</p> <p>TEJIDO CONTINUO CERRADO</p>
1 A2		<p>parcelas</p> <p>parcelas + ocupación</p> <p>ocupación</p>	<p>CUADRADA</p> <p>PIEZA DE CRECIMIENTO POR CONSOLIDACIÓN EN TRAMA</p>	<p>EY BORDE LATERAL</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA A PARTIR DE MANZANA RECTANGULAR</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR</p> <p>TEJIDO CONTINUO CERRADO</p> <p>TIPOLOGÍA DE ESQUINA</p>
1 A3		<p>parcelas</p> <p>parcelas + ocupación</p> <p>ocupación</p>	<p>EN L</p> <p>ORTOGONAL</p> <p>PIEZA DE CRECIMIENTO LINEAL EN DOS DIRECCIONES</p>	<p>EY Y EQ CENTRALES ORGANIZADORES DE CONJUNTO</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p> <p>LOTE RECTANGULAR</p> <p>OCCUPACIÓN EN L SOBRE UN LATERAL</p> <p>Y SOBRE RETIRO FRENTE</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR</p> <p>TEJIDO REGULAR CONTINUO ABIERTO</p>

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN COJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
1 A4		 parcelas  parcelas + ocupación  ocupación	EN I PIEZA DE CRECIMIENTO LINEAL	SIN EV ORGANIZACIÓN A PARTIR DE TRAMA PARCELARIA ABIERTA	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO REGULAR CONTINUO ABIERTO
1 A5		 parcelas  parcelas + ocupación  ocupación	IRREGULAR CONDICIÓN DE BORDE PIEZA DE CRECIMIENTO AREAL	EV DE BORDE RESIDUAL ORGANIZACIÓN COMBINADA	TRAZADO COMBINADO RETICULAR REGULAR E IRREGULAR TRAMA MIXTA RETICULAR REGULAR E IRREGULAR TEJIDO IRREGULAR ABIERTO
1 A6		 parcelas  parcelas + ocupación  ocupación	CUADRADO ORTOGONAL PIEZA DE CRECIMIENTO EN TRAMA	EV DE BORDE LATERAL ORGANIZACIÓN INTERMEDIA A PARTIR DE MANZANA RECTANGULAR	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA P RETICULAR REGULAR TEJIDO CONTINUO
1 A7		 parcelas  parcelas + ocupación  ocupación	EN L ORTOGONAL PIEZA DE CRECIMIENTO LINEAL EN DOS DIRECCIONES	EV CENTRAL ORGANIZADOR DE CONJUNTO ORGANIZACIÓN ABIERTA	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR EN DOS DIRECCIONES TEJIDO SEMI CONTINUO ABIERTO

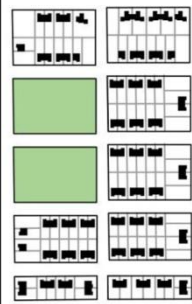

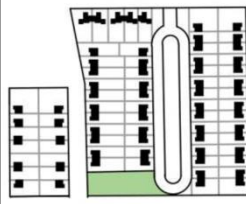
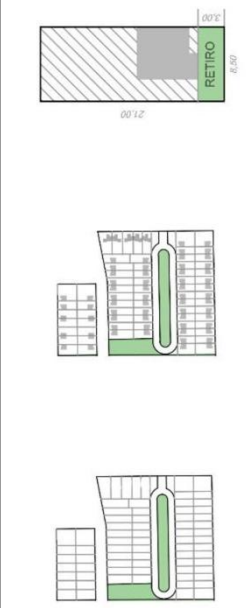

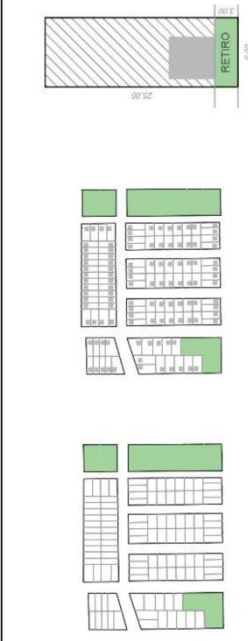
PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN COJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
1 A8		  	CUADRADO INCLINADO PIEZA DE CRECIMIENTO AREAL	EV BORDE LATERAL ORGANIZACIÓN ABIERTA EJE CENTRAL ORGANIZADOR DE CONJUNTO	TRAZADO ORTOGONAL INCLINADO TRAMA RETICULAR REGULAR INCLINADA Y MIXTA TEJIDO ABEIRTO
1 A9		  	EN I PIEZA DE CRECIMIENTO LINEAL	EV LATERAL FAJA DE RESGUARDO ORGANIZACIÓN ABIERTA ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO MANZANA	TRAZADO ORTOGONAL COMBINA DOS DIRECCIONES TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO REGULAR CONTINUO CERRADO
1 A10		  	PIEZA EN I CRECIMIENTO LINEAL	SIN EV ORGANIZACIÓN ABIERTA ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO MANZANA	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR EN DOS DIRECCIONES TEJIDO CONTINUO ABIERTO
1 A11		  	PIEZA EN L CRECIMIENTO LINEAL IRREGULAR	SIN EV ORGANIZACIÓN ABIERTA ELEMENTO ORGANIZADOR: FORMA DE PARCELA ORIGINAL	TRAZADO ORTOGONAL COMBINADO TRAMA RETICULAR COMBINADA TEJIDO CONTINUO ABIERTO

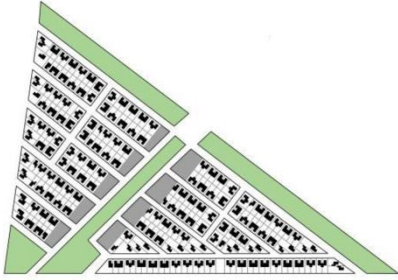


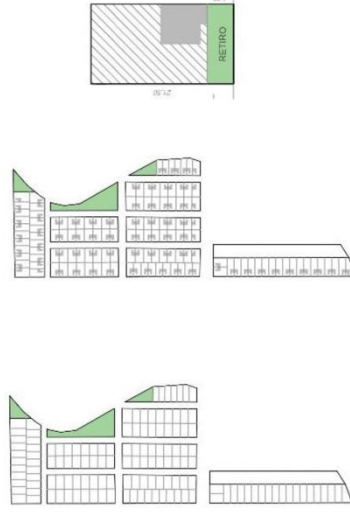
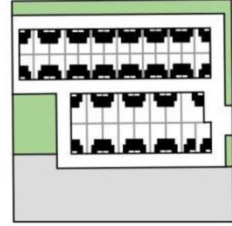
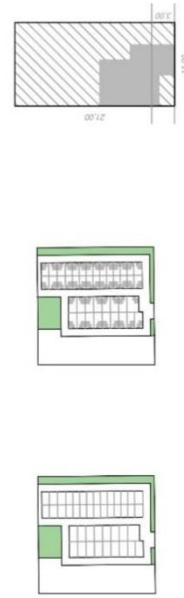
PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN COJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
2 A12		 <p>parcelas</p>  <p>parcelas + ocupación</p>  <p>ocupación</p>	PIEZA EN L CRECIMIENTO LINEAL CERRADO	EV CENTRAL ORGANIZACIÓN CERRADA ELEMENTO ORGANIZADOR: TEJIDO	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR EN LÍNEA TEJIDO LINEAL ABIERTO
2 A13		 <p>parcelas</p>  <p>parcelas + ocupación</p>  <p>ocupación</p>	CUADRADA PIEZA DE CRECIMIENTO EN TRAMA	SIN EV ORGANIZACIÓN CERRADA ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO CERRADO
2 A14		 <p>parcelas</p>  <p>parcelas + ocupación</p>  <p>ocupación</p>	RECTANGULAR PIEZA DE CRECIMIENTO POR TRAMA	EV LATERAL FAJA DE RESGUARDO ORGANIZACIÓN CERRADA ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO IRREGULAR	TRAZADO ORTOGONAL IRREGULAR TRAMA RETICULAR IRREGULAR TEJIDO CERRADO IRREGULAR





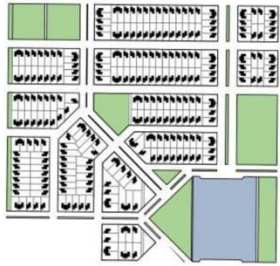

PT	TIPO	AMANAMAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN CONJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
2 A15		 parcelas  parcelas + ocupación  ocupación	RECTANGULAR PIEZA DE CRECIMIENTO POR TRAMA	EV DE BORDE ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO ORGANIZACIÓN CERRADA	TRAZADO ORTOGONAL INCLINADO TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO CERRADO
2 A16		 parcelas  parcelas + ocupación  ocupación	RECTANGULAR IRREGULAR PIEZA DE CRECIMIENTO POR TRAZADO MANZANA	EV LATERAL FAJA DE RESGUARDO ELEMENTO ORGANIZADOR: MANZANA RECTANGULAR ORGANIZACIÓN CERRADA	TRAZADO COMBINADO ORTOGONAL TRAMA COMBINADA DE DOS DIRECCIONES TEJIDO CERRADO
2 A17		 parcelas  parcelas + ocupación  ocupación	RECTANGULAR EN I CRECIMIENTO LINEAL	SIN EV ELEMENTO ORGANIZADOR: TEJIDO LINEAL ORGANIZACIÓN CERRADA	TRAZADO ORTOGONAL INCLINADO TRAMA RETICULAR REGULAR EN UNA DIRECCIÓN TEJIDO ABIERTO LINEAL

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN COJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
2 A18		<p>parcelas</p> <p>parcelas + ocupación</p> <p>ocupación</p>	<p>IRREGULAR</p> <p>EV LINEAL Y CENTRAL</p> <p>CRECIMIENTO IRREGULAR</p>	<p>EV REQUERIDO POR BORDE DE CURSO DE AGUA</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: EJES VIALES</p> <p>FORMA DE PARCELA Y DIRECCIÓN DE CANAL ORGANIZACIÓN COMBINADA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL IRREGULAR</p> <p>TRAMAS IRREGULARES COMBINADAS</p> <p>TEJIDOS ABIERTOS</p>
2 A19		<p>parcelas</p> <p>parcelas + ocupación</p> <p>ocupación</p>	<p>IRREGULAR</p> <p>EV LINEAL Y CENTRAL</p> <p>CRECIMIENTO IRREGULAR</p>	<p>EV REQUERIDO POR BORDE DE CURSO DE AGUA</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: EJES VIALES</p> <p>FORMA DE PARCELA Y DIRECCIÓN DEL CANAL ORGANIZACIÓN COMBINADA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL IRREGULAR</p> <p>TRAMAS IRREGULARES COMBINADAS</p> <p>TEJIDOS ABIERTOS</p>
2 A20		<p>parcelas</p> <p>parcelas + ocupación</p> <p>ocupación</p>	<p>EN I</p> <p>CRECIMIENTO LINEAL</p>	<p>EV LATERAL</p> <p>FAJA DE RESGUARDO</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR</p> <p>TEJIDO CERRADO</p>

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN CONJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
2 A21		  	EN I CRECIMIENTO LINEAL IRREGULAR	EV DE BORDE ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO ORGANIZACIÓN ABIERTA	TRAZADO ORTOGONAL IRREGULAR TRAMA RETICULAR IRREGULAR TEJIDO ABIERTO
3 A22		  	CUADRADA CRECIMIENTO EN TRAMA	EV DE BORDE ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO ORGANIZACIÓN CERRADA	TRAZADO ORTOGONAL IRREGULAR TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO CERRADO
3 A23		  	CUADRADA CRECIMIENTO EN TRAMA	EV BORDE ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO ORGANIZACIÓN CERRADA	TRAZADO ORTOGONAL EN DOS DIRECCIONES TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO CERRADO

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN CONJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
3 A24			RECTANGULAR CRECIMIENTO EN TRAMA	EV BORDE CENTRAL ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO ORGANIZACIÓN CERRADA	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO COMBINADO
3 A25			CUADRADO CRECIMIENTO AREAL	EV BORDE ELEMENTO ORGANIZADOR: PARCELA ORIGINAL ORGANIZACIÓN CERRADA	TRAZADO ORTOGONAL IRREGULAR TRAMA RETICULAR REGULAR COMBINADA TEJIDO CERRADO MIXTO
3 A26			CUADRADO CRECIMIENTO EN TRAMA	EV DE BORDE ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO ORGANIZACIÓN CERRADA	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO CERRADO

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN COJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
3 A27			<p>IRREGULAR</p> <p>CRECIMIENTO IRREGULAR AREAL</p>	<p>EV DE BORDE</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: FORMA Y TAMAÑO DE PARCELA ORIGINAL</p> <p>ORGANIZACIÓN COMBINADA</p>	<p>TRAZADO IRREGULAR COMBINADO</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR MIXTA SOBRE BORDES</p> <p>TEJIDO CERRADO</p>
3 A28			<p>IRREGULAR</p> <p>DE CRECIMIENTO IRREGULAR AREAL</p>	<p>EV DE BORDE</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: FORMA Y TAMAÑO DE PARCELA ORIGINAL</p> <p>ORGANIZACIÓN COMBINADA</p>	<p>TRAZADO IRREGULAR COMBINADO</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR MIXTA SOBRE BORDES</p> <p>TEJIDO CERRADO</p>
3 A29			<p>CUADRADO</p> <p>CRECIMIENTO AREAL</p>	<p>EV DE BORDE</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: FORMA Y TAMAÑO DE PARCELA ORIGINAL</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL REGULAR</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR</p> <p>TEJIDO REGULAR CONTINUO CERRADO</p>

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN COJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
3 A30			<p>IRREGULAR</p> <p>CRECIMIENTO IRREGULAR POR TRAZADO Y ENTRAMADO</p>	<p>SIN EV</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: LA UNIDAD HABITATIVA</p> <p>ORGANIZACIÓN COMBINADA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL DE VARIAS DIRECCIONES Y DISPOSICIONES ALEATORIAS</p> <p>TRAMAS RETICULARES REGULARES E IRREGULAR</p> <p>TEJIDOS CONTINUOS COMBINADOS</p> <p>CERRADO</p>
3 A31			<p>RECTANGULAR</p> <p>CRECIMIENTO POR TRAMA</p>	<p>EV LATERAL</p> <p>FAJA DE RESGUARDO</p> <p>EV CENTRALES</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO MANZANA</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL IRREGULAR</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR CON CAMBIO DE DIRECCIÓN</p> <p>TEJIDO CERRADO CONTINUO EN U</p>
3 A32			<p>CUADRADO</p> <p>CRECIMIENTO POR TRAMA</p>	<p>EV Y EQ CENTRAL Y LATERAL</p> <p>FAJA DE RESGUARDO</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO - CALLES</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL QUE ARTICULAR DOS DIRECCIONES</p> <p>TRAMAS RETICULARES COMBINADAS</p> <p>TEJIDO REGULAR CERRADO</p>

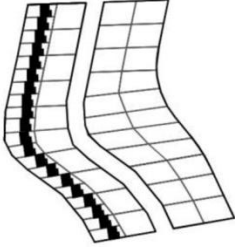


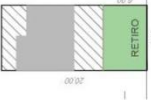

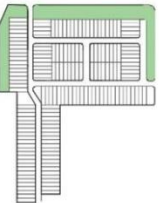


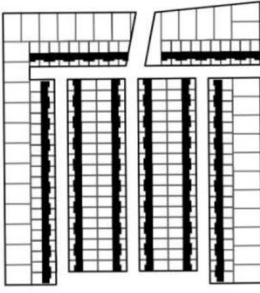
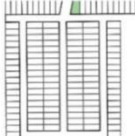
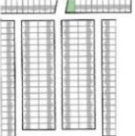
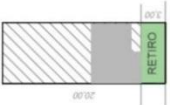
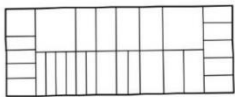
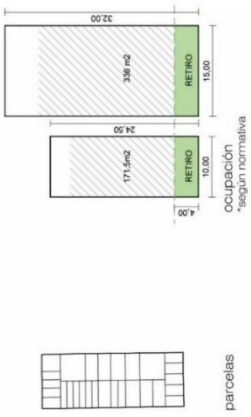
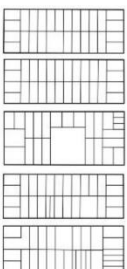
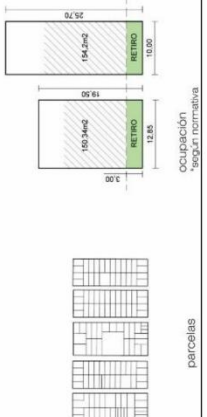
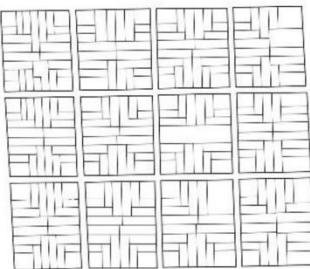
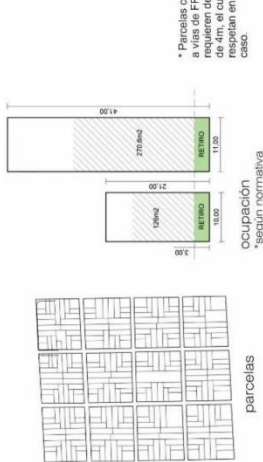
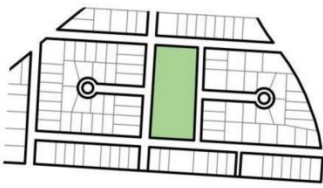
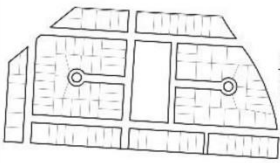


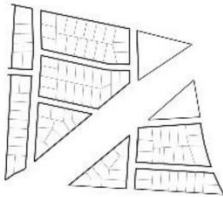

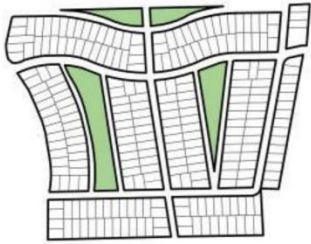
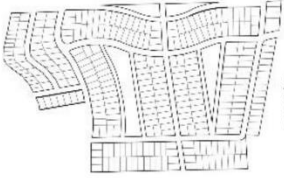
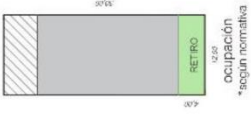

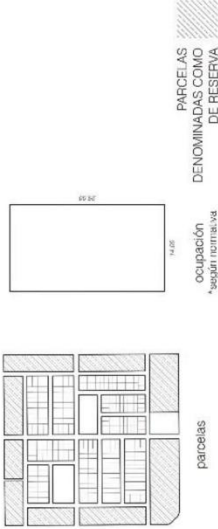
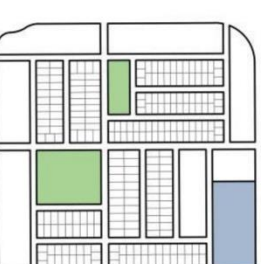
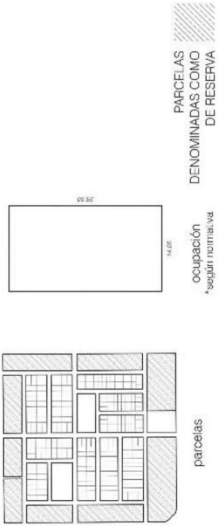

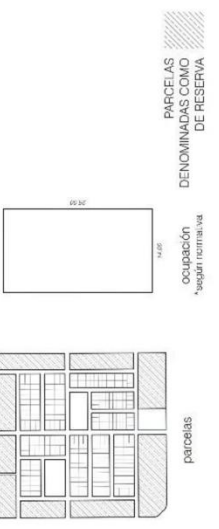
PT	TIPO	AMANANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN COJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
3 A33		  	IRREGULAR CRECIMIENTO AREAL LINEAL	SIN EV ELEMENTO ORGANIZADOR: UNIDAD HABITATIVA CÉLULA CERRADA	TRAZADO IRREGULAR TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO CON DISPOSICIÓN EN OTRA DIRECCIÓN ABIERTO HACIA BORDE URBANO
3 A34		  	CUADRADO CRECIMIENTO AREAL	EV BORDE LATERAL ELEMENTO ORGANIZADOR: EYES VIALES PRINCIPALES Y UNIDAD HABITATIVA CÉLULA CERRADA	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO LINEAL CERRADO HACIA ADETRON DEL CONJUNTO
3 A35		  	CUADRADO CRECIMIENTO AREAL	SIN EV ELEMENTO ORGANIZADOR: UNIDAD HABITATIVA CÉLULA CERRADA	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR TEJIDO LINEAL CERRADO HACIA ADETRON

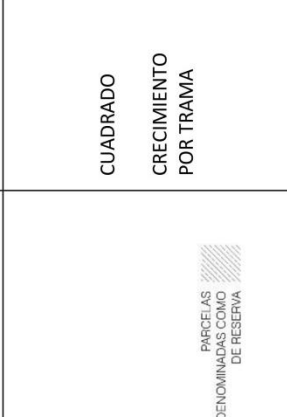
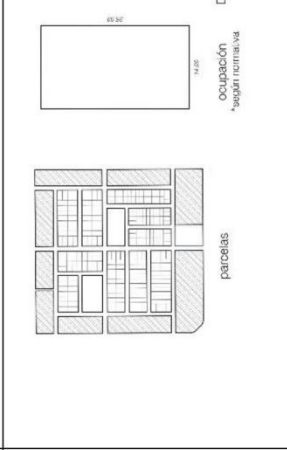
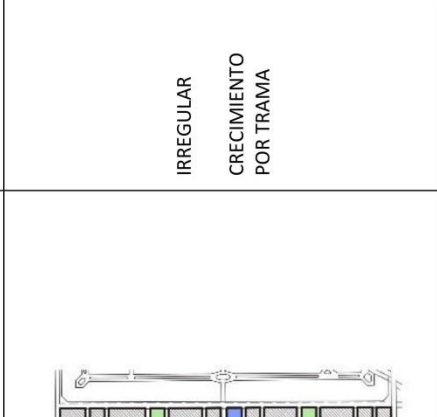

Tabla 2 B

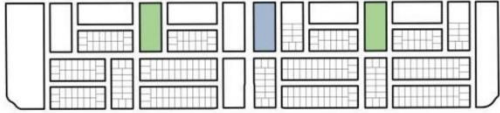

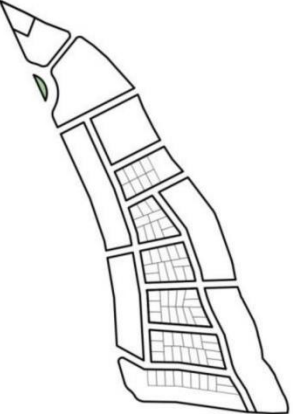
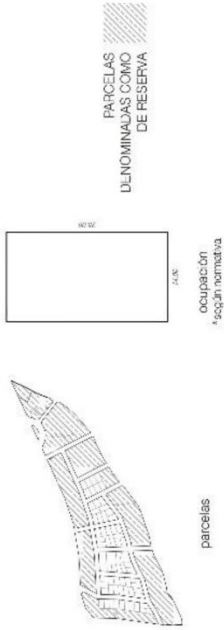
FU + FP + FE de cada barrio de tipo B

PT	TIPO	AMANAMAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN COJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
1 B1		 <p>parcelas</p> <p>ocupación según normativa</p>	RECTANGULAR CRECIMIENTO LINEAL	SIN EV SIN ELEMENTO ORGANIZADOR ORGANIZACIÓN ABIERTA	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR
1 B2		 <p>parcelas</p> <p>ocupación según normativa</p>	RECTANGULAR CRECIMIENTO LINEAL	SIN EV SIN ELEMENTO ORGANIZADOR ORGANIZACIÓN ABIERTA	TRAZADO ORTOGONAL TRAMA RETICULAR REGULAR
1 B3		 <p>parcelas</p> <p>ocupación según normativa</p> <p>* Parcelas con frente a vías de PCC en el centro de 4m, el cual no respaldan en este caso.</p>	CUADRADO CRECIMIENTO AREAL	SIN EV APOYADO SOBRE EJE DE CONECTIVIDAD PRINCIPAL ORGANIZACIÓN CERRADA	TRAZADO EN CUADRÍCULA ORTOGONAL TRAMA IRREGULAR

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN CONJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
3 B7		 <p>parcelas</p>  <p>RETIRO ocupación *según normativa</p>	<p>RECTANGULAR IRREGULAR CRECIMIENTO AREAL</p>	<p>EV CENTRAL ELEMENTO ORGANIZADOR: FORMA DE PARCELA ORIGINAL ORGANIZACIÓN COMBINADA</p>	<p>TRAZADO IRREGULAR COMBINADO ORTOGONAL Y EN CUADRICULA TRAMA COMBINADA: REGULAR E IRREGULAR</p>
3 B8		 <p>parcelas</p>  <p>RETIRO ocupación *según normativa</p>	<p>IRREGULAR CRECIMIENTO AREAL</p>	<p>EV LATERAL DE BORDE ELEMENTO DE CRECIMIENTO FORMA PARCELA ORIGINAL ORGANIZACIÓN COMBINADA</p>	<p>TRAZADO IRREGULAR COMBINADO TRAMA RETICULAR IRREGULAR COMBINADA</p>
3 B9		 <p>parcelas</p>  <p>RETIRO ocupación *según normativa</p>	<p>IRREGULAR CRECIMIENTO AREAL</p>	<p>EV RESIDUAL CENTRAL Y DE BORDE ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAMA ORGANIZACIÓN COMBINADA</p>	<p>TRAZADO IRREGULAR ORTOGONAL TRAMA RETICULAR IRREGULAR COMBINADA</p>

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN COJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
3 B13			<p>CUADRADO</p> <p>CRECIMIENTO POR TRAMA</p>	<p>EV DISTRIBUIDO EN SECUENCIAS Y RITMOS</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL EN DOS DIRECCIONES</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR EN DOS DIRECCIONES</p>
3 B14			<p>CUADRADO</p> <p>CRECIMIENTO POR TRAMA</p>	<p>EV DISTRIBUIDO EN SECUENCIAS Y RITMOS</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL EN DOS DIRECCIONES</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR EN DOS DIRECCIONES</p>
3 B15			<p>CUADRADO</p> <p>CRECIMIENTO POR TRAMA</p>	<p>EV DISTRIBUIDO EN SECUENCIAS Y RITMOS</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL EN DOS DIRECCIONES</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR EN DOS DIRECCIONES</p>

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN CONJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
3 B16			<p>CUADRADO</p> <p>CRECIMIENTO POR TRAMA</p>	<p>EV DISTRIBUIDO EN SECUENCIAS Y RITMOS</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL EN DOS DIRECCIONES</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR EN DOS DIRECCIONES</p>
3 B17			<p>IRREGULAR</p> <p>CRECIMIENTO POR TRAMA</p>	<p>EV DISTRIBUIDO EN SECUENCIAS Y RITMOS</p> <p>ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL COMBINADO IRREGULAR EN BORDES</p> <p>TRAMA RETICULAR REGULAR EN DOS DIRECCIONES</p>

PT	TIPO	AMANZANAMIENTO + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN	FORMA CONJUNTO	COMPOSICIÓN COJUNTO	CLASIFICACIÓN DE PARTES TRAMAS FU + FP + FE
3 B18			<p>RECTANGULAR CRECIMIENTO POR TRAMA</p>	<p>EV DISTRIBUIDO EN SECUENCIAS Y RITMOS ELEMENTO ORGANIZADOR: TRAZADO ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>	<p>TRAZADO ORTOGONAL EN DOS DIRECCIONES TRAMA RETICULAR REGULAR EN DOS DIRECCIONES</p>
3 B19			<p>IRREGULAR CRECIMIENTO AREAL</p>	<p>SIN EV OCUPACIÓN DE BORDE ELEMENTO ORGANIZADOR: FORMA DE PARCELA ORIGINAL ORGANIZACIÓN COMBINADA</p>	<p>TRAZADO IRREGULAR TRAMA RETICULAR IRREGULAR</p>

b. Análisis de las formas del emplazamiento urbanístico de cada barrio

Las múltiples aproximaciones que se realizaron sobre cada uno de los barrios durante el proceso de construcción del caso de estudio demostraron la importancia del abordaje de los aspectos de localización de cada barrio en el territorio y el espacio urbano. Identificar las lógicas espaciales de las formas de localización de cada unidad determina –junto con sus formas de composición– las formas del crecimiento del espacio de la periferia.

En relación a ello, se desarrollaron las aproximaciones analíticas que permitieron realizar las clasificaciones sobre los tipos de emplazamientos predominantes del caso de estudio. Para ello se elaboró la Tabla 3, que se organiza de la siguiente manera.

En la primera columna se disponen las unidades de análisis por periodo de tiempo al que pertenecen y se explicitan con números (1 - 2 - 3) y por tipo de unidad que representa (A - B).

En la segunda se dispone el plano de localización de cada barrio en escala gráfica 1:10 000 o 1:20 000 (de acuerdo a su tamaño y localización) que abarca una porción de territorio que contiene a cada barrio de un radio aproximado correspondiente a cuatro o cinco manzanas hacia cada uno de los cuatro lados de cada unidad barrial.

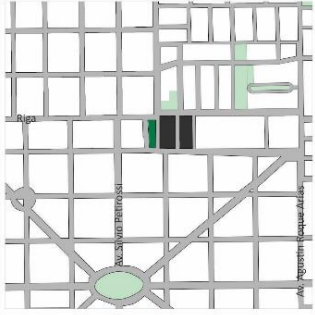



En la tercera columna se realizan las clasificaciones sobre los tipos de emplazamientos de cada unidad de acuerdo a su localización dentro del territorio suroeste. Es decir, si la unidad se encuentra localizada dentro de avenida de Circunvalación, el emplazamiento es de crecimiento por consolidación y su desarrollo es entre tramas. Si la unidad se encuentra localizada fuera de dicha avenida, el emplazamiento es de crecimiento expansivo y en esta clasificación se presentan dos situaciones diferentes: si la unidad se desarrolla a continuación de entramado existente es de crecimiento expansivo extensivo; y si la urbanización se desarrolla sobre suelo rural sin continuidad de entramados existentes es de crecimiento expansivo agregativo. Si la unidad se encuentra localizada sobre bordes urbanos –como cursos de agua, vías de ferrocarril o de autopistas, tanto adentro como afuera de la avenida de Circunvalación– el emplazamiento es de borde urbanístico y se desarrolla la urbanización en condiciones forzadas de articulación con el territorio.

En la cuarta columna se realizan las clasificaciones que determinan los tipos de articulaciones de cada unidad con el entorno urbano y territorial. Se verifica si está articulado por continuidad o no de sus elementos o componentes con el entorno, y se determina cómo se produce la articulación. Las categorías de análisis que definen estas clasificaciones son: articulación continua (si se produce a través de las relaciones de continuidad con el entorno a partir de algunos de sus elementos) o desarticulación discontinua (si se produce a través de la disposición autónoma de sus elementos).


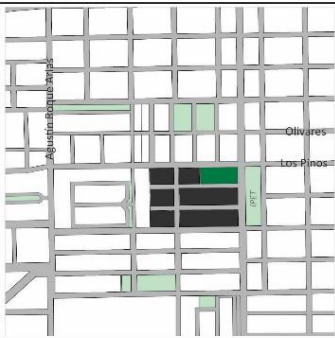

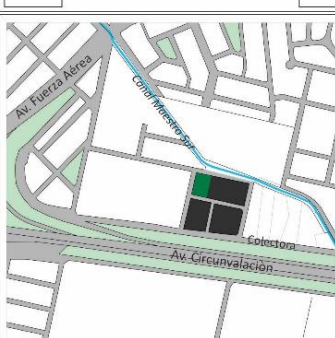
A continuación ver Tabla 3.

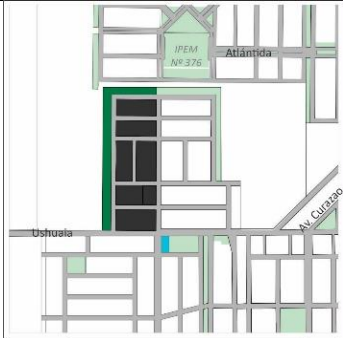
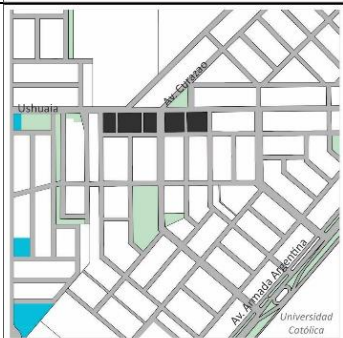

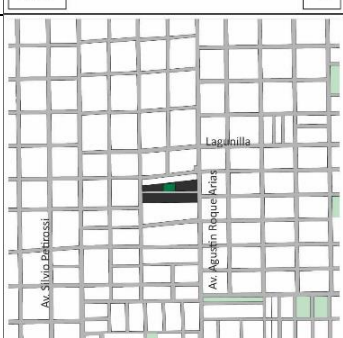
Tabla 1 A



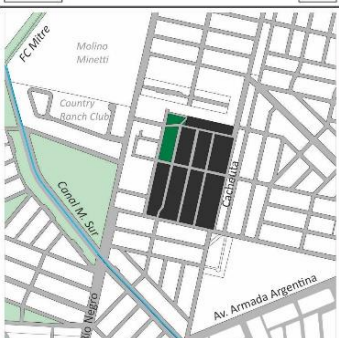

Formas de emplazamiento urbanístico de cada barrio de tipo A


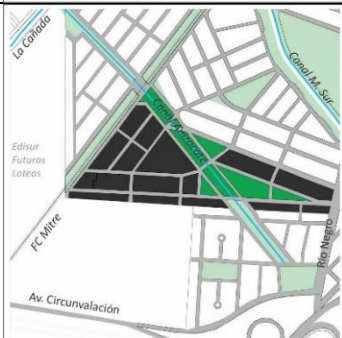
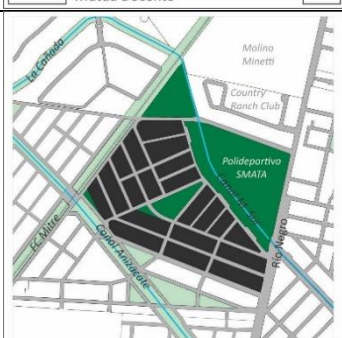
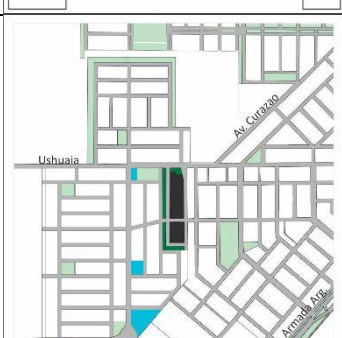
TT	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC ¹⁰⁰		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
EE	EA						
1 A1	 <p>A1 Villa Aspacía 1</p>	X				DISCONTINUIDAD DE CALLES DESARTICULACIÓN DE EV	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA
1 A2	 <p>A2 Mariano Balcarme I 1</p>	X				CONTINUIDAD DE TRAMAS ARTICULACIÓN DE EV	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN ABIERTA UNIDAD - ENTORNO
1 A3	 <p>A3 Mariano Balcarme II 1</p>	X				CONTINUIDAD DE TRAMA PRINCIPAL ARTICULACIÓN REGULAR DE EV DESARTICULACIÓN CON FRENTE DE EV PARQUE	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN CONTINUA Y ABIERTA UNIDAD - ENTORNO POR TRAZADO DISCONTINUIDAD DE TEJIDO
1 A4	 <p>A4 Ampliación Rosedal 1</p>	X	X		X	UNIDAD DE BORDE CONTINUIDAD REGULAR NO ARTICULADO CON ENTORNO	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN CERRADA DISCONTINUIDAD TEJIDO PARQUE

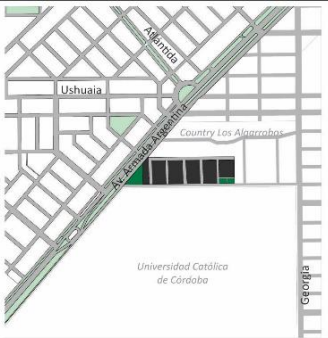



¹⁰⁰ AC: avenida de Circunvalación



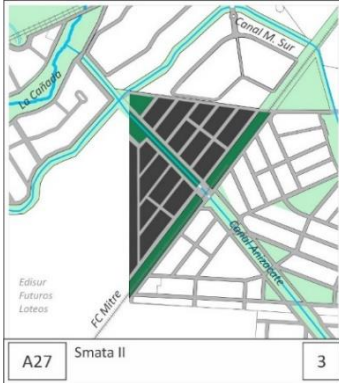
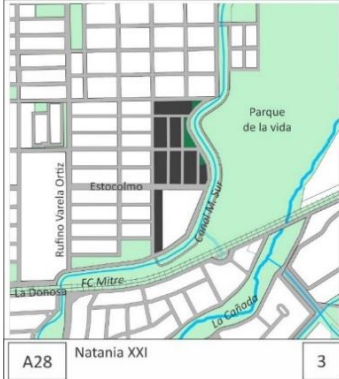
T T	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC ¹⁰⁰		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
1 A5	 <p>A5 Rosedal Anexo 1</p>	X			X	SITUACIÓN DE EMPLAZAMIENTO PARTICULAR TRAZADOS DE GEOMETRÍA FORZADA DISCONTINUIDAD DESARTICULACIÓN EV RESIDUALES	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN DESARTICULADA Y CERRADA
1 A6	 <p>A6 Matienzo 1</p>	X				CONTINUIDAD Y ARTICULACIÓN REGULAR EV RESIDUALES	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN ABIERTA
1 A7	 <p>A7 Ampliación Matienzo 1</p>				X	SITUACIÓN DE EMPLAZAMIENTO PARTICULAR ARTICULACIÓN DE ESPACIOS VERDES CON ENTORNOS DE BORDE PARQUE – CANAL CONTINUIDAD REGULAR	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN ABIERTA NO TIENE ESCALA DE ENTORNO
1 A8	 <p>A8 Los Olmos Sud 1</p>				X	SITUACIÓN DE EMPLAZAMIENTO PARTICULAR CONJUNTO DISCONTINUO Y DESARTICULADO	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA


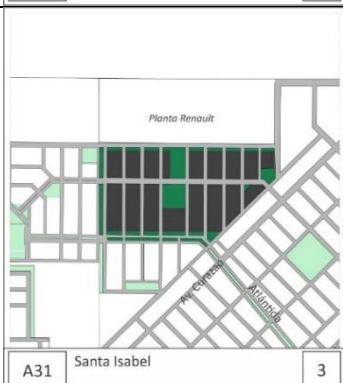

T T	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC ¹⁰⁰		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
1 A9	 <p>A9 San Luis de Francia 1</p>			X		CONTINUIDAD DE TRAZADOS SOBRE UN LADO	ORGANIZACIÓN FRAGMENTARIA AUTÓNOMA DESARTICULADO CON EL TERRITORIO
1 A10	 <p>A10 Kairós 1</p>			X		CONTINUIDAD EN UNA DIRECCIÓN DE TRAZADOS DISCONTINUO EN OTRO DE SUS LADOS	EMPLAZAMIENTO EN SITUACIÓN DE ENTORNO DESARTICULADO ORGANIZACIÓN ABIERTA
1 A11	 <p>A11 Parque Futura 1</p>			X		CONTINUIDAD DE VARIOS TRAZADOS DE DIFERENTES DIRECCIONES ARTICULACIÓN REGULAR	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN ABIERTA
2 A12	 <p>A12 Las Playas 2</p>	X				DISCONTINUO DESARTICULADO NO COMPONE TEJIDOS EN RELACIÓN AL ENTORNO	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN CERRADA INTERRUMPE TRAZADOS

TT	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC ¹⁰⁰		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
2 A13	 <p>A13 René Favalaro Sud 2</p>	X				CONTINUIDAD DE TRAZADOS ARTICULACIÓN REGULAR	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN CONTINUA
2 A14	 <p>A14 Matienzo 2</p>	X				CONTINUIDAD REGULAR DE EJES VIALES Y TRAZADOS PRINCIPALES DESARTICULACIÓN DE ESPACIO VERDE	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN DE CONTINUIDAD REGULAR
2 A15	 <p>A15 Ampliación Vélez Sarsfield 2</p>	X				CONTINUIDAD REGULAR POR TRAZADOS Y SUS DIRECCIONES EN UNO DE SUS LADOS DESARTICULADO	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA Y DISPOSICIÓN DESARTICULADA
2 A16	 <p>A16 Santa Isabel 2</p>		X			CONTINUIDAD REGULAR DE TRAZADOS EN UNO DE SUS LADOS DISCONTINUO EN SUS OTROS LADOS	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN ARTICULADA CON ENTORNO POR EJES Y ESPACIOS VERDES LINEALES SOBRE UNO DE SUS LADOS

T T	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC ¹⁰⁰		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
2 A17	 <p>A17 Consorcio Santa Mónica 2</p>	X				<p>CONJUNTO DE CONTINUIDAD DEL TRAZADO PRINCIPAL DE LA UNIDAD</p> <p>DESARTICULADO</p> <p>EMPLAZAMIENTO ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA</p>	
2 A18	 <p>A18 Asociación Mutua Docente 2</p>				X	<p>SITUACIÓN PARTICULAR DE BORDE CANALES - VÍAS Y DIRECCIONES DE TRAZADOS</p> <p>CONTINUIDAD DE EV</p> <p>CONTINUIDAD Y ARTICULACIÓN REGULAR</p> <p>EMPLAZAMIENTO DE GEOMETRÍA FORZADA ENTRE TERRITORIO - ENTORNO – BARRIO</p> <p>NO TIENE ESCALA DE ENTORNO</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>	
2 A19	 <p>A19 Smata I 2</p>				X	<p>SITUACIÓN PARTICULAR DE BORDE</p> <p>ENCUENTRO DE CANALES Y VÍAS Y VARIA DIRECCIONES DE TRAZADOS</p> <p>CONTINUIDAD DE EV</p> <p>EMPLAZAMIENTO DE GEOMETRÍA FORZADA ENTRE TERRITORIO - ENTORNO – BARRIO</p> <p>NO TIENE ESCALA DE ENTORNO</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>	
2 A20	 <p>A20 Parque Futura 2</p>		X			<p>CONTINUIDAD RELATIVA SOBRE UNO DE LOS LADOS POR EJES VIALES PRINCIPALES</p> <p>FAJA DE RESGUARDO SOBRE OTRO LADO</p> <p>EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA Y AGREGATIVA</p>	

T T	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC ¹⁰⁰		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
2 A21	 <p>A21 La Esperanza 2</p>			X		<p>DISCONTINUIDAD DIRECCIÓN DE TRAZADOS OPUESTA A LAS DEL TRAZADO PRINCIPAL Y DEL ENTORNO</p> <p>ARTICULACIÓN REGULAR ENTRE EV Y RUTA</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA Y AGREGATIVA
3 A22	 <p>A22 René Favaloro Sud II 3</p>				X	<p>SITUACIÓN PARTICULAR SOBRE ARROYO VÍAS Y PARQUE</p> <p>CONTINUIDAD DE EJES VIALES DEL OTRO LADO DEL ENTORNO</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN CERRADA NO SE CORRESPONDE UNIDAD CON ENTORNO Y TERRITORIO
3 A23	 <p>A23 Ciudad Parque Las Rosas 3</p>				X	<p>SITUACIÓN DE BORDE SOBRE VÍAS NO CONTEMPLADA</p> <p>CONTINUIDAD POR TRAZADOS</p> <p>ARTICULACIÓN REGULAR</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN CERRADA
3 A24	 <p>A24 Matienzo de Horizonte 3</p>	X				<p>CONTINUIDAD REGULAR DE EJES VIALES PRINCIPALES</p> <p>EV DESARTICULADO</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN CERRADA/AUTONOMA

TT	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC ¹⁰⁰		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
3 A25		X				<p>CONTINUIDAD REGULAR DE EJES VIALES PRINCIPALES</p> <p>EV DESARTICULADO</p> <p>EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA</p> <p>ENTORNO CON DIVERSOS ENCUENTROS DE TRAZADOS NO RESUELTOS</p>	
3 A26		X				<p>CONTINUIDAD REGULAR DE EJES VIALES PRINCIPALES</p> <p>EV DESARTICULADO</p> <p>EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA</p> <p>ENTORNO CON DIVERSOS ENCUENTROS DE TRAZADOS NO RESUELTOS</p>	
3 A27					X	<p>SITUACIÓN PARTICULAR DE BORDE URBANÍSTICO</p> <p>CANALES - VÍAS Y VARIADAS DIRECCIONES DE TRAZADOS</p> <p>EMPLAZAMIENTO DE BORDE DESARTICULADO ENTRE TERRITORIO - ENTORNO Y BARRIO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA</p>	
3 A28					X	<p>SITUACIÓN DE BORDE</p> <p>CONTINUIDAD DE REGULARIDAD DE TRAZADOS EN ENTORNO DE BORDE DESARTICULADO</p> <p>EMPLAZAMIENTO DE BORDE DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA</p>	

T T	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC ¹⁰⁰		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
3 A29	 <p>A29 Soles del Oeste 3</p>	X				DISCONTINUIDAD DESARTICULADA	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA
3 A30	 <p>A30 Carrara de Horizonte 3</p>		X		X	SITUACIÓN TERRITORIAL Y URBANA PARTICULAR CONJUNTO DESARTICULADO Y DISCONTINUO	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA NO CORRESPONDE CON TERRITORIO Y ENTORNO
3 A31	 <p>A31 Santa Isabel 3</p>			X		CONJUNTO DE CONTINUIDAD SOBRE ENTORNO URBANIZADO QUE ARTICULA MEDIANTE LA VIALIDAD Y EL EV DE MANERA REGULAR DIVERSAS DIRECCIONES DE TRAZADOS	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN ABIERTA
3 A32	 <p>A32 Héroes de Malvinas 3</p>			X		CONJUNTO DE CONTINUIDAD SOBRE ENTORNO URBANIZADO QUE ARTICULA MEDIANTE LA VIALIDAD Y EL EV DE MANERA REGULAR DIVERSAS DIRECCIONES DE TRAZADOS	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN ABIERTA


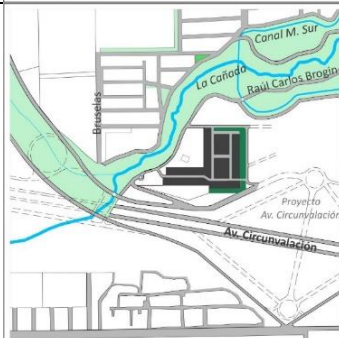
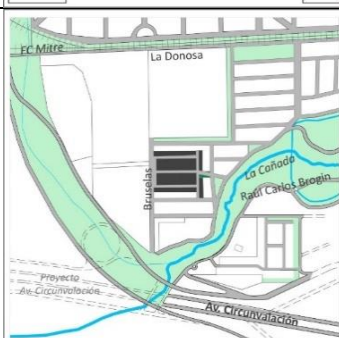

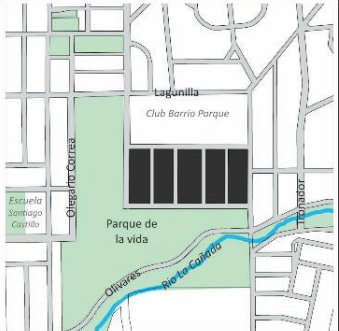
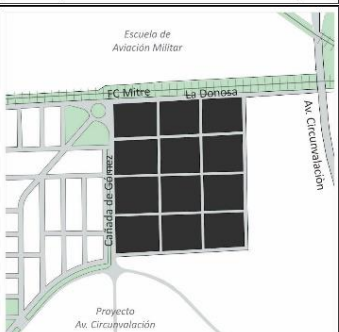
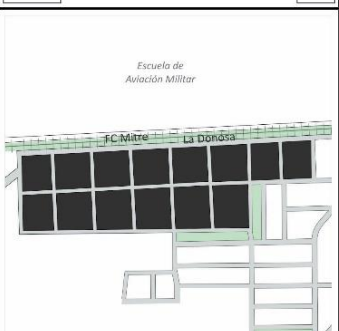
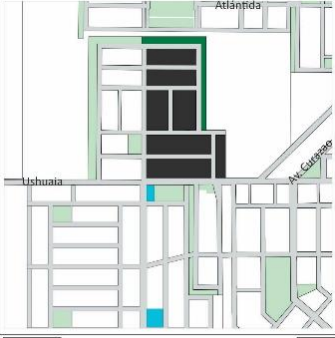
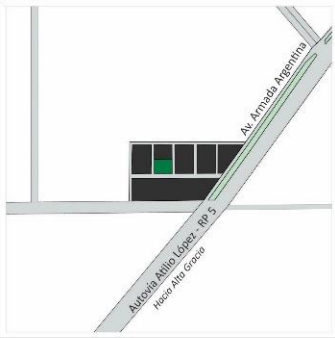
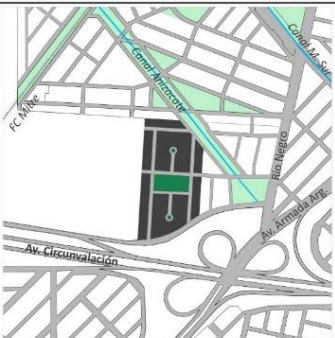
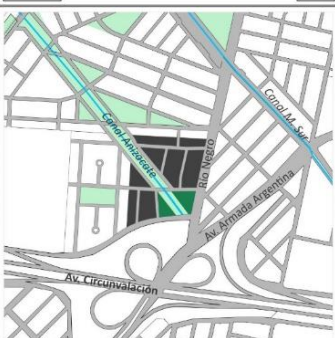
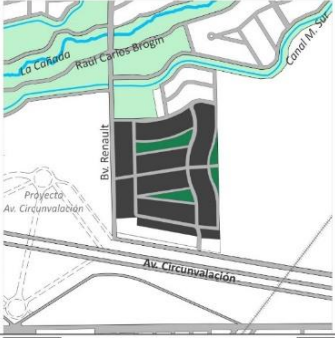

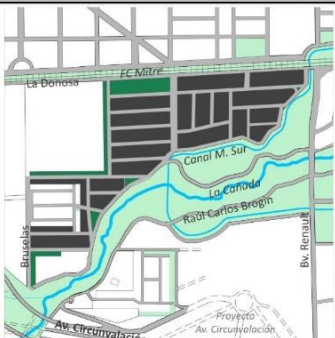
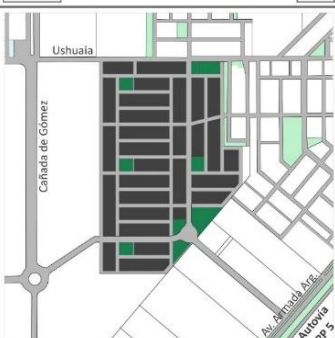
T T	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC ¹⁰⁰		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
3 A33	 <p>A33 Casas Patio 3</p>				X	<p>CONJUNTO SIN CONTINUIDAD DE TRAZADOS</p> <p>ARTICULACIÓN REGULAR CON ENTORNO</p>	EMPLAZAMIENTO SOBRE CANAL MAESTRO DE ORGANIZACIÓN ABIERTA AUTÓNOMA
3 A34	 <p>A34 Housing de Manantiales 3</p>				X	<p>CONJUNTO DISCONTINUO Y CERRADO AL ENTORNO Y TERRITORIO</p> <p>SITUACIÓN URBANÍSTICA DE BORDE PARTICULAR</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA CERRADA
3 A35	 <p>A35 Housing de Miradores 3</p>				X	<p>CONJUNTO DISCONTINUO Y CERRADO AL ENTORNO Y TERRITORIO</p> <p>SITUACIÓN URBANÍSTICA DE BORDE PARTICULAR</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA CERRADA




Tabla 2 B

Formas de emplazamiento urbanístico de cada barrio de tipo B

T T	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
1 B1	 <p>B1 Rosedal 1</p>	X				CONJUNTO DE CONTINUIDAD DE EJES VIALES PRINCIPALES SIN EV DESARTICULADO	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA CERRADA
1 B2	 <p>B2 Parque Capital Sur 1</p>				X	CONJUNTO DESARTICULADO DEL ENTORNO SITUACIÓN PARTICULAR DE BORDE	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA
1 B3	 <p>B3 Carrara 1</p>				X	CONJUNTO DESARTICULADO DEL ENTORNO DE SITUACIÓN DE BORDE CUADRÍCULA	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA
1 B4	 <p>B4 Sacchi 1</p>				X	CONJUNTO DESARTICULADO DEL ENTORNO DE SITUACIÓN DE BORDE	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA

T T	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
2 B5	 <p>B5 San Luis de Francia 2</p>	X			CONJUNTO DE CONTINUIDAD ELEMENTAL REPLICA TRAZADOS COLINDANTES FAJA DE RESGUARDO DESARTICULADO	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AGREGATIVA Y CERRADA	
2 B6	 <p>B6 Parque Universidad 2</p>			X	CONJUNTO DE EXPANSIÓN AGREGATIVA AISLADA DISCONTINUO DESARTICULADO	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA	
3 B7	 <p>B7 Solares de Manantiales 3</p>				X	SITUACIÓN PARTICULAR CONJUNTO DESARTICULADO Y DISCONTINUO SIN ESCALA DE INTERVENCIÓN CON RESPECTO AL ENTORNO	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA
3 B8	 <p>B8 Jardines del Olmo 3</p>				X	SITUACIÓN PARTICULAR CONJUNTO DESARTICULADO Y DISCONTINUO SIN ESCALA DE INTERVENCIÓN CON RESPECTO AL ENTORNO	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA

T T	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
3 B9	 <p>B9 Altos de Manantiales 3</p>				X	<p>SITUACIÓN PARTICULAR DE BORDE URBANÍSTICO</p> <p>PROPONE TRAZADOS ORGÁNICOS PERO DESARTICULADOS DEL ENTORNO TERRITORIAL</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AISLADA Y CERRADA AUTÓNOMA
3 B10	 <p>B10 Riberas de Manantiales 3</p>				X	<p>SITUACIÓN PARTICULAR DE BORDE URBANÍSTICO</p> <p>PROPONE TRAZADOS ORGANICOS PERO DESARTICULADOS DEL ENTORNO TERRITORIAL</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AISLADA Y CERRADA AUTÓNOMA
3 B11	 <p>B11 Miradores de Manantiales 3</p>				X	<p>SITUACIÓN PARTICULAR DE BORDE URBANÍSTICO</p> <p>TRAZADOS REGULARES Y RETICULARES DESARTICULADOS DE BORDES</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AISLADA Y CERRADA AUTÓNOMA
3 B12	 <p>B12 San Ignacio Village 3</p>		X			<p>CONJUNTOS DE TRAZADOS RETICULARES DE ARTICULACIÓN REGULAR</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA CON CONTINUIDAD MÍNIMA DE VIALIDAD

T T	LOCALIZACIÓN	EMPLAZAMIENTO			ARTICULACIÓN ELEMENTO / COMPONENTE / PARTE		
		DENTRO AC CONSOL TRAMAS	FUERA AC		BORDE URBAN	CONTINUIDAD DISCONTINUIDAD	FORMA DE EMPLAZAMIENTO
			EE	EA			
3 B13 B14 B15 B16	 <p>B13 Terrazas de Manantiales B14 Prados de Manantiales B15 Colinas de Manantiales B16 Solares de Manantiales</p>			X		<p>CONJUNTOS DE TRAZADOS RETICULARES DE ARTICULACIÓN REGULAR</p> <p>PLANTEA EXPANSIÓN AGREGATIVA POR RÉPLICA DE MODELO TRADICIONAL</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA CON CONTINUIDAD MÍNIMA DE VIALIDAD
3 B17 B18	 <p>B17 Quebrada de Manantiales B18 Rincones de Manantiales</p>			X		<p>CONJUNTOS DE TRAZADOS RETICULARES DE ARTICULACIÓN REGULAR</p> <p>PLANTEA EXPANSIÓN AGREGATIVA POR RÉPLICA DE MODELO TRADICIONAL</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA CON CONTINUIDAD MÍNIMA DE VIALIDAD
3 B19	 <p>B19 Costas de Manantiales</p>				X	<p>SITUACIÓN PARTICULAR DE BORDE URBANÍSTICO</p> <p>PROPONE TRAZADOS ORGÁNICOS PERO DESARTICULADOS DEL ENTORNO TERRITORIAL</p>	EMPLAZAMIENTO DE ORGANIZACIÓN AISLADA Y CERRADA

Clasificación de tipos espaciales de fragmentos

a. Por formas de urbanización, de parcelación y de edificación¹⁰¹

Luego del abordaje de cada unidad de acuerdo a las categorías analíticas definidas, se realizaron las agrupaciones cuantitativas por semejanza. En relación a ello, de las categorías que determinan las formas de barrios predominantes, se reconocen 13 unidades de tipo A) y 5 unidades de tipo B) de forma cuadrada; 5 unidades A) y 6 unidades B) de forma rectangular; 10 unidades A) y 2 unidades B) de forma lineal; y 7 unidades A) y 6 unidades B) de forma irregular.

La distribución de formas de unidades establecidas como predominantes es homogénea y el comportamiento es regular. Se evidencia que los barrios de forma cuadrada son predominantes y la importancia del dato radica en la incidencia que tiene esta característica en la determinación de las formas y los tipos de crecimiento que se reproducen en el espacio de la periferia.

En relación a las categorías que definen los tipos de conjuntos predominantes, se reconocen 20 unidades de A) y 2 unidades de tipo B) de conjuntos de tipo cerrado¹⁰²; 9 unidades A) y 9 unidades B) de conjuntos de tipo abiertos; y 6 unidades A) y 8 unidades B) de conjuntos de tipo combinado. Los conjuntos de tipo cerrado son los predominantes, es decir, que las formas del crecimiento espacial que proponen no son articuladas con el territorio y el entorno urbanizado y que las propuestas cerradas –que resuelven la organización interna de cada unidad– van materializando la falta de estructuración espacial.

En relación a las categorías que definen las FU + FP + FE, para las FU los trazados ortogonales de tipo regular son predominantes y están representados por 22 unidades A) y 11 unidades B). Los trazados ortogonales de tipo irregular están representados por 3 unidades A) y los trazados ortogonales de tipo combinados (una dirección irregular y otra regular) están representados por 11 unidades A) y 8 unidades B).

Las observaciones manifiestan el predominio absoluto de FU de trazados ortogonales y regulares. De las categorías que definen las FP, los entramados reticulares de tipo regular son los predominantes y están representados por 20 unidades A) y 12 unidades B). Las tramas reticulares de tipo irregular están representadas por 4 unidades de tipo A), y las tramas combinadas (una dirección regular y otra irregular) están representadas por 12 unidades A) y 7 unidades B). Las observaciones manifiestan el predominio de FP de tramas reticulares regulares. En cuanto a las categorías que definen las FE, los tejidos de tipo cerrados están representados por 21 unidades A), y los abiertos o lineales por 8 unidades A), y los combinados por 6 unidades A)¹⁰³. Las observaciones manifiestan el predominio de FE de tipo cerrado, es decir de conformaciones de tejidos que se disponen en hileras que continúan los contornos de los cuatro lados de cada manzana, con edificación de frente sobre la línea de retiro de frente de cada parcela.

¹⁰¹ Estas categorías quedan definidas como: Formas de Urbanización (FU), Formas de Parcelación (FP) y Formas de Edificación (FE).

¹⁰² Cuando se hace referencia a conjuntos de tipo cerrado se describen las características de escasas articulaciones del barrio con el entorno. Los conjuntos de tipo abierto explicitan la articulación y conectividad del barrio con el entorno y los combinados describen unidades que tienen algunos bordes articulados con el entorno y otros no.

¹⁰³ Para el caso de las FE se analizan las unidades de tipo A (planes de vivienda). De acuerdo con Solà-Morales i Rubió (2003), en consideración con la realización conjunta de las tres operaciones de urbanización, parcelación y edificación.

Estas observaciones conclusivas demuestran que los tipos de conformaciones y organizaciones barriales predominantes están definidos por la regularidad. Por lo tanto, las clasificaciones de tipos predominantes definen lógicas espaciales de formas de trazados y entramados rectangulares regulares. Este tipo quedó definido desde los inicios de su formación (mediados del siglo XX) y su continuidad en el tiempo fue determinante en el espacio urbano de la periferia. Las variaciones que se observan en tipos de clasificación combinada, en general implementan el uso de trazados y tramas irregulares en alguno de sus lados y sentidos cuando las condiciones geográficas de los territorios o de parcelas de implantación no permiten la materialización de formas de urbanización regulares.

A continuación, el cuadro 8 sistematiza totales de las agrupaciones cuantitativas de tipos de unidades por periodos de tiempo y por tiempo total de investigación.

Cuadro 8. *Tipos de unidades por formas y tipo de conjunto y por FU + EP + FE*

PT	T	FORMAS				CONJUNTOS			FU + FP + FE								
		CUA DR.	LINE AL	RECTA NGUL.	IRRE GUL.	CERR ADA	ABIE RTA	COM BIN.	TRAZADO ¹⁰⁴			TRAMA ¹⁰⁵			TEJIDO ¹⁰⁶		
									OR	OI	CB	RR	RI	CB	A/L	CE	CB
1	11 A	4	6	-	1	3	7	1	7	1	3	8	-	3	6	4	1
2	10 A	1	4	3	2	6	2	2	5	2	4	4	2	4	2	5	3
3	14 A	8	-	2	4	11	-	3	10		4	8	2	5		12	2
	35 A	13	10	5	7	20	9	6	22	3	11	20	4	12	8	21	6
1	4 B	1	2	1		2	2		4			4					
2	2 B			2		-		2	1		1	2					
3	13 B	4		3	6	-	7	6	6		7	6		7			
	19 B	5	2	6	6	2	9	8	11	-	8	12		7			

En general, las clasificaciones de tipos regulares y rectangulares se complementan con clasificaciones de conjuntos que, de acuerdo a la distribución de sus componentes (espacios verdes, equipamientos, calles) son de conformación cerrada y de tejidos de clasificación cerrada; manifiestan decisiones proyectuales de resolución funcional e interna de la unidad, que en general no contemplan las conformaciones urbanísticas. Las observaciones sobre las materializaciones que interrumpen las continuidades viales y las formas y tamaños de manzanas preexistentes justifican las descripciones y caracterizaciones realizadas. Las disposiciones jerárquica de elementos ordenadores y lineales de calles y manzanas determinan –junto con las formas de los bordes del barrio y las disposiciones residuales de espacios verdes y equipamientos– las conformaciones determinantes de las formas del espacio de la periferia residencial del suroeste de la ciudad. Las unidades de análisis A2, A13, A14, A15 son representativas de esta clasificación.

Por otra parte, existe otro tipo de clasificación de características opuestas y está referida a barrios con formas de bordes irregulares, con trazados y entramados reticulares irregulares y combinados, de tejidos

¹⁰⁴ Clasificación de trazados: OR (Ortogonal Regular), OI (Ortogonal Irregular) y CB (Combinado –simple o compuesto–).

¹⁰⁵ Clasificación de tramas: RR (Retícula Regular), RI (Retícula Irregular) y CB (Retícula Combinada –irregular o en cuadrícula–).

¹⁰⁶ Clasificación de tejidos: A/L (Tejidos Abiertos –Lineales–), CE (Tejidos Cerrados –en Trama–) y CB (Tejidos Combinados).

abiertos que proponen organizaciones espaciales más flexibles. Su construcción pertenece, en general, a la condiciones de localización sobre los bordes urbanísticos del suroeste. La unidad A7 está emplazada entre el borde del Canal Maestro Sur y el Parque de la Vida es una unidad de forma lineal en L. Propone el espacio verde en el centro de la unidad donde se produce el punto de articulación y encuentro de las dos direcciones de tramas, y como conector entre el espacio verde de borde del canal y el parque. Las unidades A18, A19 y A21 proponen tipos de conformación y jerarquía de tejidos de borde (entre el barrio y el entorno) que intentan conformar un tipo de pieza que establece situaciones intermedias y relacionadas entre el entorno, el territorio y el conjunto.

b. Por las formas de emplazamientos urbanísticos

Luego del abordaje referido a la localización de cada unidad de análisis en el área de estudio –de acuerdo a los tres establecidos– se realizaron las agrupaciones cuantitativas por semejanza. En relación a ello, 14 unidades de análisis A) y 3 unidades B) están localizadas dentro de la avenida de Circunvalación; 8 unidades A) y 8 unidades B) están localizadas fuera de dicha avenida, y 13 unidades A) y 8 unidades B) tienen localización de borde urbanístico. Estas cifras demuestran que la distribución de tipos de emplazamientos establecidos como predominantes –dentro del total que representa la muestra– es homogénea y que el comportamiento es regular. Se observa un predominio de unidades de emplazamiento sobre borde urbanístico. La relevancia del dato radica en la determinación de las lógicas de las formas del crecimiento de la urbanización sobre el territorio. También se observa el predominio de localización de unidades A) dentro de avenida de Circunvalación, mientras que las unidades B) manifiestan una tendencia de localización hacia afuera de la avenida durante los periodos de tiempo 1 y 2, y de desplazamiento hacia los bordes durante el periodo de tiempo 3.

En relación a las categorías de análisis establecidas para determinar los tipos de emplazamientos predominantes de cada barrio, 17 unidades de tipo A) y 2 unidades de tipo B) son unidades de crecimiento por consolidación, localizadas dentro de la avenida de Circunvalación. Un total de 8 unidades A) y de 2 de tipo B) tienen emplazamiento expansivo de tipo extensivo (continúan el entramado existente); y 10 unidades A) y 15 unidades B) tienen emplazamiento extensivo de tipo agregativo (es decir que no continúan el entramado preexistente). Este análisis permite afirmar que los tipos predominantes (salvando las diferencias de tipos de clasificación agregativo o extensivo) son expansivos. Es decir, se manifiesta la tendencia del crecimiento extensivo de la trama urbanizada sobre el territorio por sobre el crecimiento que consolida entramados existentes.

De las categorías de análisis establecidas para determinar cómo se producen los diferentes tipos de emplazamientos predominantes, las clasificaciones realizadas arrojan cifras que demuestran qué tipos de articulaciones predominan entre barrios y entornos. Un total de 22 barrios de unidades A) y 3 barrios de unidades B) manifiestan continuidad con el entorno a través de trazados y entramados, mientras que un total de 13 unidades A) y 16 unidades B) no manifiestan continuidad con el entorno. Un total de 16 unidades A) y 1 unidad B) manifiestan articulación con el entorno a través de las disposiciones de espacios verdes, mientras que 19 unidades A) y 18 unidades B) no manifiestan articulación con el entorno desde el punto de vista de la disposición de sus componentes como espacios verdes. En relación a los tipos de conjuntos o barrios y sus tipos de emplazamientos, 20 unidades A) y 3 unidades B) representan un tipo de clasificación denominada como de organización de tipo continua con el entorno, mientras que 15 unidades A) y 16 unidades B) tienen organización de tipo discontinua con el entorno (o por disposición autónoma de

sus elementos). Estas observaciones permiten concluir que, en general, se comprueban los supuestos de partida vinculados a las organizaciones de tipo autónomas de las formas del crecimiento espontáneo y por fragmentos del espacio de la periferia.

Estas observaciones también permiten complementar las clasificaciones realizadas. Una de ellas está vinculada a los tipos de emplazamientos por tipos de unidades de análisis y, en relación a ello, los tipos de unidades A) tienen tipos de localización predominante dentro de la avenida de Circunvalación, mientras que las unidades B) tienen predominio de localización hacia afuera de dicha avenida.

Otra observación está vinculada a los aspectos normativos y regulatorios para las unidades localizadas sobre bordes urbanísticos. Los barrios emplazados en áreas de borde de cursos de agua, de vías de ferrocarril o de autopistas, en general, no toman en consideración las indicaciones sobre tipos de edificaciones de bordes que se especifican en las clasificaciones y designaciones de cada tipo de perfil urbano implicado en el caso de estudio.

La variación y desplazamiento de los tipos de localización es otra observación a establecer. Durante el periodo de tiempo 1), las tendencias manifiestan el predominio de la clasificación de tipos de emplazamientos de consolidación urbanística, es decir, de completamiento del entramado urbano existente hacia adentro de la avenida de Circunvalación. Mientras, se remarca el desplazamiento de localización de barrios hacia los bordes urbanos hacia el periodo de tiempo 2), tendencia que se refuerza hacia el periodo de tiempo 3). Este tipo de clasificación de localización de borde urbanístico, relacionado con la incompatibilidad de situaciones que se presentan entre decisiones normativas específicas y construcciones ejecutadas que no se corresponden con las disposiciones particulares para cada tipo de perfil de borde urbanístico, manifiesta las divergencias entre decisiones y procesos materiales. Esta discrepancia permite realizar otra observación y está referida a la réplica y repetición del tipo y forma de conformación espacial de un modelo de barrio original en áreas urbanas y territoriales que requiere diferentes configuraciones y escalas de intervenciones. A continuación, los cuadros 9 y 10 especifican las cantidades de tipos de acuerdo a las clasificaciones obtenidas.

Cuadro 9. Tipos de emplazamientos de las unidades de análisis A.

PT	UA A	DEN	FUER	BORDE	UC ¹⁰⁷	U EE ¹⁰⁸	U EA ¹⁰⁹	ARTICULACIÓN					
								ELEMENTO ¹¹⁰		COMPONENTE ¹¹¹		PARTE ¹¹²	
								CON	DIS	ART	DESAR	OA	OC
1	11	5	3	3	5	2	4	8	3	5	6	3	8
2	10	5	3	2	5	4	1	6	4	5	5	4	6
3	14	4	2	8	7	2	5	8	6	6	8	8	6
T	35	14	8	13	17	8	10	22	13	16	19	15	20

Cuadro 10. Tipos de emplazamientos de las unidades de análisis B.

PT	UA B	DEN	FUE	BORDE	UC	UEE	UEA	ARTICULACIÓN					
								ELEMENTO		COMPONENTE		PARTE	
								CON	DIS	ART	DESA	OA	OC
1	4	2	-	2	2		2	1	3	-	4	3	1
2	2	-	2			1	1	1	1	-	2	1	1
3	13	1	6	6		1	12	1	12	1	12	12	1
T	19	3	8	8	2	2	15	3	16	1	18	16	3

Tipos de organización predominantes que definen las lógicas espaciales de las formas del crecimiento urbano de la periferia

Por un lado, el tipo de proyecto de fragmento predominante es el regular, de tipo cuadrado y de trazados regulares reticulares. Por otro lado, en relación al tipo de emplazamiento predominante, el tipo de composición predominante es de escasas articulaciones con el entorno y el territorio.

Por otro lado, si bien estas clasificaciones permiten establecer generalidades que demuestran los tipos espaciales predominantes de barrios residenciales de la periferia suroeste, los estudios particulares realizados sobre cada unidad demuestran que la producción del fenómeno residencial es compleja y abarca múltiples facetas que dieron cuenta de la variedad de situaciones espaciales, de la complejidad del binomio *vivienda-periferia* y de la riqueza espacial y cultural que se conforma a partir de la construcción de la totalidad a partir de la unidad.

La mutación habitacional en el tiempo, por tipos de gestión y producción, por aspectos de causas indirectas (ideaciones y decisiones) y por aspectos directos (o de materializaciones espaciales) rebaten el supuesto de partida referido a la rigidez de piezas dentro de la dinámica espacial de la periferia que produce las formas

¹⁰⁷ UC: Unidad de Consolidación emplazada dentro de avenida de Circunvalación, entre tramas preexistentes.

¹⁰⁸ UEE: Unidad de Expansión Extendida, emplazada fuera de avenida de Circunvalación. Es decir, que continúa el entramado existente sobre territorio de borde.

¹⁰⁹ UEA: Unidad de Extensión Agregativa, localizada fuera de avenida de Circunvalación, extendiendo entramado aislado sobre territorio rural de borde periurbano.

¹¹⁰ CON: Continuidad, DIS: Discontinuidad.

¹¹¹ ART: Articulado, DES: Desarticulado.

¹¹² OA: Tipo de Organización Autónoma; OC: Tipo de Organización Continua.

del su crecimiento mediante propuestas estandarizadas y repetitivas. Los estudios realizados ponen de manifiesto la evidencia acerca de la existencia de una clara ideación sobre el espacio, que responde a determinados criterios proyectuales expresados en las ordenanzas urbanísticas. Las acciones materiales llevadas a cabo sobre el territorio en torno a la construcción del espacio son, en general, espontáneas, y la dinámica social y territorial las modifica en el tiempo, de acuerdo al cambio de escenario político, económico y social.

Las propuestas iniciales de barrios, fundadas en ideas de racionalidad y funcionalidad modernas, se dieron sobre la formación de escenarios territoriales que conformaron la periferia industrial y residencial de las clases populares. Los conflictos posteriores, surgidos a partir de los 90, reacomodaron las ideaciones que pasaron de estar fundadas en criterios racionales de uso del suelo a estar regidas por la especulación del mercado de suelo y regulado por agentes privados. La dinámica que reacomoda al suroeste en la escena urbana local a partir de 2006 trae nuevas manifestaciones espaciales basada en novedosos conceptos de mercado que se consolidan mediante tipologías residenciales y urbanas renovadas.

El abordaje de las ideaciones, las decisiones y las materializaciones del espacio de la periferia y de la producción habitacional de viviendas individuales agrupadas en barrios residenciales –producidos entre 1985 y 2015– pone de manifiesto los desajustes y las imbricaciones que existen entre estos tres campos determinantes de la conformación espacial.

A continuación, se realizan aproximaciones analíticas que cruzan las clasificaciones realizadas sobre los tipos de fragmentos barriales con las elaboradas en relación a los tipos de emplazamiento de cada unidad. La finalidad de integrar las clasificaciones correspondientes a diferentes escalas de abordaje, tanto urbana como barrial y residencial –o como se viene describiendo en esta Tesis, el *abordaje multiescalar*– es establecer las relaciones que permitan determinar cuáles son los tipos de proyectos residenciales que componen el espacio de la periferia.

Para llevar adelante esta integración multiescalar de las clasificaciones realizadas es necesario elaborar una Tabla que permita desplegar el material completo para la visualización de la totalidad de abordajes y análisis escalares desarrollados a lo largo de la elaboración del método analítico implementado para esta investigación. En relación a ello, y de acuerdo con la metodología que se viene desarrollando, para demostrar la importancia de la consideración de la articulación multiescalar en los procesos de conformación de las formas espaciales de la periferia se elaboró la Tabla 4. Permite dar cuenta de qué aspectos o variables correspondientes a cada escala de abordaje tienen la jerarquía para conformar la visión integral sobre la composición de cada fragmento. También permite verificar qué directrices proyectuales de cada escala tienen la importancia dentro del conjunto como para determinar las lógicas de las formas de configuración espacial de la periferia. En relación a ello, se presenta a continuación la Tabla 4 a modo de cierre del desarrollo analítico que se viene desplegando en torno al caso de estudio.

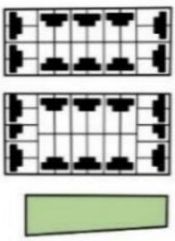

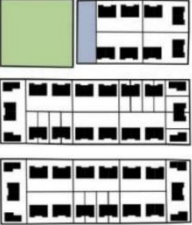



La Tabla 4 elabora una síntesis explicativa que abarca los aspectos escalares urbanísticos, barriales y residenciales de manera conjunta con la finalidad de verificar coincidencias y divergencias entre ambas aproximaciones. El objetivo consiste en realizar las definiciones sobre las generaciones proyectuales y materiales de los tipos de fragmentos urbanos residenciales que determinan las lógicas espaciales de las formas del crecimiento de la periferia. Dicha tabla se realiza de acuerdo a los criterios establecidos para abordar el caso de estudio: por periodos de tiempo y por tipos de unidades de análisis. La disposición diacrónica y por tipos de los barrios que conforman el caso de estudio permite observar el desarrollo del

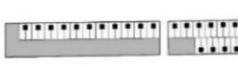





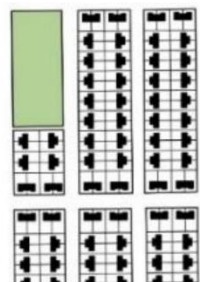
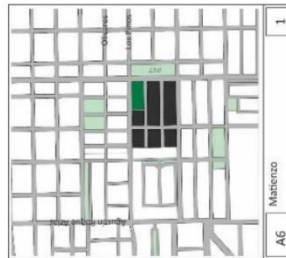




proceso en el tiempo y detectar comportamientos semejantes y diferenciados, situaciones de permanencia, variaciones o particularidades de la producción del fenómeno entre 1985 y 2015.

Por razones operativas y a los fines de realizar las sistematizaciones que permitan realizar la última etapa de la investigación, las generaciones de los diferentes tipos de proyectos de barrios residenciales de la periferia se agrupan por periodos de tiempo.

Tabla 4 A 1

Generación de tipos de unidades A durante periodo de tiempo 1. Proyecto primigenio/original.

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
<p>1 A1</p>	<p>CONSOLIDACIÓN DISCONTINUA DE ARTICULACIÓN REGULAR ORGANIZACIÓN CERRADA</p>		 <p>A1 Villa Aspacia 1</p>	<p>A1 Villa Aspacia 1</p>
<p>1 A2</p>	<p>CONSOLIDACIÓN CONTINUA DE ARTICULACIÓN REGULAR ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>		 <p>A2 Mariano Balcarce I 1</p>	<p>A2 Mariano Balcarce I 1</p>
<p>1 A3</p>	<p>CONSOLIDACIÓN CONTINUA PARQUE DE LA VIDA ARTICULACIÓN REGULAR ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>		 <p>A3 Mariano Balcarce II 1</p>	<p>A3 Mariano Balcarce II 1</p>

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
1 A4	CONSOLIDACIÓN EXTENSIVA DE BORDE DESARTICULACIÓN UNIDAD - PARQUE ORGANIZACIÓN ABIERTA			
1 A5	UNIDAD EXTENSIVA DE BORDE ARTICULACIÓN REGULAR ORGANIZACIÓN CERRADA			
1 A6	CONSOLIDACIÓN CONTINUA DESARTICULADA ORGANIZACIÓN ABIERTA			
1 A7	EXTENSIVA DE BORDE. SIN ESCALA ARTICULACIÓN REGULAR ORGANIZACIÓN ABIERTA			

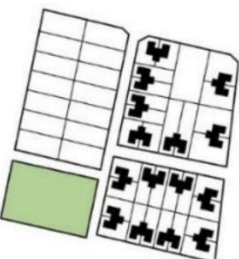
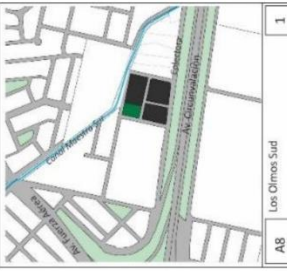

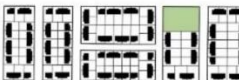


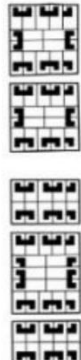


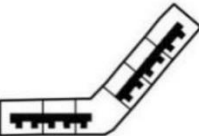


TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
<p>1</p> <p>A8</p>	<p>UNIDAD AGREGATIVA BORDE SIN ESCALA</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>			
<p>1</p> <p>A9</p>	<p>UNIDAD AGREGATIVA DESARTICULADA</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>			
<p>1</p> <p>A10</p>	<p>EXTENSIÓN DE ARTICULACIÓN ENTRE VARIAS TRAMAS</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>			
<p>1</p> <p>A11</p>	<p>UNIDAD EXTENSIVA ARTICULA VARIAS TRAMAS</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>			

Tabla 4 B 1

Generación de tipos de unidades B durante periodo de tiempo 1. Proyecto primigenio/original.

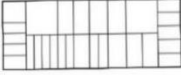


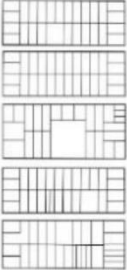


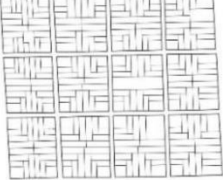


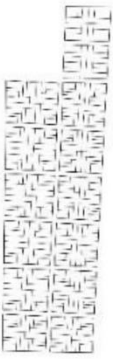
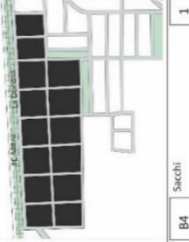

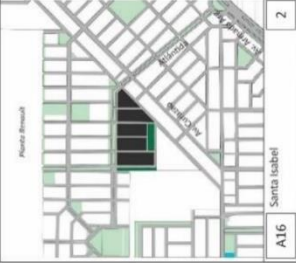
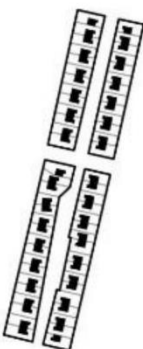
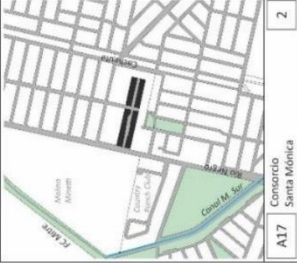

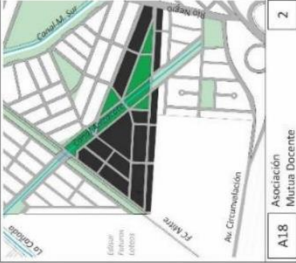

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
1 B1	CONSOLIDACIÓN DE CONTINUIDAD REGULAR ORGANIZACIÓN CERRADA			
1 B2	UNIDAD DE BORDE DESARTICULADO ORGANIZACIÓN CERRADA			
1 B3	UNIDAD DE BORDE DESARTICULADO ORGANIZACIÓN CERRADA			
1 B4	UNIDAD DE BORDE DESARTICULADO ORGANIZACIÓN CERRADA			

Tabla 4 A 2

Generación de tipos de unidades A durante periodo de tiempo 2. Proyecto derivado/recurrente.

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
2 A12	CONSOLIDACIÓN DISCONTINUA FONDO DE LOTE HACIA CALLES ORGANIZACIÓN CERRADA			
2 A13	CONSOLIDACIÓN CONTINUA ORGANIZACIÓN ABIERTA			
2 A14	CONSOLIDACIÓN DISCONTINUA DESARTICULADA ORGANIZACIÓN CERRADA			
2 A15	CONSOLIDACIÓN DE CONTINUIDAD REGULAR NO ARTICULADA ORGANIZACIÓN CERRADA			

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
<p>2 A16</p>	<p>UNIDAD EXTENSIVA CONTINUIDAD SOBRE UN LADO DESARTICULADA ORGANIZACIÓN CERRADA</p>			
<p>2 A17</p>	<p>CONSOLIDACIÓN DE CONTINUIDAD REGULAR ORGANIZACIÓN AUTÓNOMA DESARTICULADO CON ENTORNO</p>			
<p>2 A18</p>	<p>UNIDAD DE BORDE SIN ESCALA ARTICULACIÓN REGULAR ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>			


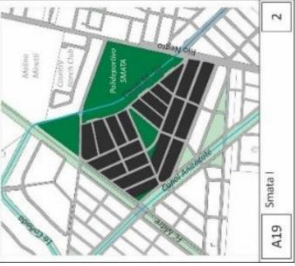




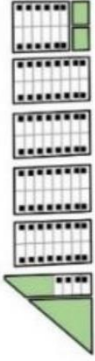


TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
<p>2 A19</p>	<p>UNIDAD DE BORDE SIN ESCALA ARTICULACIÓN REGULAR</p>			
<p>2 A20</p>				
<p>2 A21</p>	<p>UNIDAD AGREGATIVA DESARTICULADA ORGANIZACIÓN CERRADA</p>			

Tabla 4 B 2

Generación de tipos de unidades B durante periodo de tiempo 2. Proyecto derivado/recurrente.




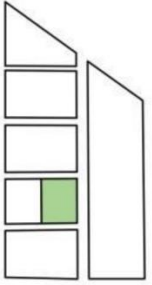


TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
<p>2 B5</p>	<p>EXPANSIÓN AGREGATIVA DESARTICULADA</p>			
<p>2 B6</p>	<p>EXPANSIÓN AGREGATIVA DE BORDE DESARTICULADA ORGANIZACIÓN CERRADA</p>			

Tabla 4 A 3

Generación de tipos de unidades A durante periodo de tiempo 3. Proyecto innovador/emergente.

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
3 A22	UNIDAD DE BORDE DE CONTINUIDAD ARTICULADA ORGANIZACIÓN CERRADA			
3 A23	UNIDAD DE BORDE DE CONTINUIDAD REGULAR ORGANIZACIÓN CERRADA			
3 A24	CONSOLIDACIÓN CONTINUA ARTICULACIÓN REGULAR ORGANIZACIÓN CERRADA			
3 A25	CONSOLIDACIÓN DE CONTINUIDAD REGULAR			

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
3 A26	CONSOLIDACIÓN CONTINUA ARTICULACIÓN REGULAR ORGANIZACIÓN CERRADA			
3 A27	EMPLAZAMIENTO DE BORDE DESARTICULADO ORGANIZACIÓN ABIERTA			
3 A28	UNIDAD DE BORDE CONTINUIDAD REGULAR ORGANIZACIÓN CERRADA			

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
<p>3</p> <p>A29</p>	<p>CONSOLIDACIÓN DISCONTINUA Y DESARTICUADA</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>			
<p>3</p> <p>A30</p>	<p>UNIDAD DE BORDE DESARTICULADA</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>			
<p>3</p> <p>A31</p>	<p>UNIDAD DE BORDE POR AGREGACIÓN DE ARTICULACIÓN RELATIVA</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>			
<p>3</p> <p>A32</p>	<p>UNIDAD DE BORDE POR AGREGACIÓN DE ARTICULACIÓN RELATIVA</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>			

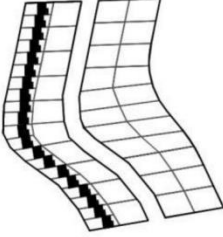



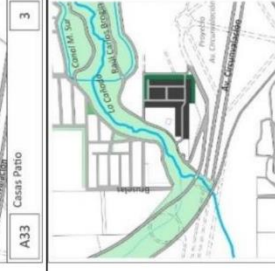

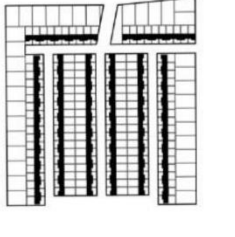
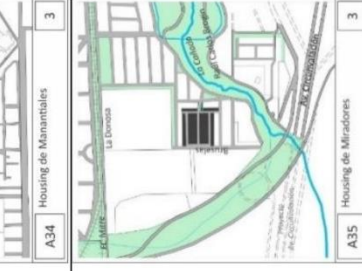

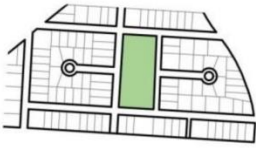
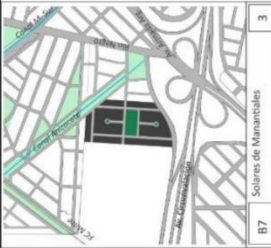

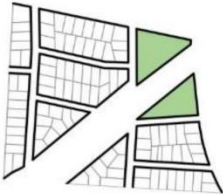
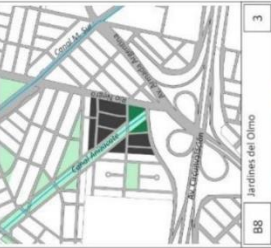




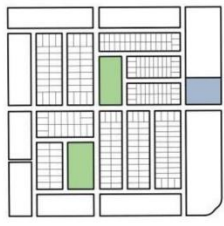

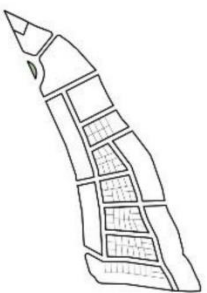

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
3 A33	UNIDAD DE BORDE ARTICULACIÓN REGULAR ORGANIZACIÓN CERRADA			
3 A34	UNIDAD DE BORDE DESARTICULADO ORGANIZACIÓN CERRADA			
3 A35	UNIDAD DE BORDE DESARTICULADO ORGANIZACIÓN CERRADA			

Tabla 4 B 3

Generación de tipos de unidades B durante periodo de tiempo 3. Proyecto innovador/emergente.

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
3 B7	UNIDAD DE BORDE DESARTICULADO ORGANIZACIÓN CERRADA			
3 B8	UNIDAD DE BORDE DESARTICULADO ORGANIZACIÓN CERRADA			
3 B9	UNIDAD DE BORDE DESARTICULADO ORGANIZACIÓN CERRADA			

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
<p>3</p> <p>B10</p>	<p>UNIDAD DE BORDE DESARTICULADO</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>		 <p>B10 Riberas de Manantiales 3</p>	 <p>B10 Riberas de Manantiales 3</p>
<p>3</p> <p>B11</p>	<p>UNIDAD DE BORDE DESARTICULADO</p> <p>ORGANIZACIÓN CERRADA</p>		 <p>B11 Miradores de Manantiales 3</p>	 <p>B11 Miradores de Manantiales 3</p>
<p>3</p> <p>B12</p>	<p>UNIDAD EXTENSIVA DE CONTINUIDAD Y ARTICULACIÓN REGULAR</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>		 <p>B12 San Ignacio Village 3</p>	 <p>B12 San Ignacio Village 3</p>

TT	CLASIFICACIÓN	FORMA Y TIPO	EMPLAZAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
<p>3</p> <p>B13</p> <p>B14</p> <p>B15</p> <p>B16</p>	<p>UNIDAD EXTENSIVA DE CONTINUIDAD Y ARTICULACIÓN REGULAR</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>			
<p>3</p> <p>B17</p> <p>B18</p>	<p>UNIDAD EXTENSIVA DE CONTINUIDAD Y ARTICULACIÓN REGULAR</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>			
<p>3</p> <p>B19</p>	<p>UNIDAD EXTENSIVA DE CONTINUIDAD Y ARTICULACIÓN REGULAR</p> <p>ORGANIZACIÓN ABIERTA</p>			

REFLEXIONES DE CIERRE

ACERCA DE LA GENERACIÓN DE TIPOS DE
FRAGMENTOS EN TIEMPO Y ESPACIO DE LA
PERIFERIA

Las lógicas de las formas del crecimiento de la periferia suroeste de la ciudad

Las clasificaciones de tipos de barrios predominantes que determinan las lógicas espaciales del caso de estudio permiten elaborar las conclusiones que se despliegan a continuación. Por un lado, los estudios específicos de factores de causas directas desarrollados demuestran que el tipo de fragmento residencial predominante para la consolidación y la extensión urbanística es el de forma cuadrada o rectangular, de trazados reticulares regulares; mientras que el fragmento predominante para áreas de borde es el de forma irregular, que combina dos direcciones diferentes de trazados regulares. Por otra parte, los tipos de emplazamientos predominantes entre tramas y trazados existentes son aquellos que establecen escasas articulaciones con el entorno urbanizado. Presentan continuidad con alguna vía de conectividad principal y, de esta manera, se sostienen las relaciones funcionales adecuadas entre espacio urbano y barrio. Las relaciones espaciales, paisajísticas y ambientales que establecen los fragmentos expansivos predominantes son discontinuas con los entornos naturales de los territorios que los rodean.

En relación a ello, esta Tesis concluye en que existe una concepción espacial para los barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores –localizados en la periferia suroeste– que manifiesta en sus orígenes determinadas influencias tanto arquitectónicas como urbanísticas provenientes de la corriente del movimiento moderno, que surgió en el contexto local (industrial) de mediados del siglo XX. Está impregnada por algunos antecedentes europeos –como los conjuntos de vivienda en hilera que se expandían sobre los bordes de la ciudad tradicional, que tuvieron sus orígenes en la ciudad jardín europea– y por antecedentes americanos como el de la Unidad Vecinal¹¹³.

El proyecto del tipo de fragmento urbano residencial que representa la organización espacial de la periferia concentra las características indicadas mediante su formalización compositiva basada en los trazados regulares reticulares a partir de dos elementos centrales: la *manzana* y el *lote rectangular regular*. Pero si bien la investigación hace hincapié en los aspectos espaciales –denominados como factores de causas directas o específicas de la disciplina como determinantes de las formas del crecimiento urbano– también considera el abordaje de los factores pertenecientes al campo de causas indirectas o subyacentes. Y, en ese sentido, enfoca estos estudios para indicar qué aspectos y de qué manera inciden o determinan las formas del crecimiento urbano del espacio de la periferia suroeste de la ciudad.

Por lo tanto, los estudios realizados permiten afirmar que los procesos de producción residencial que están conformados por una serie de etapas, procedimientos y múltiples agentes urbanos, desarrollan –desde mediados del siglo XX– un tipo de operatoria que se considera la mejor solución al problema de la falta de vivienda para las clases populares. Es el resultado de programas habitacionales nacionales de financiación pública que prioriza la mayor producción habitacional a los menores costos posibles. Por lo tanto, las prioridades son productos seriados, repetitivos y de condiciones simples de organización cerrada. Es decir, no desarrollan la organización urbanística, se localizan en áreas suburbanas alejadas y de bajos costos, y no tienen las condiciones habitacionales particulares sino que están desarrolladas bajo el signo de la tipología nuclear consagrada y repetida indefinidamente sobre el retiro ubicado luego de la línea municipal.

La conjunción de causas directas e indirectas permite afirmar que el tipo espacial de fragmento que determina la configuración del espacio de la periferia es de organización simple y está fuertemente condicionado por las disposiciones de las regulaciones normativas, los programas habitacionales y el

¹¹³ Unidad Vecinal: antecedentes y estudios desarrollados en el Capítulo 2.

mercado de suelo. Las regulaciones aportan indicaciones rígidas que determinan los estándares de urbanización y edificación. Los programas públicos de vivienda y el mercado de suelo aportan condiciones de costo y valores asignados a presupuestos que determinan áreas de localización de programas habitacionales sobre áreas de menor valor del suelo y el mercado modifica los costos reales de la tierra.

Por otra parte, desde los aspectos referidos a las clasificaciones establecidas de tipos espaciales de fragmentos predominantes que delinear las directrices de la organización del crecimiento de la periferia suroeste, se retoman algunos de los supuestos de partida. Uno de ellos afirmaba que las connotaciones más significativas del barrio residencial están dadas por su rigidez espacial, la monotonía de su composición y la permanencia repetitiva en el tiempo de sus formas de producción. Luego del desarrollo de los estudios realizados en esta Tesis se afirma que este supuesto era generalista y superficial.

Las clasificaciones establecidas permitieron sistematizar y ordenar metodológicamente los estudios desarrollados sobre cada uno de los aspectos definidos: formas de urbanización, de parcelación, de edificación y de emplazamiento urbanístico de cada unidad, y sus cambios y permanencias. Este método analítico de ensayos sobre las formas espaciales de cada barrio permitió poner de relieve la variedad de situaciones y la interesante diversidad de composiciones espaciales de las comunidades sociales y culturales que se generan en los barrios que imbrican las cuestiones implicadas en el binomio *vivienda-periferia* a lo largo de los treinta años que abarca la investigación.

Se demostró que el fenómeno de producción residencial de barrio tiene variaciones, cambios y algunas permanencias a lo largo del periodo de tiempo estudiado. Los cambios, en general, provienen de los diferentes tipos de agentes productores del suelo y de las fuentes de financiamiento de las operatorias. Las permanencias –como ya se dijo– están representadas por la repetición de forma y dimensiones de los elementos centrales que conforman el lote y la manzana regular rectangular.

Se comprobó, además, que las ideaciones sobre el barrio residencial de mediados del siglo XX se consolidaron como tipo urbano residencial hacia finales de los 80 y se transformó hacia los 90. Se determinó que los factores que lo impactan son de orden disciplinar y proyectual (cambios producidos en las orientaciones del pensamiento de la arquitectura y el urbanismo), de orden contextual (cambios de acontecimientos políticos, económicos y sociales en determinados momentos de la organización nacional) y de orden decisional (respecto a los agentes que gestionan y producen el espacio residencial).

La situación política y económica de los 90 modifica la ideación *original* del proyecto residencial. El proceso de desindustrialización por un lado y el de achicamiento del gasto público por otro producen el reacomodamiento de agentes productores del suelo, y las agrupaciones civiles y privadas –como las cooperativas de viviendas– se erigen como las principales constructoras de viviendas para trabajadores, incorporando nuevos criterios en las conformaciones espaciales y que son fruto de la especulación del uso y el valor del suelo, mediante la reducción de las dimensiones de los lotes y de las calidades de las viviendas. Por cuestiones de costos, los agentes públicos desplazan su escasa producción y operatorias a tierras ubicadas afuera de la avenida de Circunvalación, lo que impacta en la extensión desarticulada del entramado y que se concentra, en general, próxima a los ejes de conectividad principal.

Luego de esta fase de producción de fragmentos residenciales, desde el año 2006 en adelante se produce una dinámica de crecimiento urbanístico en el espacio de la periferia suroeste que es de dimensiones y connotaciones significativas. A saber: a) la magnitud de la extensión de la urbanización; b) la propuesta de

urbanización de la totalidad del territorio vacante¹¹⁴ –y no por anexión espontánea de pequeños fragmentos como se produce históricamente–; c) la reconfiguración y reestructuración urbanística del sector; d) el cambio de imagen y su resignificación; y e) las nuevas propuestas en los conceptos de barrios y de vivienda individual.

Por primera vez, en la periferia suroeste la propuesta de urbanización es de alcance urbanístico y planificado. Implica un giro conceptual y operativo significativo respecto de la tradicional microintervención espontánea que se producía a través del fragmento residencial. Por otra parte, la excesiva oferta de suelo y de viviendas que existe actualmente en el suroeste de la ciudad crece a ritmo desigual respecto de los índices de crecimiento de la demanda poblacional.

Estas aproximaciones sobre las características más relevantes de los procesos de producción del territorio y de la vivienda delimitan las lógicas más contundentes de las formas del espacio de la periferia suroeste. Los estudios desarrollados –de acuerdo con la metodología desplegada para realizar los abordajes temáticos de la investigación– permitieron reconocer que las principales problemáticas espaciales de la periferia residencial están fuertemente ligadas a los desajustes específicos que existen entre ideación y proyectación; y entre decisión, regulaciones y procesos materiales.

La marcada importancia que tiene la incidencia de factores económicos, culturales y sociales sobre los procesos y formas de producción urbanística espontánea a través del tiempo determina las lógicas espaciales que construyen las formas del crecimiento del espacio residencial de la periferia local. Las escasas aproximaciones de la planificación local a las escalas barriales y residenciales –enfrentada a la marcada intervención regulatoria en estos procesos– no contemplan la escala espacial de proyectación intermedia entre lo urbano y lo arquitectónico, como es la microintervención, metodología que podría articular ambas disciplinas.

De las causas indirectas y específicas que determinaron la generación del proyecto original, el paso hacia el proyecto derivado y la formación del proyecto emergente

Los estudios realizados permiten demostrar que existe un tipo específico de unidad de análisis que se desarrolla en el periodo 1) del tiempo total que abarca la investigación y se corresponde con la clasificación denominada en esta Tesis como de *proyecto original o primigenio*. Es de forma regular en su composición espacial interna y de escasas articulaciones espaciales con el entorno y el territorio. En general, sus emplazamientos se producen hacia las áreas que se localizan dentro de la avenida de Circunvalación y, por lo tanto, generan procesos de consolidación de entramados en el crecimiento espontáneo de la periferia suroeste de la ciudad.

Este tipo de *proyecto original o primigenio* va transformando lentamente sus aspectos formales, funcionales, dimensionales y de localización en el tiempo. Pasado el periodo de tiempo 1985 - 1995 se observan algunas tendencias de cambio o modificación del primer tipo de fragmento urbano residencial.

¹¹⁴ Cabe aclarar que la tierra que urbanizan es, de acuerdo a las designaciones normativas vigentes hasta el momento de producción de la urbanización, área de reserva de verde (hacia dentro de la avenida de Circunvalación) y territorio rural productivo (hacia afuera de la avenida de Circunvalación).

Por un lado, este tipo de proyecto racional se transforma y da paso a la conformación de un nuevo tipo de proyecto que tiene cambios respecto del primigenio.

Hacia el periodo de tiempo 2) se consolida, de la mano de la Cooperativa de Viviendas Horizonte, un tipo de fragmento que presenta estas características y variaciones respecto del *original*: las reducciones de las dimensiones y las superficies, la agrupación y localización de dos unidades de vivienda por lote, y la combinación de dos o más direcciones de trazados regulares debido a la situación territorial de emplazamiento predominante sobre borde urbanístico. Estas características determinan la nueva clasificación de tipo de fragmento producido entre 1995 y 2005, denominado *proyecto derivado* porque toma como base al *original* y, a partir de ahí, basado en el criterio de la especulación, introduce ajustes y variantes vinculados a intensificar el uso del suelo. La producción espontánea de fragmentos sobre áreas de borde con tipos de formas de proyectos aptos para áreas de consolidación de entramados no es adecuada y determina la conformación de un paisaje suburbano con incompatibilidades escalares entre bordes de escala urbana y tejidos de escalas residenciales para áreas barriales internas del sector suroeste.

Por otro lado, se observa una tendencia de desplazamiento de las localizaciones prioritarias que se trasladan y priorizan las áreas de borde urbanístico. Las razones de este desplazamiento en la selección de áreas de localización están vinculadas a la disponibilidad de tierra y a los bajos costos del valor del suelo. Las nuevas formas de localización del fragmento sobre la periferia suroeste generan rupturas en las regularidades de los trazados ortogonales porque la morfología del territorio en estas áreas de borde impide continuar la regularidad forzada. Por lo tanto, se advierten nuevas formas espaciales de barrios. En relación a ello, los fragmentos de borde comienzan a articular diversas tramas regulares de direcciones combinadas que son forzadas. La insistencia en relación a la imposición forzada de las retículas sobre territorios irregulares –tanto sea por la morfología de su relieve como por las disposiciones de cursos de agua o accidentes geográficos– genera un nuevo tipo de fragmento: el traslado del tipo de *fragmento original* de consolidación de entramados hacia los bordes urbanos y se corresponde con la clasificación denominada en esta Tesis como de *proyecto derivado o recurrente*. El resultado es la extensión de entramados y tejidos residenciales sobre áreas de borde de excelentes condiciones paisajísticas, que combinan variadas orientaciones, multiplicidad de formas y tamaños de manzanas y parcelas que producen conformaciones desarticuladas entre territorio, espacio urbano y fragmento urbano residencial. Algunos ejemplos representativos son los de los barrios SMATA y las intervenciones de la desarrollista EDISUR S. A. en Manantiales, que comienzan a asentarse sobre los bordes de los cursos de agua (canales de riego o arroyo), frente al Parque de la Vida y sobre los bordes de las vías de ferrocarriles.

En definitiva, como síntesis, queda demostrado que el paso del modelo de organización productiva al de implementación de políticas neoliberales produjo una inflexión en la conformación del espacio de la periferia y determinó su transformación. A partir de los años 90, las relaciones espaciales entre periferia, entorno y barrios residenciales se modificaron. Sobre una organización territorial –en proceso de armado y fortalecimiento– que prioriza la consolidación urbanística mediante sucesivas intervenciones residenciales de pequeña escala –pertenecientes a la fase de formación industrial– se superpuso una nueva organización. Los comienzos de la fase de formación neoliberal tomaron como punto de partida el modelo de proyecto de tipo de barrio industrial original para trabajadores y los transformaron en dos aspectos esenciales. Uno de ellos está referido a la localización de dos unidades de vivienda por lote, que sobre la base del mismo tipo de organización espacial incorpora los criterios especulativos del uso del suelo; y el otro aspecto se refiere a la repetición del tipo de proyecto de barrio sobre áreas diferenciadas, es decir,

desplaza el proyecto de consolidación hacia los bordes urbanísticos que requieren intervenciones diferenciadas.

Esta superposición de dos modelos de proyectos –*original y variante*– imprime un sello en las características espaciales de los bordes urbanísticos del suroeste de la ciudad. Se materializan frentes de hileras de viviendas individuales sobre el Parque de la Vida, el arroyo La Cañada, canales de riego, rutas provinciales y avenida de Circunvalación. Estas intervenciones se materializan fuera del cumplimiento normativo de las condiciones de urbanización y ocupación de los bordes urbanos. La falta de acuerdos y coordinación de decisiones y acciones dentro del complejo procesos de producción del espacio y construcción de viviendas impacta sobre los resultados explicitados.

El modelo de organización neoliberal que se desarrolló sobre la periferia suroeste a partir de los años 90 encontró su punto más crítico con la crisis de 2001 y se consolidó a partir de 2006. Desde ese año comenzó una dinámica de crecimiento urbanístico y residencial que modificó las organizaciones anteriores. La producción del espacio es privada y, tanto desde cuestiones referidas a la magnitud del fenómeno como a los tipos de proyectos de urbanización y edificación, se observa la formación de una nueva fase de conformación del espacio residencial de la periferia suroeste.

Los barrios de producción privada como las intervenciones representativas de la producción residencial y urbana del periodo 3) del tiempo que abarca la investigación modificaron las tradicionales formas de composición espacial de conjunto residencial, las de formas de emplazamiento y las de formas de la tipología nuclear. Por lo tanto, generaron el surgimiento de un tipo de proyecto de fragmento urbano residencial que, por sus características, se clasifica en esta Tesis como *proyecto innovador y emergente*.

Las nuevas formas de organización de los barrios del periodo 3) son cerradas y de funcionamiento celular, y las disposiciones de sus entramados son, en general, de trazados irregulares de tipo orgánico. Las disposiciones de fondos de lotes se ubican hacia las calles, los espacios verdes son residuales y la disposición de tejidos residenciales se dispone alineada de frente sobre las calles principales e internas y organizadoras del conjunto.

Las nuevas formas de emplazamiento de barrios se realizan sobre entornos de paisajes privilegiados. Los trazados orgánicos están relacionados con las áreas de emplazamiento, pero se observa una contradicción entre las características especiales del territorio y la proyectación de barrios cerrados hacia adentro con funcionamiento celular. Este tipo de barrio niega toda relación y contacto con el entorno y no presenta las escalas de intervención correspondientes a las áreas urbanas sobre las que se asientan. En relación a las áreas de localización de estos barrios, las intervenciones manifiestan una agresiva extensión y ocupación de áreas territoriales de reserva de espacios verdes –por sus condiciones naturales y paisajísticas– y de extensión de la urbanización sobre áreas rurales y productivas. Primero, se urbanizan los bordes del arroyo La Cañada hacia adentro de la avenida de Circunvalación y después, a partir de 2015, se avanza con la extensión de la urbanización sobre los bordes de dicho arroyo hacia afuera de la Circunvalación y se expanden los trazados sobre el territorio rural del suroeste. En relación a la tipología de vivienda nuclear de mediados del siglo XX, a partir del periodo de tiempo 3), para el caso de las intervenciones privadas quedó reemplazada por un nuevo tipo de organización vinculada a los nuevos conceptos del habitar residencial.

En síntesis, las nuevas formas del crecimiento de la urbanización que se producen en la periferia suroeste desde 2006 hasta 2015 pasaron de 2030 a 3000 ha aproximadamente¹¹⁵. La comparación de estas cifras con las impartidas en el capítulo 4 demuestra un crecimiento significativo dentro de la dinámica de la urbanización del sector suroeste de la ciudad.

Las intervenciones que se realizan en el suroeste desde 2006 no solo son de impacto cuantitativo; planes urbanísticos de pequeños fragmentos residenciales diferenciados incorporan una concepción en la ciudad basada en nuevos conceptos de formas de vida y reposicionamiento jerarquizado de la periferia suroeste dentro del conjunto urbano metropolitano que, a su vez, modifica las relaciones sociales, espaciales y funcionales del sector.

Por otro lado, las intervenciones producidas por convenios urbanísticos entre agentes públicos y privados tienen impactos negativos, manifiestan problemas –como los cambios de designaciones de zonas de ordenanzas y la permisividad de urbanizar áreas reservadas– y cambios en los valores de los indicadores urbanísticos que incrementan los índices de ocupación del suelo.

Las conclusiones permiten elaborar la última etapa de la investigación que, de acuerdo con el enfoque de esta Tesis, explica cuáles son los tipos de generación de proyectos residenciales que conforman la periferia suroeste de la ciudad entre 1985 y 2015. Así, se realiza a partir de la síntesis y convergencia de las incidencias de los múltiples factores que intervienen en el proceso de producción del espacio residencial periférico. Es decir, se retoman los estudios denominados como de causas indirectas o aspectos de ideación y de decisión que intervienen, y los de causas directas o específicas o aspectos espaciales y formales de proyectación y construcción de barrios.

¹¹⁵ Los valores expuestos son resultado de mediciones por lectura de aerofotos sobre extensión de urbanización y de acuerdo con datos registrados.

Generación del proyecto original - primigenio

1985 - 1995

Lógicas de producción: públicas y normativas

Lógicas urbanísticas: el fragmento de localización espontánea como pieza que construye la periferia

Criterios racionales y funcionales

Luego de las descripciones realizadas sobre las elaboraciones analíticas de la composición espacial de cada fragmento y sus connotaciones formales y compositivas particulares, las conclusiones finales realizan las clasificaciones de los tipos de unidades (barrios) que construyen la totalidad, de acuerdo a la integración de aspectos considerados a lo largo del desarrollo de la Tesis. Es decir, se consideran las incidencias tanto de los factores que forman las causas indirectas del crecimiento de la periferia (planificación, regulación, política habitacional) como de los que forman las causas específicas y espaciales (FU+FP+FE) de cada fragmento residencial.

La síntesis de consideraciones pertinentes sobre cuáles son los factores esenciales –tanto de causas directas como indirectas– en la formación de los procesos de producción del crecimiento espacial se explicitan en la generación de cada tipo de proyecto residencial representativo y determinante de las lógicas que delinear las formas espaciales de la periferia suroeste de la ciudad a través del tiempo.

En relación a ello, como se viene describiendo, existe un *proyecto original o primigenio* que encuentra sus antecedentes en la creación y construcción ideológica de un producto híbrido –que mixtura las necesidades locales y las condiciones situacionales y contextuales con aspectos de la arquitectura y el urbanismo modernista– y otros proyectos provenientes de la escuela italiana de Aymonino, Muratori y Rossi. Todo este proceso es fruto de las necesidades urgentes que suceden a mediados del siglo XX como mecanismos y alternativas que posibiliten construir el mayor número de unidades de viviendas al menor costo posible para las crecientes clases trabajadoras. Las exploraciones proyectuales se basan en las decisiones institucionales tomadas por el Estado Nacional a partir de los años 40 mediante una sólida política habitacional y una serie de programas y proyectos se pone en marcha en todo el territorio argentino desde mediados del siglo XX y hasta los años 80.

Las condiciones más destacadas que lo impulsan son el rápido crecimiento de población migrante –atraído a la ciudad como consecuencia de la intensa actividad industrial y la modernización local– y los requerimientos de respuestas urbanas y habitacionales. En relación a ello, las áreas de la ciudad que reciban las demandas solicitadas se encuentran ubicadas hacia la corona externa del entramado urbano, próximas a las industrias y sobre alguna vía de accesibilidad principal. Con estas intervenciones se reconfigura la organización urbana de la ciudad, otorgando protagonismo a las periferias urbanas en la fase de formación del espacio industrial.

En síntesis, como se viene explicando a lo largo del desarrollo de la Tesis, la ideación del proyecto residencial de la periferia se funda en la consideración de múltiples factores: a) de índole disciplinar y proyectual, de acuerdo a ejemplos de vivienda suburbana europea y a las corrientes del Movimiento Moderno; b) de acuerdo con corrientes de pensamiento social y político, a favor de los derechos a la accesibilidad de la vivienda digna por parte de la clase trabajadora; c) en relación a la promulgación de la política habitacional, que responde a la relación directa entre oferta y demanda y a la necesidad tangible de financiar la construcción de viviendas para la creciente población obrera; y d) de acuerdo con producir los procesos materiales del espacio residencial de la periferia, según los indicadores de las regulaciones urbanas.

La materialización de cada operatoria es fruto de la conjunción de múltiples aristas y etapas. Por un lado, la diversidad de temas y escalas de interés de cada uno de los aspectos externos (planificación, regulación, política habitacional, mercado de suelo) que intervienen en la producción urbana y habitacional son asimétricos y sostienen direcciones de actuación que no tienen puntos de contacto entre sí para formular acuerdos respecto del tema de estudio. Por otro lado, las etapas que implica el proceso de producción de suelo y de viviendas, sumado a la diversidad de agentes involucrados, no posibilitan canalizar la articulación del desarrollo total del proceso de manera encadenada y articulada; sino que por el contrario, cada etapa y cada grupo de agentes resuelve su especificidad sin considerar a las demás. Los aciertos y las problemáticas detectadas concretaron tipos de proyectos de barrios como los que se describen a continuación.

La generación del *proyecto original o primigenio* constituye un tipo en el que predominan las lógicas de producción de la intervención y financiamiento público, que mediante una sólida política habitacional y una serie de programas de operatorias provenientes del Estado Nacional, materializa en los territorios de borde suburbano, fragmentos residenciales aislados de tipo A y B (de acuerdo con las clasificaciones realizadas para el caso de estudio).

En la ciudad de Córdoba, luego de la posterior propuesta de ordenación y planificación del Esquema de Ordenamiento Urbano (EDOU) de 1978 y su respectiva ordenanza de zonas residenciales de bajas densidades –que surge como consecuencia del explosivo crecimiento espontáneo de las áreas de borde urbano– se inicia la formación de las características determinantes del espacio de la periferia suroeste. Surgen de la materialización de acciones públicas que se desarrollan en materia de vivienda y se realizan de acuerdo a los criterios de los fondos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) para ejecutar sus programas de vivienda a través del Instituto Provincial de la Vivienda (IPV). También se realizan operatorias de tipo A y B del Banco Hipotecario Nacional (BHN) y otras de procedencia privada. Posteriormente, después de mediados de los años 80, a las características espaciales y dimensionales definidas por los organismos públicos de vivienda, se suma la delimitación de zonas de producción de vivienda individual y la definición de las superficies y medidas definidas en las ordenanzas de urbanización y de ocupación del suelo. Estas dos condiciones –de intervención pública, tanto urbanística como habitacional– determinan la formación de las primeras lógicas que definen la primera morfología de la periferia residencial de la fase industrial. También sienta bases que determinan la continuidad de las formas de trazados y tejidos posteriores.

En este sentido, para explicitar los tipos y características de las lógicas de crecimiento de formación espacial de la periferia industrial se consideran la racionalidad y funcionalismo modernos. Los estudios que se realizan en torno a las dimensiones mínimas necesarias para desarrollar las actividades residenciales, barriales y urbanas son cuestiones prioritarias que guían las proyectaciones de los fragmentos. La adopción

de la tipología de vivienda nuclear en lote propio –consagrada por la modernidad– y la incorporación de formas de organización barrial para agrupar las unidades de vivienda posteriores al movimiento moderno – que rescatan a la calle como el espacio público por excelencia– proponen las interrelaciones entre tejidos residenciales, habitantes y espacios urbanos, tal como lo señala Capel (2002) en *La morfología de las ciudades. Sociedad, cultura y paisaje urbano*.

Existen otros antecedentes de considerable densidad teórica que marcó la práctica urbanística y son los provenientes de las *new town* inglesas. En este punto es necesario realizar una importante aclaración. Cuando se hacen algunas semejanzas comparativas entre el fenómeno de producción residencial de vivienda obrera en la periferia de la ciudad de Córdoba, Argentina, con las nuevas ciudades inglesas de los años 40 del siglo XX se apoyan sobre los criterios de organización de la vivienda individual suburbana que genera tejido aislado y conforma un tipo de características específicas ya citadas. Sin embargo, en relación a las cuestiones urbanísticas, el crecimiento de los años 40 y la finalización de la Segunda Guerra Mundial impulsaron en Londres el desarrollo del *Greater London Plan*, encargado a Abercrombie en 1942, tal como lo señala Hall (1996). Dicho plan urbano y metropolitano tiene como finalidad organizar el crecimiento y la extensión urbana fundada en la disposición de cuatro anillos que regularán la extensión y la localización de usos y actividades. El borde externo –correspondiente al cuarto anillo– estaba destinado a alojar la localización de industrias y crecimiento poblacional en las *new town* o ciudades satélites desconcentradas de actividad y población. La descripción intenta explicar que, mientras las ciudades inglesas estaban conformadas por *neighborhood unit* o unidades barriales –que aportaron criterios y elementos proyectuales para la creación de los barrios residenciales de la periferia de la ciudad– también respondían a un criterio esencial de articulación entre políticas urbanas y habitacionales, basada en la ideación proyectual del espacio urbano. Esto no se produce en el caso del espacio de la periferia de la ciudad de Córdoba. El crecimiento es espontáneo y sin planificación espacial.

Retomando la descripción de la generación del *proyecto residencial primigenio*, también se consideran como antecedentes urbanos algunos ejemplos locales, como los que generaron los primeros asentamientos residenciales del suroeste: las urbanizaciones y loteos de producción privada, de barrio Villa El Libertador y los de Santa Isabel. Los trazados de tipo ortogonal y los entramados reticulares regulares mencionados por Floglia y Goytía (1989) dan cuenta de las formas y dimensiones originales prefijadas en las ordenanzas de fraccionamiento y de usos del suelo como únicas para todo tipo de territorio de la periferia a urbanizar con el fin de producir vivienda individual.

La adopción generalizada de elementos –como el lote rectangular de 10 por 25 y la manzana también rectangular, que agrupa dos lotes enfrentados, por lo que su lado menor es de 45 o 50 metros– implica la determinación y definición morfológica, dimensional y organizativa de base sobre la que se proyectan los barrios residenciales de vivienda individual. Se establece de manera uniforme y aplicable a todos los casos, situaciones, áreas de localización y necesidades sociales.

La ideología –que por un lado busca diferenciarse de las problemáticas de la ciudad de la cuadrícula y por otro despliega una uniformidad espacial y social para la vida barrial– se apoya en el ordenamiento y racionalización del uso del espacio urbano. Se convierte así en el paradigma de las formas de urbanización que delinea la formalización de la periferia industrial.

El *proyecto residencial original*, perteneciente al periodo de tiempo 1) de esta investigación, surge en los años 60 en la periferia de la ciudad de Córdoba y se consolida como tipo de intervención residencial hacia

finales de los años 80. Es un proyecto que, por sus condiciones formales y dimensionales, se apoya fuertemente en las condiciones normativas, y por esta razón la investigación lo define como *proyecto primigenio* o *proyecto normativo*. Este tipo de proyecto va urbanizando y conformando el espacio de la periferia a través de sus trazados, parcelaciones y edificaciones de manera fragmentaria. El interrogante en este sentido es cómo se hubiera desarrollado este binomio *vivienda-periferia* si las relaciones se hubieran materializado de manera inversa. Es decir, si hubiera existido un plan de propuesta espacial que delineara la configuración articulada del espacio de la periferia y las condiciones de urbanización y ocupación de barrios residenciales.



Figura 51. Tipo representativo de proyecto original - primigenio.

Generación del proyecto derivado - recurrente

1995 - 2005

Lógicas de producción: especulativas (cooperativas de vivienda)

Lógicas urbanísticas: la localización de borde del fragmento de consolidación

Criterios económicos: bajos costos por unidad

Hacia el periodo de tiempo 2) se advierte el surgimiento de una variante en el *proyecto original*. Las condiciones sociopolíticas de cambio (neoliberalismo) de los 90 provocan la retirada del Estado Nacional de la escena urbana en intervenciones de operatorias de vivienda con financiación pública para las clases trabajadoras. Este vacío genera el campo propicio para la aparición de nuevos agentes productores y financiadores de la vivienda individual de trabajadores. Asociaciones civiles, organizaciones gremiales y conformación de cooperativas de vivienda marcan la predominancia de la procedencia de la gestión y producción de barrios durante este periodo de tiempo. Se destacan las acciones de la Cooperativa de Viviendas Horizonte, que se constituye como ejecutora directa y responsable de la idea de intensificar el uso del suelo imprimiendo una nueva condición sobre el territorio, que es la de construir dos unidades de vivienda individual por lote. Esta nueva conformación urbanística y residencial presenta diferentes situaciones problemáticas: a) legales, b) normativas, c) espaciales y d) de aprobación de proyectos y obtención de títulos de propiedad. La situación legal está referida a los conflictos de propiedad del suelo que se presentan al tener dos unidades de vivienda con dos propietarios diferentes en un solo lote. Las cuestiones normativas están referidas a las situaciones de urbanización y edificación de las operatorias de Cooperativa de Viviendas Horizonte fuera de lo que indican las ordenanzas. Esto lleva a las problemáticas relacionadas con la creación, en algunos casos, de ordenanzas específicas y excepciones a las normas para aprobar este tipo de intervenciones.

En relación a las cuestiones espaciales, la microdensificación que se proponen los proyectos de esta cooperativa no implica el mejoramiento de ninguna condición espacial ni formal, como tampoco funcional o de organización. Tampoco resuelve el discutido problema de la extensión de bajas densidades de la periferia local. En cambio, sí impone pérdida de capacidad espacial, dimensional y de las resoluciones del paisaje urbano residencial respecto del *proyecto original*.

La alternativa ejecutada por la Cooperativa de Viviendas Horizonte hacia el periodo 2) –que es predominante dentro de la totalidad de unidades que forman el caso– produce la generación de un nuevo tipo de proyecto que, introduciendo la lógica de la producción especulativa, reduce también las superficies y dimensiones de espacios verdes y equipamientos colectivos, aunque replica las lógicas de las formas de urbanización, parcelación y edificación del *proyecto original*; es por ello que se lo denomina *proyecto derivado y recurrente*. Sus características más relevantes son: modifica las relaciones espaciales y dimensionales en las disposiciones de trazados y tejidos tradicionales; aumenta la densidad fundiaria y se desplaza hacia emplazamientos de borde urbanístico.

El tema del emplazamiento también es significativo durante el periodo 2). Presenta una nueva tendencia que modifica el comportamiento de la variable respecto del periodo 1). El fragmento de localización entre tramas –que consolida entramado urbanos y tejidos residenciales en áreas ubicadas adentro de la avenida de Circunvalación– se desplaza, por falta de disponibilidad de tierras a costos accesibles, hacia los bordes de los entramados existentes. Surge una tendencia a urbanizar lentamente las áreas vacantes localizadas entre tramas y bordes de cursos de agua y vías de circulación principal.

Los resultados de la sucesiva localización de fragmentos residenciales de consolidación sobre áreas de borde que requieren otro tipo y escala de intervención urbanística generan dicotomías e incompatibilidades escalares entre periferia y fragmento residencial, lo que desencadena en la formación de lógicas espaciales que aportan una nueva fase de crecimiento dissociado entre fragmento y entorno.

La situación urbanística de emplazamiento requiere de revisiones y alternativas proyectuales. Las ordenanzas contemplan cambios espaciales a partir de las dimensiones y perfiles particulares que se requieren para situaciones de bordes y vías de circulación principal; pero prácticamente casi ninguna operatoria cumple los requerimientos normativos en sus procesos materiales de consolidación.

Por otra parte, la organización funcional del sector, la modalidad de emplazamiento del fragmento aislado –que no produce articulaciones espaciales en el entorno– intensifica la desarticulación que caracteriza al sector suroeste y comienza a desencadenar la formación de los procesos espaciales de fragmentación que se intensificarán hacia el año 2000. Se fortalece la configuración de la periferia como totalidad conformada por sumatoria de pequeños fragmentos desarticulados. Esta es la lógica urbanística del *proyecto derivado o recurrente*.

Los procesos de planificación estratégica de los 90 tienen la atención puesta en otros temas y áreas urbanísticas de la ciudad. La periferia residencial obrera solo constituye entonces un apartado de diagnóstico que requiere equipamiento y conectividad para sus habitantes.

Las prácticas residenciales predominantes del caso de estudio, producidas durante el periodo 2), provienen de las acciones de la Cooperativa de Viviendas Horizonte. Esta organización sienta un precedente en los modos de producción residencial y se posiciona con el tiempo como un agente sólido que reproduce sus operatorias dentro del territorio suroeste. Por un lado, proporciona vivienda financiada a un considerable porcentaje de población trabajadora que no accede al suelo y a la vivienda de mercado; y por otro, consolida un modelo residencial de fragmento sobre la periferia que intensifica sus desigualdades y problemáticas espaciales.

Como ya se explicó, es la organización que introduce la modalidad de construir dos unidades de vivienda por lote. Esto implica que la mayoría de las operatorias no concretan sus trámites de aprobación, por lo que los compradores no acceden a sus títulos de propiedad, lo que constituye un problema legal y urbanístico que se resuelve lentamente y, en algunos casos, mediante excepciones y ordenanzas particulares.

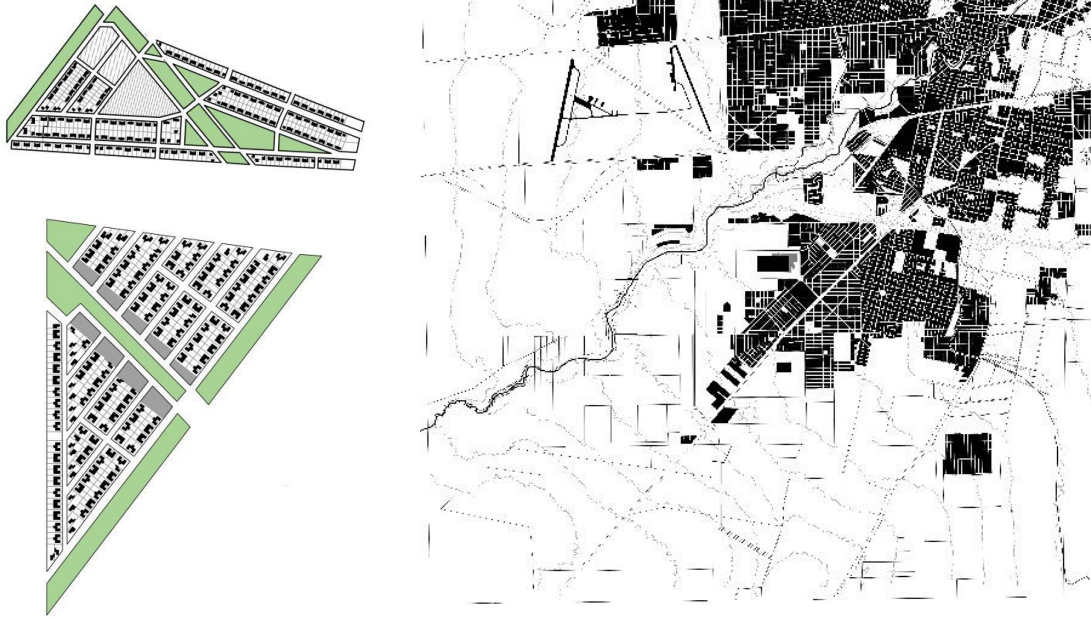


Figura 52. Tipo representativo de proyecto derivado - recurrente.

Generación del proyecto innovador - emergente

2005 - 2015

Lógicas de producción: privadas que intensifican la especulación

Lógicas urbanísticas: la totalidad que contiene la unidad. El proyecto espacial urbanístico

Criterios basados en nuevos conceptos de hábitat residencial

Durante el periodo de tiempo 3 se produce un cambio significativo en las formas de producción del proyecto residencial de vivienda individual. El proyecto residencial de intervención privada explora nuevas configuraciones que proponen las siguientes características: Se fortalece el modelo de producción de pequeñas unidades residenciales de barrios de vivienda individual pero se modifican los conceptos sobre el espacio urbano. Los nuevos tipos de organizaciones espaciales de las unidades son encapsuladas y cerradas, ponderan la composición interna mediante la ubicación de los frentes de lotes y vivienda hacia la calle principal que organiza el interior del conjunto, y los fondos de lote dan hacia las calles relacionadas con el entorno. Las disposiciones de los tejidos intensifican esta condición de dar espaldas al espacio urbano. Los espacios verdes son residuales, y aunque están emplazados en entornos de alto valor paisajístico, no proponen articulaciones ni relaciones espaciales.

La creación de este producto de mercado tiene sus antecedentes locales y externos vinculados a los productos residenciales exclusivos (*countries* y barrios cerrados) creados a partir de los 90 en la periferia local, destinados a selectos segmentos poblacionales y emplazados en áreas territoriales privilegiadas por sus condiciones urbanísticas y paisajísticas.

Este modelo se regenera y se reinventa para captar otros segmentos de demanda poblacional. Las mutaciones de la tipología *original* comparada con las múltiples tipologías residenciales contemporáneas están representadas por el abandono de la casa nuclear y la introducción de nuevos criterios de organización espacial en dimensiones reducidas. La versión del fragmento residencial para trabajadores, derivada de la tipología residencial cerrada y vigilada –que forma parte del caso de estudio durante el periodo 3) y se localiza en la periferia suroeste– constituye un conjunto residencial encapsulado (cerrado y con vigilancia) emplazado en áreas de borde urbanístico de excelentes condiciones paisajísticas. Se presenta con una nueva imagen y carácter arquitectónico que incluye nuevas propuestas formales de entramados y tejidos que promueven estilos de vida residencial, urbana y barrial novedosos para la periferia contemporánea.

A partir de la descripción de estas características se puede definir al tipo de fragmento urbano residencial perteneciente al periodo de tiempo 3) como un tipo de *proyecto innovador o emergente*. Si bien sostiene formas de reproducción de mecanismos y elementos determinados en el *proyecto original*, introduce cambios significativos que permiten afirmar que es un nuevo concepto de habitabilidad residencial en la periferia. Uno de los cambios más destacados es el tipológico. Las intervenciones privadas dejan atrás la vivienda nuclear e introducen tipologías vinculadas a la arquitectura contemporánea.

Las unidades residenciales a las que se hace referencia provienen de la significativa operatoria de la Empresa Edisur S. A., concretada en el emprendimiento Manantiales, conformado por una serie de productos residenciales articulados y organizados en una propuesta de intervención conjunta para el sector suroeste que proyecta un cambio radical de reconfiguración espacial del paisaje urbano. Estas acciones urbanísticas complejas presentan una serie de situaciones que se enumeran a continuación.

Primero: la intervención implica una nueva aproximación conceptual conjunta sobre los espacios y territorios de las periferias locales, tanto desde el punto de vista del paisaje como de los aspectos referidos a los mecanismos de gestión. Es la primera vez que se proyecta una acción urbanística conjunta para el espacio urbanístico y se considera al fragmento como parte de ella. Históricamente, como se viene describiendo, se produce el fragmento de manera espontánea; con el tiempo se suman otros, y cuando existe un área desordenada con sumatoria de varias piezas urbanísticas de diversas escalas, recién ahí se encaran acciones articuladoras.

Segundo: la intervención modifica radicalmente la estigmatización negativa –tanto espacial como funcional y paisajística– que recae sobre el sector desde los años 90. Se optimiza la circulación y la vinculación interna y externa.

Tercero: la velocidad a la que se produce el proceso de reconversión urbanística y residencial del suroeste es desconocida en la escena urbana. Se realiza en dos grandes etapas: la primera se localiza dentro de la avenida de Circunvalación y se consolida rápidamente con los conjuntos residenciales de viviendas de producción seriada que forman parte del caso de estudio (de tipo A); la segunda, que se localiza afuera de dicha avenida, produce una expansión extendida de dimensiones significativas con altos impactos sobre el territorio de producción rural mediante unidades de urbanización de loteos que también forman parte del caso de estudio (de tipo B).

Por otra parte, se destaca una de las causas centrales que motiva el desarrollo de esta operatoria urbanística: la intensificación en materia de especulación del uso del suelo. Las intervenciones realizadas sobre tierras adquiridas a bajos costos multiplicaron su valor de venta y comercialización en poco tiempo. Es la primera vez que existe la ideación y proyectación de un sector de la periferia que articula desarrollo urbano y producción de vivienda.

La gestión y desarrollo de esta operación urbanística de origen privado tiene varias aristas que se explicarán a continuación: a) las operaciones de concertación entre agentes públicos municipales y empresa desarrollista implican el cambio de designación de zonas establecidas por ordenanza como de reserva de verde, no urbanizables o rurales; b) inducen cambios de valores dimensionales de los indicadores urbanísticos sobre superficies residenciales edificables en parcelas individuales, y c) la proyectación urbanística integral que reorganiza el espacio del sector suroeste de manera articulada y pone de relieve sus contradicciones cuando proyecta la organización encapsulada de las unidades residenciales. El resultado final es el fortalecimiento de las barreras urbanas.

Sin embargo, en estos nuevos proyectos residenciales pueden destacarse aciertos, como lo es el cambio de imagen y significado del sector suroeste en el contexto metropolitano. Las operaciones desarrolladas revierten su estigmatización negativa acuñada en los 90 y 2000 y lo posicionan de manera protagónica en la escena urbana. Las acciones en materia de conectividad interna y con el resto del territorio, y la creación

del sistema de espacios verdes articulados y jerarquizados dentro del conjunto son las más destacadas y con efectos significativos. La promoción y gestión de oferta de productos residenciales privados para segmentos poblacionales de trabajadores integra sectores sociales, actividades y usos provocando mixturas, densidades y relaciones socioespaciales altamente positivas.

De forma paralela, también se continúan desarrollando *fragmentos residenciales tradicionales*, basados en el *tipo de generación original*. Son los pertenecientes a operatorias de intervención pública pero que, por el impacto cuantitativo y significativo producido durante el último periodo de tiempo, se definen de producción privada, como el que da cauce a la generación de tipo de *fragmento emergente-innovador*.



Figura 53. Tipo representativo de proyecto innovador - emergente.

RESULTADOS OBTENIDOS

De acuerdo con Gómez Sandoval (2011) cuando argumenta que, para el caso de Barcelona las operaciones como las de los fragmentos urbanos residenciales representan, conjuntamente con los proyectos de trazados viarios y espacios públicos, son el conjunto de intervenciones más importante en el proceso de construcción de la metrópoli Barcelonesa”, esta Tesis demuestra que en la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba las operaciones de barrios residenciales de vivienda individual para trabajadores conforman la sumatoria de fragmentos urbanos protagonistas de la construcción del espacio. Estas intervenciones, sucesivas y constantes a través del tiempo, repetitivas o cambiantes en las formas de sus tipos, definen la organización y fisonomía del territorio periférico.

Los planteos iniciales de esta Tesis partieron de la inquietud referida a la posibilidad de interpelar las cuestiones urbanísticas específicas referidas a las organizaciones espaciales residenciales de una porción territorial particular de la periferia urbana de la ciudad de Córdoba. Para ello, los puntos de partida fueron la puesta en consideración del abordaje temático multidimensional y multiescalar que abarcan las complejidades sobre *periferia y vivienda*. En relación a ello, a partir de la formulación del supuesto de partida que afirma, de acuerdo con Liernur (2014), que la vivienda individual es la pieza principal de reproducción del espacio urbano, se elaboró la construcción de un objeto de estudio conformado por el binomio *vivienda – periferia*. Las perspectivas analíticas que articularon ambas temáticas son las que consideran el estudio del *barrio residencial como el fragmento que compone la unidad intermedia que agrupa viviendas y construye la periferia como totalidad*.

En relación a esto se elaboraron supuestos, hipótesis y objetivos de partida que direccionaron la selección de enfoques teóricos y autores sobre los que se apoyó la investigación. Uno de ellos está referido a la especificidad temática de la Tesis y es el planteo urbanístico que hace hincapié, siguiendo a Soja (2008), en las cuestiones espaciales del crecimiento urbanístico de una porción territorial de la periferia local. Este planteo espacial para abordar el espacio residencial de la periferia en el tiempo delimitado se complementa con la consideración que establece la definición diferenciada, de acuerdo con Solà-Morales i Rubió (2003), de cuáles son las causas inmediatas y cuáles las específicas que determinan las lógicas del crecimiento urbanístico del espacio residencial de una porción territorial específica de la periferia de la ciudad de Córdoba, durante el periodo de tiempo comprendido entre 1985 y 2015. En relación a ello, a partir del sesgo específico del enfoque de la investigación, se definieron las líneas de trabajo que direccionaron los aspectos operativos que guiaron el desarrollo de la propuesta.

El objetivo consiste en focalizar con precisión sobre las especificidades de las diferentes temáticas disciplinares referidas a los procesos urbanos. Es decir, describir, por un lado, el estudio de los instrumentos, mecanismos y procedimientos que enmarcan los procesos de producción del espacio, y por otro, el de las acciones que materializan el espacio mediante las denominadas causas específicas del crecimiento urbano. Así, esta Tesis constituye una aportación metodológica sobre la especificidad de cada uno de los campos temáticos del urbanismo. El abordaje aportó resultados que permitieron realizar verificaciones sobre las incidencias de cada aspecto temático desarrollado en los procesos de conformación urbanística del territorio.

Como se viene describiendo, otro de los objetivos planteados para elaborar esta Tesis consistió en la consideración multidimensional y multiescalar de las cuestiones implicadas en la temática referida a la periferia residencial. En relación a ello, las decisiones operativas se direccionaron a desplegar, en paralelo,

los estudios sobre periferia y barrio residencial de vivienda individual a lo largo del desarrollo de cada una de las partes de la investigación. Esto permitió comprobar que el objeto de estudio presenta suficientes interrelaciones en sus procesos de producción que justifican los estudios desarrollados. Se comprobaron las semejanzas que existen entre las dinámicas de transformación espacial de la periferia y la producción residencial en momentos determinados. Se detectaron los cambios espaciales que se suceden en el tiempo por acontecimientos producidos en momentos específicos como resultado de los cambios de giro en las organizaciones políticas, económicas y sociales nacionales y locales.

En relación a ello, las fases de transformación del espacio de la periferia suroeste de la ciudad se producen de manera paralela e interrelacionada con el de generación de nuevos tipos de fragmentos residenciales entre 1985 y 2015. En este sentido, y de acuerdo con el cumplimiento del objetivo general de la investigación, esta Tesis demuestra que *la unidad construye la totalidad*.

Los resultados obtenidos permiten afirmar que el espacio residencial de la periferia suroeste de la ciudad tiene lógicas y formas de producción y conformación propias. Demuestran que se requiere de abordajes integrales que desarrollen de manera conjunta y paralela las cuestiones teóricas y operativas de periferia, barrio y vivienda. También confirman que los estudios que los enmarcan deben interpretar sus lógicas y procesos específicos. Esto significa que los fenómenos locales no se deben interpretar de acuerdo a estudios y enfoques de otras realidades espaciales.

El recorte del objeto de estudio, la delimitación del área territorial de la periferia y de los periodos de tiempo comprendidos entre 1985 y 2015 y la selección de unidades de análisis que definen el caso de estudio constituyen una aportación metodológica y operativa para el abordaje específico y conjunto de las cuestiones urbanísticas y residenciales.

Las indagaciones sobre el objeto de estudio *periferia-vivienda* se abordan por temáticas específicas y escalas correspondientes. Se considera al campo de la teoría como el de las *ideaciones* que determinan –de acuerdo a sus visiones– al campo de las *decisiones* o implementaciones normativas y regulatorias. Ambos delinear parte de las acciones y prácticas operativas específicas que construyen el territorio.

En relación a ello, en esta investigación se considera a los instrumentos y mecanismos como la planificación y la política habitacional pertenecientes al campo de las denominadas *ideaciones*, porque sus enunciados sientan las primeras bases que determinan, de acuerdo a sus sesgos particulares, las formas del crecimiento urbanístico.

A las regulaciones y normativas urbanísticas se las considera pertenecientes al campo de las denominadas *decisiones*, porque mediante sus ordenanzas y leyes, también consolidan, desde otras perspectivas complementarias a las anteriores, las definiciones de las lógicas de las formas urbanísticas del espacio de la periferia.

Y por último, se estudiaron los procesos materializados en el espacio mediante acciones concretas porque se las considera como específicas y determinantes de la conformación espacial. En relación a ello, la investigación desarrolló los estudios sobre los procesos de extensión y consolidación de la urbanización mediante la verificación de la producción de barrios y viviendas individuales para trabajadores, obras y población, lo que permite observar cuánta incidencia tienen las anteriores y cuánta tienen estas acciones dentro del complejo entramado urbano de la periferia local.

En síntesis, este enfoque aporta precisión metodológica y los resultados obtenidos permiten reconocer qué aspectos, en qué momentos y de qué manera inciden en la formación de los procesos espaciales de consolidación urbanística y residencial.

Luego, en la tercera parte, de acuerdo con el cumplimiento del objetivo central, para demostrar cómo las *lógicas de la unidad construyen la totalidad*, se abordaron enfoques teóricos y metodológicos para estudiar las formas del crecimiento del espacio de la periferia suroeste de la ciudad. Se estudiaron autores como Solà-Morales i Rubió (2003), Panerai y Mangin (2002), Panerai *et al* (1983), Gómez Sandoval (2011), entre otros, y las reflexiones concluyeron en la posibilidad de identificar el *reconocimiento de cada fragmento –unidad barrial– a partir de su descomposición en las partes, componentes y elementos que la conforman* como método para analizar y explicar cómo y cuáles son las lógicas de las formas del crecimiento espacial de la periferia.

Primero, se realizó el abordaje de los procesos de producción residencial mediante el estudio de cada uno de los barrios que conforman el caso de estudio. La elaboración de cartografías sobre cada uno y la verificación de sus datos y especificidades recomponen una base de datos y un antecedente para desarrollos posteriores que complementen las aperturas analíticas realizadas y que identifica el valor de la propuesta de investigación de esta Tesis.

Segundo, se elaboraron ensayos sobre las formas espaciales de cada barrio de acuerdo con los análisis realizados –enmarcado en el método propuesto– y se definieron tipos de unidades a partir de las formas de urbanización, de parcelación, de edificación y de emplazamiento urbanístico predominantes. Se reconocieron los tipos predominantes a la vez que se detectaron los cambios y permanencias en cada periodo de tiempo.

Las elaboraciones realizadas sobre cada barrio arrojaron resultados que pusieron de manifiesto *la diversidad de fragmentos que conforman los territorios de la periferia*. Esta afirmación rebate las posiciones iniciales que aseguraban que la periferia se conforma por espacios dinámicos, que crecen y se transforman a ritmos acelerados y que asumían que el fragmento se produce a ritmos de crecimiento constante, que es repetitivo y estático y que no manifiesta la transformación de la periferia. En relación a ello, se identifica la singularidad de cada fragmento urbano residencial y se reconocen los atributos que cada uno le asigna al espacio urbano en cuestiones de lógicas de producción, de formas de proyectación y de formas de emplazamiento urbanístico.

Los resultados determinaron que las lógicas espaciales del crecimiento urbanístico de la periferia suroeste de la ciudad –producidas por partes y fragmentos– son espontáneas. También se demostró que, tanto lógicas de producción como las formas de composición espacial y emplazamiento, son propias y particulares. Es decir, no responden a las corrientes tradicionales de las órdenes clásicas de las morfologías urbanística y arquitectónica y, por lo tanto, requieren de propuestas de categorías analíticas específicas para determinar las clasificaciones particulares sobre los tipos de lógicas de formas del crecimiento del espacio urbano de la periferia suroeste de la ciudad. Estas conclusiones permiten rebatir las descripciones generalistas y descalificativas sobre los espacios de las periferias locales como así también cuestionar las traslaciones proyectuales de otras realidades.

Los estudios realizados permiten concluir que, más allá de los marcos que definen las ideaciones y decisiones que respaldan los procesos de su formación espacial, las acciones materiales manifiestan tendencias de producción a un ritmo más acelerado, directo y efectivo que los desarrollados por la planificación y la regulación urbanística. A partir de esto se realizan otras afirmaciones concluyentes: en relación a la planificación, como se estudió, la visión generalista de cada uno de sus planes urbanos desarrollados para la ciudad de Córdoba en determinados momentos de la historia de su formación y transformación aporta escasos instrumentos específicos relacionados con el caso de estudio.

Sus escalas de abordaje (urbanas y metropolitanas) no abarcan la microintervención específica que requiere la producción residencial de la escala barrial y de la vivienda individual para trabajadores localizada en la periferia de la ciudad. En relación a ello, la política habitacional sí abarca esta temática y su visión sobre las operatorias residenciales, tiene una incidencia espacial determinante en la construcción del espacio residencial. Generó un tipo de barrio y un tipo de unidad habitacional que –en un marco político, de gestión y financiamiento basado en obtener ejecuciones a menores costos y otorgar vivienda a la mayor cantidad de demanda posible– manifestó históricamente rasgos determinantes en las formas espaciales del crecimiento. Por una parte, la localización aislada de barrios en áreas periféricas alejadas, en las que los valores del suelo son menores que en áreas con servicios y definiciones urbanísticas. Por otra, los bajos costos de cada operatoria definieron un tipo de fragmento que sentó bases en las lógicas de producción y en las formas de construcción del espacio.

En relación a la legislación normativa, las ordenanzas de fraccionamiento y de ocupación –como ya se explicó– son el instrumento legal que tiene mayor incidencia sobre la materialización de las lógicas de construcción del espacio. Condicionaron y configuraron las condiciones espaciales de la periferia y del fragmento. Los procesos materiales demuestran el sesgo normativo de las propuestas espaciales sobre trazados y tejidos residenciales en la periferia.

Este modelo de producción del suelo y construcción del barrio residencial periférico para trabajadores, que surgió a en el contexto local a mediados de los 50 del siglo XX, estuvo influido por determinados lineamientos provenientes de las corrientes del movimiento moderno. En relación a ello, quedó definido por políticas y programas habitacionales nacionales y financiamiento público, por la regulación normativa y las acciones espontáneas de agentes urbanos. La combinación de estos múltiples factores de influencia disciplinar externa y local, de modos de gestión y producción del suelo y de prácticas locales sentó bases y precedentes para las operatorias que se desarrollaron desde los 90. Desde estos años, la política neoliberal emergente modificó las organizaciones nacionales y el financiamiento público de la vivienda para trabajadores quedó reducido a mínimas intervenciones. Se posicionó la producción y el financiamiento privado de operatorias que, sobre la base del tipo de barrio original, introdujo modificaciones vinculadas a la intensificación del uso del suelo por cuestiones especulativas que se profundizaron con el correr del tiempo.

En síntesis, los estudios desarrollados en esta Tesis demuestran que las formas de urbanización, de parcelación, de edificación y de emplazamiento de cada barrio, en conjunto con las del territorio y sus grandes trazados y operaciones urbanísticas, determinan las lógicas de configuración urbanística del espacio de la periferia. Confirman la pertinencia de los enfoques y abordajes seleccionados en relación a la imbricación que existen entre aspectos urbanísticos y arquitectónicos en torno a la producción habitacional en la periferia. Determinan los puntos de contacto y las interrelaciones que existen entre periferia y vivienda. Demuestran que la propuesta elaborada acerca de la construcción del objeto de estudio y los

enfoques teóricos y operativos seleccionados para abordarlo constituyen un camino alternativo multiescalar y multidimensional en el conocimiento de los aspectos referidos a la periferia residencial.

El abordaje de los ensayos espaciales elaborados a partir del método analítico sobre las formas de urbanización, parcelación, edificación y emplazamiento urbanístico de cada barrio sienta bases para continuar avanzando en investigaciones posteriores que revisen estas primeras aproximaciones sobre clasificaciones de tipos de fragmentos hacia visiones superadoras.

Los resultados de la investigación permiten optimizar la dinámica del debate académico –de manera conjunta e integral– sobre cuestiones de vivienda y periferia, con la finalidad de obtener producciones académicas apropiadas a las problemáticas contemporáneas.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aboy, R. (2005). *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales. 1946 - 1955*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica. Universidad de San Andrés.
- Adamovsky, E. (2012). *Historia de la clase media argentina. Apogeo y decadencia de una ilusión. 1919 - 2003*. Buenos Aires: Planeta.
- Arias Sierra, P. (2003). *Periferias y nueva ciudad. El problema del paisaje en los procesos de dispersión urbana*. Sevilla: Secretariado de publicaciones de la Universidad de Sevilla.
- Arteaga Arredondo, I. (2005). *De periferia a ciudad consolidada. Estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales*. Revista Bitácora Urbano Territorial. (Pp. 98 - 111).
- Arteaga Arredondo, I. (2009). *Construir ciudad en territorios urbanizados. Transformaciones en la primera periferia*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña. DOUT - ETSAB.
- Ballent, A. (2005). *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943 - 1955*. Buenos Aires: Universidad de Quilmes.
- Ballent, A., y Liernur, F. (2014). *La casa y la multitud: vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Barreto, M. Á., y Lentini, M. (2015). *Hacia una política integral del hábitat. Aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina*. Buenos Aires: Café de las ciudades - Red EPHA.
- Benévolo, L., Melograni, C. y Giura, T. (2000). *La proyectación de la ciudad moderna*. Barcelona: Gustavo Gili GG Reprint.
- Bondone, E. (2015). *Archivo La Padula. 400 fotografías de la vida y la obra de Ernesto La Padula*. Córdoba: Universidad Católica de Córdoba.
- Borthagaray, J. M. (2009). *Habitar Buenos Aires. Las manzanas, los lotes y las casas*. Buenos Aires: Sociedad Central de Arquitectos y el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.
- Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades*. Barcelona: del Serbal.
- Chermayeff, S., y Alexander, C. (1984). *Comunidad y privacidad*. Buenos Aires: Nueva Visión.
- Clichevsky, N. (2011). Prólogo. En Di Virgilio, H. M. *La cuestión urbana interrogada: transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas en Argentina* (Pp. 9 - 23). Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Collins, G., y Collins, C. (1980). *Camilo Sitte y el nacimiento del urbanismo moderno*. Barcelona: Gustavo Gili S. A.
- Dematteis, G. (1998). *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias. Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas*. En Barcelona: Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona (CCCCB).
- Díaz Oruetta, F. (2012). *Periferias urbanas y reconfiguración de las políticas urbanas en España. Gestión y política pública*. Volúmen temático 2012 (Pp. 41 - 81).
- Díaz Terreno, F. (2011). Los territorios periurbanos de Córdoba. Entre lo genérico y lo específico. *Revista Iberoamericana de Urbanismo riURB*, 5, (Pp. 65 - 84).

- Diez, F. (1996). *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*. Buenos Aires: Fundación Editorial de Belgrano.
- Elorza, A. L. (2016). Segregación residencial socioeconómica y política pública de vivienda social. El caso de la ciudad de Córdoba. Argentina. *Cuaderno urbano: espacio, cultura y sociedad* (20).
- Etulian, J. C. (2009). *Gestión urbanística y proyecto urbano. Modelos y estrategias de intervención*. Buenos Aires: Nobuko.
- Falú, A., Marengo C., Monayar, V. y Elorza, A. (2015). *La Política Habitacional del Programa Federal de Construcción de Viviendas: su implementación en la ciudad de Córdoba*. Revista Vivienda & Ciudad N° 2. Córdoba: INVAHAB UNC.
- Falú, A. y Marengo, C. (2004). *Las políticas urbanas. Desafíos y contradicciones*. En Torres Ribeiro, A. C. (Compiladora). *El rostro urbano de América Latina* (Pp. 211 - 226). Buenos Aires: Clasco (Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales).
- Fernández, R. (2013). *Inteligencia proyectual. Un manual de investigación en arquitectura*. Buenos Aires: Teseo.
- Fernández, R. (2015). *Descripción lógica del proyecto. Teoría como cartografía + casuística central y marginal*. Buenos Aires: Nobuko.
- Fernández Guell, J. M. (1997). *Planificación estratégica de ciudades*. Barcelona: Gustavo Gilli.
- Fernández Wagner, R. (2015). *El sistema de vivienda pública en Argentina. Revisión desde los regímenes de vivienda*. En Barreto, M. Á., Lentini, M. y R. EPHA (Ed.), *Hacia una política integral del hábitat. Aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina* (Pp. 29 - 97). Buenos Aires: Café de las Ciudades - Colección Hábitat.
- Ferrer Aixalà, A. (1974). *Polígonos de vivienda en la comarca de Barcelona* (Vol. II). (E. T. Barcelona, Ed.) Barcelona: Laboratorio de Urbanismo.
- Ferrer Aixalà, A. (1996). *Els Polígons de Barcelona* (1° ed.). Cataluña: Ediciones UPC. Universidad Politècnica de Catalunya. SL. Colecció d'Arquitectura. Laboratorio d'Urbanismo.
- Fogliá, M. E., y Goytía, N. (1989). *Los procesos de modernización en Córdoba*. Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD). Universidad Nacional de Córdoba (UNC).
- Font, A., Llop, C. y Vilanova, J. (2006). *La construcción del territorio metropolitano. Morfogénesis de la región urbana de Barcelona*. Barcelona: ETSAV - IAU. Disponible en <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/2332/IAU-00135-112.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- García Canclini, N. (2012). *Culturas híbridas. Estrategias para entrar y salir de la modernidad. Estado y Sociedad*. Buenos Aires: Paidós.
- Gargantini, D. (2012). *Revisión de las políticas de vivienda argentinas implementadas como respuestas a la problemática socio-habitacional existente*. Córdoba: UCC. CONICET - CEVE.
- Gómez Pintus, A. (2018). *Las formas de expansión 1910 - 1950. Barrios parque y loteos de fin de semana en la construcción del espacio metropolitano de Buenos Aires. (Tesis doctoral)*. La Plata: Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU) Universidad Nacional de La Plata (UNLP).
- Gómez Sandoval, J. C. (2011). *El fragmento urbano residencial en la construcción de la metrópoli barcelonesa 1976 - 2006. (Tesis doctoral)*. Barcelona: Ediciones Universidad Politècnica de Catalunya (UPC). Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona.

- Gravagnuolo, B. (1998). *Historia del Urbanismo en Europa 1750 - 1960*. Madrid: Akal S. A.
- Gravano, A. (2003). *Antropología de lo barrial*. Buenos Aires: Espacio.
- Grosrichard, A. (1978). *El juego de Michel Foucault. El discurso del poder*. Entrevista en Revista Ornicar, N° 10 (1977). Revista Diwan (Trad. al castellano por Rubio, J.). N° 2 y 3 (1978. Pp. 171 - 202).
- Hall, P. (1996). *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: del Serbal.
- Irós, G. (1991). *Desarrollo Urbano: reflexiones y acciones*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Ladisezky, J. (2011). *El espacio barrial. Criterios de diseño para un espacio público habitado*. Buenos Aires: Bisman ediciones y Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio* (1° ed.). Madrid: Capitán Swing.
- Liborio, M., y Peralta, C. (2018). *El accionar de los agentes inmobiliarios de gestión privada. Sector suroeste de Córdoba. El caso Manantiales*. III Congreso Internacional Vivienda y Ciudad: Debate en torno a la nueva agenda urbana (Pp. 656 - 666). Córdoba: Instituto de Investigación de la Vivienda y Hábitat (INVIHAB) - MGYDH . Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD) - Universidad Nacional de Córdoba (UNC).
- Liernur, F., y Ballent, A. (2014). *La casa y la multitud: vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Lo Vuolo, R., y Barbeito, A. (1998). *La nueva oscuridad de la política social. Del estado populista al neoconservador* (II ed.). Buenos Aires: Minño y Dávila - Colección Políticas Públicas.
- Mancuso, F. (1980). *Las experiencias del zoning*. Barcelona: Editorial Gustavo Gilli.
- Marengo, M. C. (1993). *Tipología de vivienda y modelos de intervención en planes ejecutados por el Estado*. Córdoba: Repositorio de la Universidad Nacional de Córdoba (UNC).
- Marengo, M. C. (2008). *Urban Sprowl and Spatial planning. Facing the challenges of growings social inequity. (Tesis doctoral)*. International Forum on Urbanism (IFoU), Delft. Disponible en <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/1841?show=full>.
- Martínez, M. y Romo, C. (2007). *La calidad del hábitat residencial de barrios del programa Mi casa Mi vida. Sureste de Córdoba. La calidad del hábitat residencial como parámetro de equidad en el logro del derecho a la ciudad y a la vivienda*. Santiago de Chile: Instituto de la Vivienda INVI.
- Muxí, Z. (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: Gustavo Gilli GG.
- Panerai, P., Depaule, J. C., Demorgon, M., y Veyrenche, M. (1983). *Elementos de análisis urbano*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local. Colección Nuevo Urbanismo.
- Panerai, P., y Mangin, D. (2002). *Proyectar la ciudad*. Madrid: Celeste Ediciones.
- Pavés Reyes, M. I. (2008). *Los conceptos de unidad vecinal y de barrio en la teoría y práctica urbanística*. Santiago de Chile: Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Departamento de Urbanismo. Serie Doc. Ur. N° 474. Disponible en https://www.academia.edu/7858274/UNIVERSIDAD_DE_CHILE_FACULTAD_DE_ARQUITECTURA_Y_URBANISMO_DE_DEPARTAMENTO_DE_URBANISMO_LOS_CONCEPTOS_DE_UNIDAD_VECINAL_Y_DE_BARRIO_EN_LA_TEORIA_Y_PRACTICA_URBANISTICA_Antig%C3%BCedad_siglo_XIX_y_siglo_XX.
- Rigotti, A. M. (2014). *Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900 - 1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización. (Tesis doctoral)*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario (UNR). Disponible en <http://hdl.handle.net/2133/3567>.

- Rodríguez Tarduchy, M. J., Bisbal Grandal, I., y Ontiveros de la Fuente, E. (2011). *Forma y Ciudad. En los límites de la Arquitectura y el urbanismo*. España: CINTER Divulgación Técnica SLL.
- Romo, C. (2009). *La producción del hábitat residencial cerrado en la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano entre 1991 y 2006*. Disponible en <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/4148>. Disponible en Repositorio de la Universidad Nacional de Córdoba (UNC).
- Romo, C. (2015). *Las urbanizaciones residenciales cerradas en la periferia de Córdoba. Nuevas modalidades en la expansión suburbana del siglo XXI*. Revista Pensum. Vol 1, N° 1 (Pp. 83 - 97).
- Rossi, A. (1982). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Editorial Gustavo Gilli GG (edición castellana).
- Sassen, S. (1995). *La Ciudad Global: Una introducción al concepto y su historia*. En Sassen, S., *La Ciudad Global* (Pp. 27 - 43). Brown Journal of World Affairs.
- Sassen, S. (1998). *Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos*. Revista Eure (Vol. XXIV, N° 71 - Pp. 5 - 25).
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y sus regiones*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Solà-Morales i Rubió, M. d. (2003). *Las formas del crecimiento urbano*. Barcelona: Ediciones UPC.
- Tarchópulos, D. (2014). *La Unidad Vecinal: Objeto de investigación de Josep Lluís Sert*. Barcelona: I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible. (Pp. 132 - 137).
- Tedesco, G. (2012). *Memoria urbana, paisaje barrial e industrialización*. Revista Sociedad y Equidad. N° 4 (Pp. 109 - 132).
- Tella, G. (2012). *Los orígenes de zoning*. Chile: Plataforma Urbana. Análisis urbano y territorial. Disponible en <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2012/08/29/los-origenes-del-zoning/>.
- Torrado, S. (2012). *Historia de la familia en la Argentina moderna (1870 - 2000)*. Buenos Aires: Ediciones de la Flor.
- Unwin, R. (1984). *La práctica del urbanismo. Una introducción al arte de proyectar ciudades y barrios*. Barcelona: Gustavo Gilli GG (1° ed. - Londres 1909).

BIBLIOGRAFÍA

- Aboy, R. (2005). *Viviendas para el pueblo. Espacio urbano y sociabilidad en el barrio Los Perales. 1946 - 1955*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica. Universidad de San Andrés.
- Adamovsky, E. (2012). *Historia de la clase media argentina. Apogeo y decadencia de una ilusión. 1919 - 2003*. Buenos Aires: Planeta.
- Adamovsky, E., Visacovsky, S., y Vargas, P. (2014). *Clases Medias. Nuevos enfoques desde la sociología, la historia y la antropología*. (1° ed.). Buenos Aires: Ariel.
- Arias Sierra, P. (2003). *Periferias y nueva ciudad. El problema del paisaje en los procesos de dispersion urbana*. Sevilla: Secretariado de publicaciones de la Universidad de Sevilla.
- Arteaga Arredondo, I. (2005). *De periferia a ciudad consolidada. Estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales*. Revista Bitácora Urbano Territorial. (Pp. 98 - 111).
- Arteaga Arredondo, I. (2009). *Construir ciudad en territorios urbanizados. Transformaciones en la primera periferia*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña. DOUT - ETSAB.
- Bagnera, P. (2008). *Vivienda social y arquitectura moderna. Argentina y Cataluña (1930 - 1970)* (1° ed.). Santa Fe: UNL Ediciones.
- Ballent, A. (1999). *La casa para todos: grandeza y miseria de la vivienda masiva*. En Devoto, F. y Madero, M. *Historia de la vida privada en la Argentina. La Argentina entre multitudes y soledades. De los años treinta a la actualidad* (Vol. III, pág. 21). Buenos Aires: Taurus.
- Ballent, A. (2005). *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943 - 1955*. Buenos Aires: Universidad de Quilmes.
- Ballent, A., y Liernur, F. (2014). *La casa y la multitud: vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Baudrillard, J. (1972). *Crítica de la economía política del signo*. Madrid: Siglo XXI Editores.
- Bauman, Z. (1998). *Trabajo, consumismo y nuevos pobres*. México: Gedisa.
- Bauman, Z. (2013). *La cultura en el mundo de la modernidad líquida*. (1° en español ed.). Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Barreto, M. Á., y Lentini, M. (2015). *Hacia una política integral del hábitat. Aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina*. Buenos Aires: Café de las ciudades - Red EPHA.
- Benévolo, L., Melograni, C. y Giura, T. (2000). *La proyectación de la ciudad moderna*. Barcelona: Gustavo Gilli GG Reprint.
- Bernardo, M. (Coordinador), Cabrera, A. y otros (2011). *Casas - Concepto*. Montevideo: Facultad de Arquitectura de Montevideo.
- Blas, S. M. (2015). *El tiempo construye arquitectura. Construcción y autoconstrucción en la arquitectura de la vivienda social*. En *A&P Continuidad*, N° 3, UNR-FADyP. (ISSN: 2362-6089). Rosario: NuTAC - UPM. Disponible en www.ayp.fapyd.unr.edu.ar > app > article > download
- Bondone, E. (2015). *Archivo La Padula. 400 fotografías de la vida y la obra de Ernesto La Padula*. Córdoba: Universidad Católica de Córdoba.

- Borthagaray J. M., Igarzábal de Nistal, M. A. y Wainstein-Krasuk, O. (2005). *Hacia la gestión de un hábitat sostenible*. Buenos Aires: Compiladores Nobuko.
- Borthagaray, J. M. (2009). *Habitar Buenos Aires. Las manzanas, los lotes y las casas*. Buenos Aires: Sociedad Central de Arquitectos y el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.
- Bourdieu, P. (1999). *La miseria del mundo* (1° edición en español ed.). Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica de Argentina S. A.
- Bourdieu, P. (2001). *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Ediciones Manantial.
- Bustos Peñafiel, M. (2006). *El proyecto residencial en baja altura como conolizador de la frontera urbana: Santiago de Chile en el último cuarto de siglo*. (Pp. 178 - 196). Disponible en [revistas.unal.edu.co › bitacora › article › view](http://revistas.unal.edu.co/bitacora/article/view). Bitácora Urbano/territorial.
- Buthet C. y Scavuzzo J. (2001). *Perfil de la pobreza en Córdoba. Localización urbana y diagnóstico socio-habitacional del sector de barrios pobres e inquilinatos*. Córdoba: Letras de Córdoba.
- Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades*. Barcelona: del Serbal.
- Chermayeff, S., y Alexander, C. (1984). *Comunidad y privacidad*. Buenos Aires: Nueva Visión.
- Choay, F. (1976). *El urbanismo. Utopías y realidades*. Barcelona: Editorial Lumen.
- Clichevsky, N. (2011). Prólogo. En Di Virgilio, H. M. *La cuestión urbana interrogada: transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas en Argentina* (Pp. 9 - 23). Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Colautti, V. (2016). *Procesos de transformación urbana*. Repositorio Digital UNC - FAUD. Disponible en <http://hdl.handle.net/11086/6184>
- Collins, G., y Collins, C. (1980). *Camilo Sitte y el nacimiento del urbanismo moderno*. Barcelona: Gustavo Gili S. A.
- Cuenya, B. (1992). *Políticas habitacionales en la crisis: el caso de Argentina*. Vol. 3 N° 3, pp. 36 - 45. México: Vivienda - Nueva Época. Disponible en <http://www.ceur-conicet.gov.ar/archivos/publicaciones/vivienda.pdf>
- Cutruneo, J. (2010). *Aportes para el estudio de la vivienda mercancía moderna en Argentina (1920 - 1948)*. PALAPA Revista de investigación científica en Argentina, V (1). Colima: Universidad de Colima.
- Chermayeff, S. y Alexander C. (1984). *Comunidad y privacidad*. Buenos Aires: Ediciones Nueva Visión.
- Dematteis, G. (1998). *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias. Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas*. En Barcelona: Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona (CCCCB).
- Díaz Orueta, F. (2012). *Periferias urbanas y reconfiguración de las políticas urbanas en España. Gestión y política pública*. Volúmen temático 2012 (Pp. 41 - 81).
- Díaz Terreno, F. (2011). Los territorios periurbanos de Córdoba. Entre lo genérico y lo específico. *Revista Iberoamericana de Urbanismo riURB*, 5, (Pp. 65 - 84).
- Diez, F. (1996). *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*. Buenos Aires: Fundación Editorial de Belgrano.
- Eleb Vidal, M., Chatelet A. M. y Mandoul T. (1988). *Penser l'habité. Le logement en questions*. Liège: Pierre Mardaga éditeur.

- Elorza, A. L. (2016). *Segregación residencial socioeconómica y política pública de vivienda social. El caso de la ciudad de Córdoba. Argentina*. Cuaderno urbano: espacio, cultura y sociedad (20).
- Etulain, J. C. (2009). *Gestión urbanística y proyecto urbano. Modelos y estrategias de intervención*. Buenos Aires: Nobuko.
- Falú, A., Marengo C., Monayar, V. y Elorza, A. (2015). *La Política Habitacional del Programa Federal de Construcción de Viviendas: su implementación en la ciudad de Córdoba*. Revista Vivienda & Ciudad N° 2. Córdoba: INVAHAB UNC.
- Falú, A. y Marengo, C. (2004). *Las políticas urbanas. Desafíos y contradicciones*. En Torres Ribeiro, A. C. (Compiladora). *El rostro urbano de América Latina* (Pp. 211 - 226). Buenos Aires: Clasco (Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales).
- Falú, A. y Marengo, C. (2005). *Presentación de la ciudad de Córdoba. Hipermercado Libertad*. En Carmona, M. (Compiladora). *Globalización y grandes Proyectos Urbanos. La Respuesta de 25 ciudades*. (Cap. 6. Pp. 249 - 266). Buenos Aires: Ediciones Infinito.
- Fernández, R. (2013). *Inteligencia proyectual. Un manual de investigación en arquitectura*. Buenos Aires: Teseo.
- Fernández, R. (2013). *Lógicas del Proyecto*. Buenos Aires: UniGraf (Universo Gráfico).
- Fernández, R. (2015). *Descripción lógica del proyecto. Teoría como cartografía + casuística central y marginal*. Buenos Aires: Nobuko.
- Fernández Guell, J. M. (1997). *Planificación estratégica de ciudades*. Barcelona: Gustavo Gilli.
- Fernández Wagner, R. (2015). *El sistema de vivienda pública en Argentina. Revisión desde los regímenes de vivienda*. En Barreto, M. Á., Lentini, M. y R. EPHA (Ed.), *Hacia una política integral del hábitat. Aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina* (Pp. 29 - 97). Buenos Aires: Café de las Ciudades - Colección Hábitat.
- Ferrer Aixalà, A. (1974). *Polígonos de vivienda en la comarca de Barcelona* (Vol. II). (E. T. Barcelona, Ed.) Barcelona: Laboratorio de Urbanismo.
- Ferrer Aixalà, A. (1996). *Els Polígons de Barcelona* (1° ed.). Cataluña: Ediciones UPC. Universidad Politècnica de Catalunya. SL. Colecció d'Arquitectura. Laboratorio d'Urbanismo.
- Fogliá, M. E., y Goytía, N. (1989). *Los procesos de modernización en Córdoba*. Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD). Universidad Nacional de Córdoba (UNC).
- Font, A. (2006). *L'explosió de la ciutat: Transformacions territorials recents en les regions urbanes de l'Europe Meridional*. En *Presentación de los trabajos de investigación de la Cátedra de Urbanística ETSAV. IAU 2006*.
- Font, A., Llop, C. y Vilanova, J. (2006). *La construcción del territorio metropolitano. Morfogénesis de la región urbana de Barcelona*. Barcelona: ETSAV - IAU. Disponible en <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/2332/IAU-00135-112.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- García Canclini, N. (2012). *Culturas híbridas. Estrategias para entrar y salir de la modernidad. Estado y Sociedad*. Buenos Aires: Paidós.
- García Huidobro, F., Torres Torriti, D. y Tuga, N. (2010). *Lima y la experiencia del tiempo*. En Revista Iberoamericana de Urbanismo Vivienda Recuperada. 3. (Pp. 10 – 19). ESTUDIO EqA PREVI. [en línea]. Disponible en <https://www.raco.cat/index.php/RIURB/article/view/267890>.

- García Martín, F. M. (2017). *La forma urbana: un estudio de las periferias de las ciudades intermedias españolas a lo largo del siglo XX. (Tesis doctoral)*. UPM. Disponible en <http://oa.upm.es/48683/>.
- Gargantini, D. (2012). *Revisión de las políticas de vivienda argentinas implementadas como respuestas a la problemática socio-habitacional existente*. Córdoba: UCC. CONICET - CEVE.
- Gausa, M. [s. f.] *Housing + singular housing. Nuevas alternativas, Nuevos sistemas*. Barcelona: Actar.
- Gazzoli, R. (2007). *Vivienda Social. Investigaciones, ensayos y entrevistas*. Buenos Aires: Nobuko.
- Gómez Pintus, A. (2018). *Las formas de expansión 1910 - 1950. Barrios parque y loteos de fin de semana en la construcción del espacio metropolitano de Buenos Aires. (Tesis doctoral)*. La Plata: Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU) Universidad Nacional de La Plata (UNLP).
- Gómez Sandoval, J. C. (2011). *El fragmento urbano residencial en la construcción de la metrópoli barcelonesa 1976 - 2006. (Tesis doctoral)*. Barcelona: Ediciones Universidad Politécnica de Catalunya (UPC). Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona.
- Gravagnuolo, B. (1998). *Historia del Urbanismo en Europa 1750 - 1960*. Madrid: Akal S. A.
- Gravano, A. (2003). *Antropología de lo barrial*. Buenos Aires: Espacio.
- Gravano, A. (2013). *Antropología de lo urbano*. Buenos Aires: UNCPBA (Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires).
- Grosrichard, A. (1978). *El juego de Michel Foucault. El discurso del poder*. Entrevista en Revista Ornicar, N° 10 (1977). Revista Diwan (Trad. al castellano por Rubio, J.). N° 2 y 3 (1978. Pp. 171 - 202).
- Hall, P. (1996). *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: del Serbal.
- Irós, G. (1991). *Desarrollo Urbano: reflexiones y acciones*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Jacobs, J. (2011) *Muerte y vida de las grandes ciudades*. (1ª. Edición) Madrid: Capitán Swing.
- Ladisezky, J. (2011). *El espacio barrial. Criterios de diseño para un espacio público habitado*. Buenos Aires: Bismán ediciones y Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio* (1° ed.). Madrid: Capitán Swing.
- Liborio, M., y Peralta. C. (2018). *El accionar de los agentes inmobiliarios de gestión privada. Sector suroeste de Córdoba. El caso Manantiales*. III Congreso Internacional Vivienda y Ciudad: Debate en torno a la nueva agenda urbana (Pp. 656 - 666). Córdoba: Instituto de Investigación de la Vivienda y Hábitat (INVIHAB) - MGYDH . Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD) - Universidad Nacional de Córdoba (UNC).
- Liernur, F., y Ballent, A. (2014). *La casa y la multitud: vivienda, política y cultura en la Argentina moderna*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- Lo Vuolo, R., y Barbeito, A. (1998). *La nueva oscuridad de la política social. Del estado populista al neoconservador* (II ed.). Buenos Aires: Minño y Dávila - Colección Políticas Públicas.
- Malecki, J. S. (2015). *La ciudad dislocada. El proceso de urbanización en la ciudad de Córdoba, 1947 - 1970*. Publicado en *Cuadernos de Historia. Serie Economía y Sociedad*. (2015). N° 13 y 14 (pp. 195 - 227).
- Malecki J. S. (2018) *Ernesto La Padula en Córdoba, 1946 - 1955*. Sevilla: Anuario de Estudios Americanos, 75, 1. (pp. 323 - 352).
- Mancuso, F. (1980). *Las experiencias del zoning*. Barcelona: Editorial Gustavo Gilli.

- Marengo, M. C. (1993). *Tipología de vivienda y modelos de intervención en planes ejecutados por el Estado*. Córdoba: Respositorio de la Universidad Nacional de Córdoba (UNC).
- Marengo, M. C. (2008). *Urban Sprawl and Spatial planning. Facing the challenges of growings social inequity. (Tesis doctoral)*. International Forum on Urbanism (IFoU), Delft. Disponible en <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/1841?show=full>.
- Marinas, J. M. (2016). (Coordinador). *La ciudad contemporánea*. Madrid: Editorial Biblioteca Nueva.
- Martín, B., Amándola, D., y Fernández Wagner, R. (2014). *Casas Concepto. Vivienda popular* (23).
- Martínez, M. y Romo, C. (2007). *La calidad del hábitat residencial de barrios del programa Mi casa Mi vida. Sureste de Córdoba. La calidad del hábitat residencial como parámetro de equidad en el logro del derecho a la ciudad y a la vivienda*. Santiago de Chile: Instituto de la Vivienda INVI.
- Mattos, de C. (2006). *Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina. Cinco tendencias constitutivas*. En *América Latina: ciudades, campo e turismo*. San Pablo: Clasco (Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales). Disponible en <http://bibliotecavirtual.clasco.org.ar/ar/libros/edicion/lemons/03mattos.pdf/>.
- Mc Gurik, J. (2015). *Ciudades radicales. Un viaje a la nueva arquitectura latinoamericana*. Traducción: Eva Cruz. 1º Edición. España: Ediciones Turner publicaciones.
- Montaner, J., Muxi, Z y Falagán, D. (2010). *Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI*. Barcelona: Edición Master Laboratorio de la vivienda del siglo XXI.
- Montaner, J. (2014). *Familias o Unidades de convivencia. Blog Arquitectura política*. Disponible en <http://www.arquitectura-politica.org/>.
- Muñoz, M. D., Atria, M., Pérez, L., y Torrent, H. (Edits.). (2012). *Trayectorias de la ciudad moderna*. IV Seminario Nacional DOCOMOMO. Concepción: Universidad de Concepción - Dirección de Extensión.
- Muxí, Z. (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. Barcelona: Gustavo Gilli GG.
- Ortiz Bergia, M. J., Reyna, F. y otros (2015). *Procesos amplios, miradas locales. Una historia de Córdoba entre 1880 y 1955*. Córdoba: Centro de Estudios Históricos Calos Segretti. CONICET. Programa PROTTI. Documentos de divulgación científica. Gobierno de la Provincia de Córdoba.
- Ortiz, G. (2013). *América Latina ¿una modernidad diferente?* Córdoba: Ediciones de la Universidad Católica de Córdoba.
- Oszlak, O. (1982). *Reflexiones sobre la formación del Estado y la construcción de la sociedad argentina*. Buenos Aires: Desarrollo Económico, Vol. 21, N° 84. (Enero - Marzo).
- Panerai, P., Depaule, J. C., Demorgon, M., y Veyrenche, M. (1983). *Elementos de análisis urbano*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local. Colección Nuevo Urbanismo.
- Panerai, P., y Mangin, D. (2002). *Proyectar la ciudad*. Madrid: Celeste Ediciones.
- Pavés Reyes, M. I. (2008). *Los conceptos de unidad vecinal y de barrio en la teoría y práctica urbanística*. Santiago de Chile: Universidad de Chile. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Departamento de Urbanismo. Serie Doc. Ur. N° 474. Disponible en https://www.academia.edu/7858274/UNIVERSIDAD_DE_CHILE_FACULTAD_DE_ARQUITECTURA_Y_URBANISMO_DE_DEPARTAMENTO_DE_URBANISMO_LOS_CONCEPTOS_DE_UNIDAD_VECINAL_Y_DE_BARRIO_EN_LA_TEORIA_Y_PRACTICA_URBANISTICA_Antig%C3%BCedad_siglo_XIX_y_siglo_XX.

- Precedo Ledo, A. (2004). *Nuevas realidades territoriales para el Siglo XXI. Desarrollo local, identidad territorial y ciudad difusa*. Madrid: Editorial Síntesis.
- Rigotti, A. M. (2014). *Las invenciones del urbanismo en Argentina (1900 - 1960). Inestabilidad de sus representaciones científicas y dificultades para su profesionalización. (Tesis doctoral)*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario (UNR). Disponible en <http://hdl.handle.net/2133/3567>.
- Rodríguez Tarduchy, M. J., Bisbal Grandal, I., y Ontiveros de la Fuente, E. (2011). *Forma y Ciudad. En los límites de la Arquitectura y el urbanismo*. España: CINTER Divulgación Técnica SLL.
- Rodríguez Tarduchy, M. J. y Altozano, F. (2014). *Función y Diseño. Una aproximación metodológica al proyecto urbano*. España: Editorial CINTER Divulgación Técnica SLL.
- Rodríguez A., Sugranyes A. (2005). *Los con Techo: un desafío para la política de vivienda social*. Santiago de Chile: Ediciones SUR.
- Romo, C. (2009). *La producción del hábitat residencial cerrado en la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano entre 1991 y 2006*. Disponible en <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/4148>. Disponible en Repositorio de la Universidad Nacional de Córdoba (UNC).
- Romo, C. (2015). *Las urbanizaciones residenciales cerradas en la periferia de Córdoba. Nuevas modalidades en la expansión suburbana del siglo XXI*. Revista Pensum. Vol 1, N° 1 (Pp. 83 - 97).
- Rossi, A. (1982). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Editorial Gustavo Gilli GG (edición castellana).
- Sabaté, J. (1999). *El proyecto de la calle sin nombre. Los reglamentos urbanos de la edificación París - Barcelona*. Barcelona: Edición Fundación Caja de Arquitectos.
- Sarquis, J. (Compilador). (2006). *Arquitectura y modos de Habitar*. Buenos Aires: Nobuko.
- Sarquis, J. (2007). *Itinerarios del Proyecto. 1. Ficción Epistemológica. La investigación proyectual como forma de conocimiento en arquitectura*. Buenos Aires: Nobuko.
- Sarquis, J. (2007). *Itinerarios del Proyecto. 2. Ficción de lo real. La investigación proyectual como forma de conocimiento en arquitectura*. Buenos Aires: Nobuko.
- Sassen, S. (1995). *La Ciudad Global: Una introducción al concepto y su historia*. En Sassen, S., *La Ciudad Global* (Pp. 27 - 43). Brown Journal of World Affairs.
- Sassen, S. (1998). *Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos*. Revista Eure (Vol. XXIV, N° 71 - Pp. 5 - 25).
- Sassen, S. (2010). *Territorio, autoridad y derechos. De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales*. Buenos Aires: Katz Ediciones. (1ª ed.). Traducción: María Victoria Rodial.
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y sus regiones*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Solà-Morales i Rubió, M. d. (2003). *Las formas del crecimiento urbano*. Barcelona: Ediciones UPC.
- Tarchópulos, D. (2014). *La Unidad Vecinal: Objeto de investigación de Josep Lluís Sert*. Barcelona: I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible. (Pp. 132 - 137).
- Tedesco, G. (2012). *Memoria urbana, paisaje barrial e industrialización*. Revista Sociedad y Equidad. N° 4 (Pp. 109 - 132).
- Tella, G. (2012). *Los orígenes de zoning*. Chile: Plataforma Urbana. Análisis urbano y territorial. Disponible en <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2012/08/29/los-origenes-del-zoning/>.

- Torrado, S. (2012). *Historia de la familia en la Argentina moderna (1870 - 2000)*. Buenos Aires: Ediciones de la Flor.
- Unwin, R. (1984). *La práctica del urbanismo. Una introducción al arte de proyectar ciudades y barrios*. Barcelona: Gustavo Gilli GG (1º ed. - Londres 1909).
- Wacquant, L. (2010). *Las dos caras de un gueto. Ensayo sobre marginalización y penalización*. Buenos Aires: Siglo Veinte editores.
- Yuvnovsky, O. (1984). *Claves Políticas del problema habitacional argentino. 1955/1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

FUENTES DOCUMENTALES

- Adec (Federación Agencia para el desarrollo de la ciudad de Córdoba) y Martínez M. Coordinadora de equipo técnico experto. (2018). *Estudio N° 4 de la Zona Sur de la ciudad de Córdoba*.
- Asesoría de Planeamiento Urbano. Municipalidad de Córdoba y Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Córdoba. (1973). *Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico para la ciudad de Córdoba*.
- Auditoría General de la Nación. *Informe de Aplicación de Fondos Nacionales correspondientes al Programa Federal de Construcción de Viviendas transferidos durante los años 2006/2007 a la Provincia de Córdoba*. Disponible en <https://www.agn.gob.ar/>.
- Dirección de Catastro. *Aerofoto del año 1995*. Córdoba: Gobierno de la Provincia de Córdoba.
- Dirección de Catastro. *Aerofotos de los años 1968, 1985 y 2006*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Dirección de Planeamiento Urbano. (2000). *Ordenanzas N° 6910/78, 8060/85, 8256/86, 10483/15, 12077/12*. Disponible en [Digesto Municipal - Municipalidad de Cordobaservicios2.cordoba.gov.ar](http://DigestoMunicipal-MunicipalidaddeCordobaservicios2.cordoba.gov.ar) › DigestoWeb. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Dirección de Planeamiento Urbano. (2006). *Planillas de registro de urbanizaciones, planes y loteos de la ciudad de Córdoba*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Dirección de Planeamiento Urbano. (2014). *Documento de estudio de Cuenca La Cañada. Proyecto Ordenanza de Regulación de excedentes pluviales y protección de la Cuenca La Cañada*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Dirección de Urbanismo. (2000). *Córdoba en su situación actual. Bases para un Diagnóstico*. Autoridades que intervinieron: Arq. Fermín Alarcía (Secretario de Ordenamiento Territorial, Ambiente y Vivienda), Arq. Juan Carlos Núñez (Subsecretario de Ordenamiento Territorial y Vivienda), Arq. Jorge Montenegro (Director de Urbanismo) y Arq. Carlos Osorio (Subdirector de Urbanismo). Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Esquema de Ordenamiento Urbano (EDOU). (1978). *Ordenanza N° 6910. Expediente N° 131282/18*. Autoridades que intervinieron: Cnel. Héctor V. Romanutti (Intendente), My. Roberto Aníbal Medina (Secretario), Ing. Civil Alberto Julio Urribarren (Planeamiento y Coordinación), Tte. Cnel. Aníbal Argentino Lesner (Economía y Finanzas), Cap. Roberto Antonio Rusconi (Obras Públicas), Com. Mayor Ricardo José López (Servicios Públicos), Tte. Cnel. Médico Juan Carlos Garimaldi (Salud Pública) My. Humberto F. J. Hanff (Secretario General).
- Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano (EDOM). (1981). Secretaría de Planeamiento y Coordinación de la Municipalidad de Córdoba. Equipo Técnico de la Dirección de Planeamiento Urbano: Arq. Osvaldo Racciotti (Secretario), Ing. Luis Alberto Laguinge (Subsecretario), Dr. Rolando Heredia (Asesor), Arq. Mario Donicelli (Director) y Arq. Jorge Montenegro (Coordinador).
- Fundación Apertura. (2011). *Política habitacional. ¿Falta de Recursos o Debilidad en la Gestión?* Resumen Ejecutivo. Santa Fe: www.fundacion-apertura.com.ar.
- IPUCOR (Instituto de Planeamiento Urbano de Córdoba). (2001). *Diagnóstico y Líneas Estratégicas orientativas para el Plan Urbano Ambiental*. (Dirección: Foglia, M. E. - Equipo: Donicelli, M., Díaz, F. y Pestrín, G.

- Plan Estratégico para la ciudad PEC Córdoba. (1998). *Balance Plan Estratégico. Tres años de implementación 1995 - 1998*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Programa de Desarrollo Social de la Provincia de Córdoba AR-L1027. (2006). (Dirección: Clichevsky, N. y Brunstein, F.). *Barrios Ciudades. Evaluación Ambiental y Procedimientos Ambientales a considerar en el Reglamento Operativo*. Buenos Aires: Informe Final.
- Secretaría de Desarrollo Urbano. (1999). *Córdoba, ciudad en desarrollo. Planes, proyectos y obras de la Municipalidad de Córdoba 1991 - 1999*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Secretaría de Desarrollo Urbano. [s.f.]. Planes, proyectos y obras. *Córdoba Ciudad en Desarrollo*. Plan Estratégico para la Ciudad (PEC) Córdoba.
- Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Córdoba. Facultad de Arquitectura, urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba. (2008). *Bases para el Plan Director de la Ciudad de Córdoba. Lineamientos y Estrategia general para el reordenamiento territorial*.

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1 A PRODUCCIÓN HABITACIONAL DE BARRIOS DE VIVIENDA INDIVIDUAL EN LA PERIFERIA SUROESTE. 1985 – 2015	197
TABLA 2 A FU + FP + FE DE CADA BARRIO DE TIPO A	2388
TABLA 2 B FU + FP + FE DE CADA BARRIO DE TIPO B	23949
TABLA 1 A FORMAS DE EMPLAZAMIENTO URBANÍSTICO DE CADA BARRIO DE TIPO A	2577
TABLA 2 B FORMAS DE EMPLAZAMIENTO URBANÍSTICO DE CADA BARRIO DE TIPO B	2666
TABLA 4 B 1 GENERACIÓN DE TIPOS DE UNIDADES B DURANTE PERIODO DE TIEMPO 1. PROYECTO PRIMIGENIO/ORIGINAL. ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.0	
TABLA 4 A 2 GENERACIÓN DE TIPOS DE UNIDADES A DURANTE PERIODO DE TIEMPO 2. PROYECTO DERIVADO/RECURRENTE.	2801
TABLA 4 B 2 GENERACIÓN DE TIPOS DE UNIDADES B DURANTE PERIODO DE TIEMPO 2. PROYECTO DERIVADO/RECURRENTE.	2844
TABLA 4 A 3 GENERACIÓN DE TIPOS DE UNIDADES A DURANTE PERIODO DE TIEMPO 3. PROYECTO INNOVADOR/EMERGENTE.	2855
TABLA 4 B 3 GENERACIÓN DE TIPOS DE UNIDADES B DURANTE PERIODO DE TIEMPO 3. PROYECTO DERIVADO/RECURRENTE	289

ÍNDICE DE CUADROS

CUADRO 1. <i>CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE ZONAS DE LA ORDENANZA N° 8060 IMPLICADAS EN EL ÁREA TERRITORIAL DEL CASO DE ESTUDIO.</i>	136
CUADRO 2. <i>ORDENANZA N° 8256/87. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA DEL ÁREA TERRITORIAL DEL CASO.</i>	143
CUADRO 3. <i>ORDENANZA N° 12483/15. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA DEL ÁREA TERRITORIAL DEL CASO.</i>	144
CUADRO 4. <i>EVOLUCIÓN CUANTITATIVA DEL CRECIMIENTO URBANO EN EL SECTOR SUROESTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA DE ACUERDO A CIFRAS DE CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA INDEC.</i>	177
CUADRO 5. <i>EVOLUCIÓN CUANTITATIVA DEL CRECIMIENTO CUANTITATIVO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EL SECTOR SUROESTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA SEGÚN DATOS INTERCENSALES (INDEC).</i>	178
CUADRO 6. <i>TENDENCIA Y COMPORTAMIENTO CUANTITATIVO DEL EMPLAZAMIENTO DE BARRIOS EN EL TIEMPO.</i>	217
CUADRO 7. <i>GESTIÓN Y FUENTE DE FINANCIAMIENTO PREDOMINANTES EN TIPOS A Y B EN EL TIEMPO.</i>	219
CUADRO 8. <i>TIPOS DE UNIDADES POR FORMAS Y TIPO DE CONJUNTO Y POR FU + EP + FE</i>	271
CUADRO 9. <i>TIPOS DE EMPLAZAMIENTOS DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS A.</i>	274
CUADRO 10. <i>TIPOS DE EMPLAZAMIENTOS DE LAS UNIDADES DE ANÁLISIS B.</i>	274

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>FIGURA 1.</i> TERRITORIO SOBRE EL QUE SE ORGANIZA EL ESPACIO URBANO DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA HACIA PRINCIPIOS DEL SIGLO XX.	55
<i>FIGURA 2.</i> ORGANIZACIÓN URBANA Y TERRITORIAL DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA HACIA 1970.	56
<i>FIGURA 3.</i> DELIMITACIÓN DEL ÁREA CENTRAL, INTERMEDIA Y PERIFÉRICA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA HACIA 1983.	57
<i>FIGURA 4.</i> ORGANIZACIÓN URBANA Y TERRITORIAL DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA HACIA EL AÑO 2000.	58
<i>FIGURA 5.</i> ORGANIZACIÓN URBANA Y TERRITORIAL DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA HACIA EL AÑO 2010.	59
<i>FIGURA 6.</i> ENTRAMADO URBANO DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA Y CONSOLIDACIÓN DE LA PRIMERA PERIFERIA HACIA EL AÑO 1987.	63
<i>FIGURA 7.</i> ENTRAMADO URBANO DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA Y CONSOLIDACIÓN DE LA PERIFERIA CONTEMPORÁNEA. AÑO 2015.	68
<i>FIGURA 8.</i> UNIDAD VECINAL DE CLARENCE PERRY (1929).	81
<i>FIGURA 9.</i> IMÁGENES DE RADBURN EN NEW JERSEY (LONDRES, 1928).	82
<i>FIGURA 10.</i> IMÁGENES DEL BARRIO OBRERO EN ARGENTINA DE MEDIADOS DEL SIGLO XX.	88
<i>FIGURA 11.</i> IMÁGENES DE BARRIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDAS INDIVIDUALES PARA TRABAJADORES DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA.	91
<i>FIGURA 12.</i> ZONIFICACIÓN NORMATIVA DE LA PERIFERIA SUROESTE REALIZADA POR EL EDOU (1979).	108
<i>FIGURA 13.</i> ZONIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA REALIZADA POR EL PLAN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE 1983. DELIMITACIÓN DEL ÁREA CENTRAL, INTERMEDIA Y PERIFÉRICA.	109
<i>FIGURA 14.</i> ZONIFICACIÓN NORMATIVA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA REALIZADA POR EL PLAN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE 1983.	110
<i>FIGURA 15.</i> PROPUESTA DE ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURACIÓN URBANA REALIZADA EN EL PLAN GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE 1983.	111
<i>FIGURA 16.</i> PROPUESTA DE PROYECTOS VIALES Y DE EQUIPAMIENTOS REALIZADA POR EL PEC (1996).	112
<i>FIGURA 17.</i> PROPUESTAS DE ORGANIZACIÓN VIAL Y DE USOS DE SUELO REALIZADAS POR LA DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO (2000).	113
<i>FIGURA 18.</i> PROPUESTAS DE ORGANIZACIÓN URBANÍSTICA REALIZADA POR EL IPUCOR (2003).	114
<i>FIGURA 19.</i> PROPUESTA DE POLÍGONOS Y NODOS DE INTERVENCIÓN REALIZADA EN BASES PARA EL PLAN DIRECTOR DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA (2008).	115
<i>FIGURA 20.</i> ZONIFICACIÓN DEL SECTOR SUROESTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA. EDOU. ORDENANZA No 6910/79.	131
<i>FIGURA 21.</i> ZONIFICACIÓN DEL SECTOR SUROESTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA. PLAN GENERAL DE DESARROLLO URBANO. ORDENANZA No 8060/83 Y ORDENANZA No 8256/87.	132
<i>FIGURA 22.</i> ORDENANZA N° 8060 - ÁREA TERRITORIAL Y CASO DE ESTUDIO.	135
<i>FIGURA 23.</i> SUPERPOSICIÓN GRÁFICA ENTRE PLANO DE ZONAS DE LA ORDENANZA DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO N° 8060/85 Y PLANO DEL SECTOR SUROESTE DE LA CIUDAD Y LOCALIZACIÓN DE UNIDADES DE ANÁLISIS DEL CASO DE ESTUDIO.	136
<i>FIGURA 24.</i> PERFILES DEFINIDOS EN ORDENANZA N° 8060 DE ACUERDO AL TIPO DE VÍA IMPLICADOS EN EL CASO DE ESTUDIO.	138
<i>FIGURA 25.</i> IMÁGENES DE CADA UNO DE LOS PERFILES IMPLICADOS CON EL ÁREA TERRITORIAL Y CASO DE ESTUDIO.	140
<i>FIGURA 26.</i> ORDENANZA N° 8256 - ÁREA TERRITORIAL Y CASO DE ESTUDIO.	141
<i>FIGURA 27.</i> SUPERPOSICIÓN GRÁFICA ENTRE PLANO DE ZONAS DE LA ORDENANZA DE OCUPACIÓN DEL SUELO N° 8256/87 Y PLANO DEL SECTOR SUROESTE DE LA CIUDAD Y LOCALIZACIÓN DE UNIDADES DE ANÁLISIS DEL CASO DE ESTUDIO.	142
<i>FIGURA 28.</i> CARTA CATASTRAL DEL SECTOR SUROESTE DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA. DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA (2010).	149
<i>FIGURA 29.</i> AEROFOTO DEL TERRITORIO DEL ÁREA DE LA PERIFERIA SUROESTE DE LA CIUDAD (1965).	152
<i>FIGURA 30.</i> PLANO MUNICIPAL DEL TERRITORIO DE LA PERIFERIA SUROESTE DE LA CIUDAD (1965).	153
<i>FIGURA 31.</i> AEROFOTO DEL TERRITORIO DEL ÁREA DE LA PERIFERIA SUROESTE DE LA CIUDAD (1984).	160
<i>FIGURA 32.</i> PLANO MUNICIPAL DE BARRIOS DE LA PERIFERIA SUROESTE DE LA CIUDAD (1987).	161
<i>FIGURA 33.</i> SECTOR SUROESTE (1980). SUPERFICIE TOTAL, SUPERFICIE URBANIZADA, CANTIDAD DE BARRIOS Y DE VIVIENDAS; CANTIDAD DE POBLACIÓN.	162
<i>FIGURA 34.</i> ORGANIZACIÓN ESPACIAL DEL TERRITORIO DEL SECTOR SUROESTE HACIA 1980.	166
<i>FIGURA 35.</i> SECTOR SUROESTE (1991). SUPERFICIE TOTAL, SUPERFICIE URBANIZADA, CANTIDAD DE BARRIOS Y DE VIVIENDAS; CANTIDAD DE POBLACIÓN.	167

<i>FIGURA 36. ORGANIZACIÓN ESPACIAL DEL TERRITORIO DEL SECTOR SUROESTE HACIA 1991.</i>	171
<i>FIGURA 37. SECTOR SUROESTE (2001). SUPERFICIE TOTAL, SUPERFICIE URBANIZADA, CANTIDAD DE BARRIOS Y DE VIVIENDAS, CANTIDAD DE POBLACIÓN.</i>	172
<i>FIGURA 38. ORGANIZACIÓN ESPACIAL DEL TERRITORIO DEL SECTOR SUROESTE HACIA 2001.</i>	174
<i>FIGURA 39. SECTOR SUROESTE (2010). SUPERFICIE TOTAL, SUPERFICIE URBANIZADA, CANTIDAD DE BARRIOS Y DE VIVIENDAS; CANTIDAD DE POBLACIÓN.</i>	175
<i>FIGURA 40. ORGANIZACIÓN ESPACIAL DEL TERRITORIO DEL SECTOR SUROESTE HACIA 2010.</i>	176
<i>FIGURA 41. AEROFOTO DEL SECTOR SUROESTE DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. AÑO 1965.</i>	179
<i>FIGURA 42. AEROFOTO DEL SECTOR SUROESTE DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. AÑO 1984.</i>	180
<i>FIGURA 43. AEROFOTO DEL SECTOR SUROESTE DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA. AÑO 1995.</i>	181
<i>FIGURA 44. AEROFOTO DEL SECTOR SUROESTE DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. AÑO 2009.</i>	182
<i>FIGURA 45. AEROFOTO DEL SECTOR SUROESTE DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. AÑO 2006.</i>	182
<i>FIGURA 46. AEROFOTO DEL SECTOR SUROESTE DE LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE GOOGLE EARTH. AÑO 2015.</i>	183
<i>FIGURA 47. LOCALIZACIÓN DE UNIDADES DE ANÁLISIS DE TIPO A Y B EN EL PERIODO DE TIEMPO 1): 1985 - 1995.</i>	187
<i>FIGURA 48. LOCALIZACIÓN DE UNIDADES DE ANÁLISIS DE TIPO A Y B EN LOS PERIODOS DE TIEMPO 1): 1985 - 1995 Y 2): 1995 - 2005.</i>	188
<i>FIGURA 49. LOCALIZACIÓN DE UNIDADES DE ANÁLISIS DE TIPO A Y B EN LOS PERIODOS DE TIEMPO 1): 1985 - 1995, 2): 1995 - 2005 Y 3): 2005 - 2015.</i>	189
<i>FIGURA 50. UNIDADES DE ANÁLISIS CON DESIGNACIÓN POR TIPO Y POR TIEMPO.</i>	190
<i>FIGURA 51. TIPO REPRESENTATIVO DE PROYECTO ORIGINAL - PRIMIGENIO.</i>	302
<i>FIGURA 52. TIPO REPRESENTATIVO DE PROYECTO DERIVADO - RECURRENTE.</i>	305
<i>FIGURA 53. TIPO REPRESENTATIVO DE PROYECTO INNOVADOR - EMERGENTE.</i>	308

Esta Tesis aporta al conocimiento sobre las lógicas espaciales de las formas del crecimiento urbano, abordando un sector de la periferia de la ciudad de Córdoba, a través del estudio de los procesos de formación y transformación urbana producidos entre los años 1985 y 2015. Las aproximaciones se realizan desde la perspectiva que considera a la vivienda individual como la pieza de reproducción del espacio urbano y formula la construcción del objeto de estudio a partir del binomio que constituyen vivienda y periferia. En relación a ello, el planteo propone el desarrollo de indagaciones en torno a dos temáticas específicas: la de la periferia como totalidad y la de la vivienda individual como unidad. Cada una requiere de un enfoque metodológico específico ya que sus líneas temáticas son diferentes, tanto por sus implicancias como por sus escalas de abordaje. La línea de investigación referida a periferia está relacionada con la disciplina urbanística, en tanto que la de vivienda es campo primordial de la arquitectura. Esta Tesis articula ambas temáticas a partir de considerar a la unidad barrial o fragmento urbano –que agrupa y contiene a las viviendas individuales– como la pieza fundamental de la construcción del espacio urbano, intermedia y articuladora entre vivienda y periferia.

Por lo tanto, las hipótesis que orientan el desarrollo de la investigación plantean que las lógicas de proyectación de las piezas barriales permiten demostrar las características físicas de organización y configuración urbanística de la periferia, a la vez que la interpretación de los tejidos residenciales explica sus aspectos espaciales.

El objetivo general que permite realizar la organización metodológica y operativa consiste en demostrar cómo la composición de la unidad (barrio) construye la totalidad (periferia).

La propuesta de investigación parte de un enfoque espacial que, siguiendo a Edward Soja , se desarrolla a partir de la construcción de un método analítico y ensayístico sobre un urbanismo centrado en las partes, piezas y elementos –tal la concepción de Solà-Morales i Rubió y Panerai y Mangin – que componen la organización espacial de la unidad (fragmento) que construye la totalidad. La organización de esta Tesis está estructurada en tres partes. Cada una de las dos primeras partes contiene el desarrollo de dos capítulos: uno está referido a las implicancias de la escala urbanística que aborda la unidad espacial periferia; y otro a la escala barrial y residencial que abarca el fragmento o barrio residencial de viviendas individuales para clases trabajadoras. La tercera parte contiene un capítulo y las conclusiones. En relación a ello, esta Tesis, de acuerdo con las perspectivas de los enfoques que desarrolla y las aperturas analíticas que realiza, los resultados obtenidos constituyen una aportación al conocimiento como alternativa multiescalar y multidimensional que optimiza la dinámica del debate académico –de manera conjunta e integral– sobre aproximaciones renovadas en cuestiones de vivienda y periferia.

