

JUEGAN ToDoS

**Estrategias de intervención colectiva y participativa
[en el sector Los Galpones]**

Balderramo, Jadhira

Farioli, Alejandra

Ferreyra Eller, María Renée

F.A.U.D. – U.N.C., 2016

Edición única

ISBN:

Impreso en Córdoba - Argentina

Editado por las autoras

Dedicado

a la familia, por la fuerza que inspiran y el apoyo incondicional;

a los amigos, por acompañarnos en este camino.

a los docentes de la cátedra, por guiar y apuntalar este proceso.

A veces ciudades diversas se suceden sobre el mismo suelo y bajo el mismo nombre. Nacen y mueren sin haberse conocido, incommunicables entre sí. En ocasiones, hasta los nombres de los habitantes permanecen iguales, y el acento de las voces e incluso las facciones. Pero los dioses que habitan bajo los nombres y en los lugares se han ido sin decir nada y en su sitio han anidado dioses extranjeros.

Ítalo Calvino

Índice**Capítulo 1**

Córdoba, dinámica urbana.	9
Gentrificación	10
Vulnerabilidad	11
Proceso histórico del sector	12

Capítulo 2

Análisis del sector	15
Diagnóstico	20

Capítulo 3

Villas urbanas	23
Villa Los Galpones	24

Capítulo 4

Actores sociales	31
------------------	----

Capítulo 5

Derecho a la ciudad	33
---------------------	----

Capítulo 6

Hipótesis	35
Objetivos	35
Primeras aproximaciones	37
Ensayos	41
Llenos y vacíos	46
Tejido	48
Ensayo síntesis – Propuesta	51

Reflexión final	55
------------------------	-----------

Bibliografía	57
---------------------	-----------

Capítulo 1

Córdoba, al igual que gran parte de las ciudades latinoamericanas, ha conformado a lo largo de su desarrollo un modelo de *ciudad difusa*, caracterizada por grandes extensiones territoriales con bajas densidades, con áreas vacantes dentro de la trama urbana, lo que genera segregación y no permite la interacción social de la misma manera que la *ciudad compacta*⁽¹⁾.

Nos encontramos con un área central que aglomera el sector comercial y cultural y una gran periferia que se extiende con suburbios residenciales y reductos de uso industrial. Esta situación genera inconvenientes que afectan de manera directa a los ciudadanos, como por ejemplo, un elevado costo e ineficiencia de infraestructura y servicios, problemas de movilidad y accesibilidad.

Existen diversos procesos de la dinámica urbana: el de *extensión*, a veces planificada y muchas otras no, legal o informal; los de *periurbanización* y *suburbanización*. En las áreas centrales y pericentrales podemos observar los de *consolidación*, *renovación*, *densificación*, *gentrificación*, *fragmentación* y *ghettización*.

La *ghettización* y *fragmentación* son dos procesos que se ven motorizados por la especulación inmobiliaria y la producción de nuevos espacios residenciales en un contexto de expansión generalizada del crecimiento de la ciudad. La *ghettización* de islas (barrios de ricos y de pobres) en el territorio urbano.

Este proceso junto al de *fragmentación* intensifican la segregación residencial socioeconómica mediante la expulsión de los habitantes de las áreas centrales y pericentrales.

El proceso de *gentrificación*, dinámica propia del capitalismo, tiene lugar en espacios urbanos que, pudiendo haber superado una etapa de crecimiento, actualmente se encuentran en declive con ocupación de bajo nivel socioeconómico. Este proceso implica el desplazamiento del grupo de habitantes de dicho espacio por otro con mejores condiciones socios culturales y económicos con la intención de revitalizar económicamente un sector determinado. La *gentrificación* constituye un elemento fundamental en la reestructuración metropolitana y es entendida como contraria a la *suburbanización* y al declive socioeconómico de las áreas centrales. Se manifiesta por:

(1) *Ciudad compacta*: espacio urbano integrado en el que intervienen entremezclados distintos agentes sociales, económicos y culturales, convirtiendo la ciudad en un ente ciertamente complejo, donde es posible la interacción entre sus habitantes.

- Abandono: poca o nula inversión pública y degradación de los servicios básicos.
- Estigmatización: difusión de un imaginario que rechaza la pobreza y la asocia a lo criminal.
- Especulación: compra de propiedades por parte de los grandes grupos inmobiliarios.
- Encarecimiento: aumento del costo de vida, del valor del suelo y los impuestos.
- Expulsión: de los residentes y habitantes originarios por convenios o por la fuerza.
- Comercialización: el lugar se pone de moda y se consolida para el turismo, el comercio o la vivienda.

Algunas de las características de las zonas gentrificadas son:

- Aumentos mayores al promedio de los precios de venta de locales comerciales y/o de viviendas.
- Disminución del número de propietarios que adeudan impuestos inmobiliarios debido a que los propietarios pagan sus deudas al colocar las propiedades en el mercado.
- Aumento de inversiones privadas en el barrio durante un periodo dado.
- Incremento de la tasa de permisos de construcción en el área, en relación con el monto total de metros cuadrados construidos en ella.
- Aumento del número de propietarios en el área – se produce un pasaje de inquilinos a propietarios.
- Disminución del tamaño de hogares, menor cantidad de niños, aumento de personas solas o de hogares compuestos por parejas.
- Aumento de los alquileres residenciales y comerciales.
- Cierre de algunos negocios que atendían clientes con bajo consumos y su reemplazo por negocios que apuntan a consumidores con ingresos más altos.

○

¿Qué ciudad tenemos?
Ciudad difusa

Fragmentación
Gentrificación
Segregación
Vulnerabilidad

La gentrificación es una amenaza para la supervivencia de la ciudad como lugar plural, diverso e inclusivo.

Gentrificación

 Abandono Poca o nula inversión pública y degradación de los servicios básicos.	 Estigmatización Difusión de un imaginario que rechaza la pobreza y la asocia a lo criminal.	 Especulación Compra de propiedades por parte de los grandes grupos inmobiliarios.
 Encarecimiento Aumento del costo de vida, al valor del suelo y los impuestos.	 Expulsión Expulsión de los residentes y habitantes originarios por convenios o por la fuerza.	 Comercialización El lugar se pone de moda y se consolida para el turismo, el comercio o la vivienda.

-desplazamiento de población

-reinversión económica en las viviendas del barrio

JUEGAN ToDoS



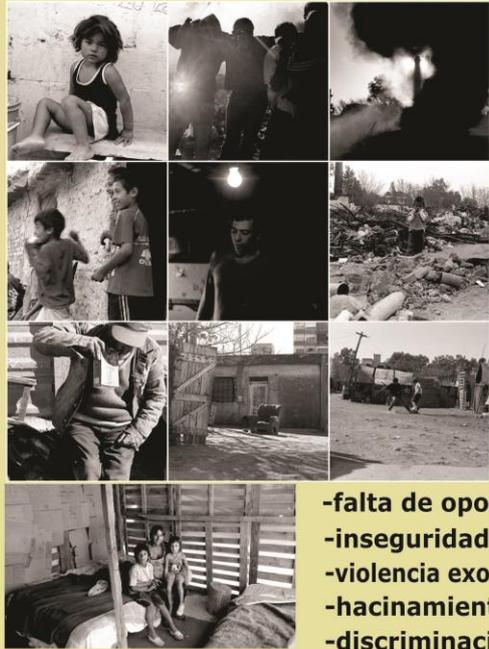
○

La gentrificación es una amenaza para la supervivencia de la ciudad como lugar plural, diverso e inclusivo.

Ante este proceso hay una situación de vulnerabilidad de los pobladores más desfavorecidos, como lo son los habitantes de los asentamientos informales.

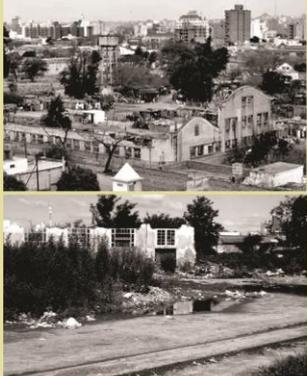
Las familias que viven en la villa habitan viviendas precarias y padecen la carencia de servicios básicos e infraestructura que repercute de manera directa sobre la calidad de vida. El hacinamiento está íntimamente relacionado con problemas de violencia exo e intra-familiar. La inseguridad es también una realidad con la que conviven. A estas condiciones debe sumarse la convivencia con basurales altamente contaminantes que producen efectos nocivos en la salud de los habitantes del lugar. La falta de oportunidades y los conflictos con otros sectores sociales los hace susceptibles de soportar situaciones de discriminación y hostigamiento.

Vulnerabilidad



- viviendas precarias
- carencia de servicios básicos e infraestructura
- irregularidad dominial
- estructura informal
- contaminación ambiental

- falta de oportunidades
- inseguridad
- violencia exo e intra-familiar
- hacinamiento
- discriminación



JUEGAN ToDoS

Los barrios pueblo, como **Alta Córdoba**, se corresponden con las áreas intermedias contiguas al área central de la ciudad, que han sido asiento de la primera expansión urbana histórica a fines del siglo XIX. Constituyen distritos que presentan un **tejido consolidado** y de **alto valor identitario**. Podemos encontrar aquí, en Alta Córdoba, los fenómenos que hemos descrito y resulta un caso de interés para proponer alternativas a los procesos que está experimentando con el fin de lograr una ciudad compleja, inclusiva y democrática en todos sus aspectos.

“...la ciudad del mañana se construye reinventando la ciudad del pasado y diseñando ciudad en las fronteras de la ciudad actual...” J.Borja (1998:53)

también tenemos... 



identidad
tradición
singularidad
tejido consolidado

organizaciones sociales



participación vecinal



 **Proximidad al centro
conectividad**

 **Trazado ferroviario
con potencial**

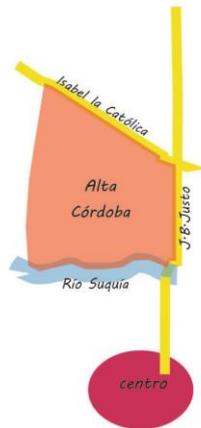
 **Espacios vacantes
e intersticios**

JUEGAN ToDoS

Proceso histórico

El barrio nació en el período colonial en el encuentro de dos vías de comunicación y fue asentamiento de quintas. Se produjo una primera expansión a fines del siglo XIX de la mano del ferrocarril Central Norte, con viviendas para trabajadores ferroviarios, galpones y talleres relacionados al tren. Hay una segunda expansión hasta 1970 producto del crecimiento demográfico. Se densifica la trama original, se crea el Mercado y el Club Instituto. Continúa la traza pero con una imagen de barrio jardín con retiros verdes. Finalmente desaparece el tren como motor del barrio, aparecen nuevas tipologías y actividades relacionadas con el ocio y la cultura. Aparece la edificación en altura.

ENFOQUE HISTÓRICO



Periodo colonial / Periodo fundacional (1573-1870)

El barrio se funda a partir del punto de la unión de dos caminos, hoy calle Juan B. Justo e Isabel la Católica, al sur el límite fue la barranca del río.
Asentamiento de quintas, terrenos aislados.



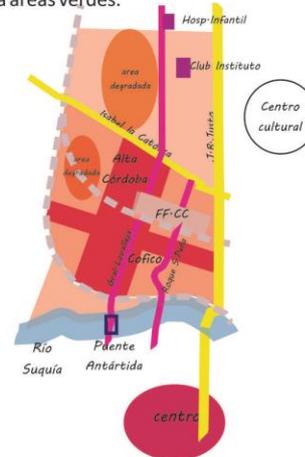
Primera expansión (1871-1900)

-1876 Se inauguró el FF. CC. Central Córdoba - Tucumán. El trazado de las vías generó lo que hoy son los límites del barrio.
-1886 Construcción de la estación del FF. CC.
-Primeras construcciones: viviendas para los trabajadores del tren, galpones y talleres de actividad ferroviaria.
-Se localizan actividades como el molino y otras industrias. Junto al tren llegaron inmigrantes (europeos en su mayoría).
-Construcción de puentes, extensión de la línea del tranvía. Calles con planteo más ancho al de la traza fundacional, permitiendo la perspectiva y mejorando las condiciones funcionales. La manzana aumentó de tamaño, la trama - después de Isabel la Católica - sufre cambio de dirección. traza organizada a partir de la estación Belgrano, no contempla áreas verdes.



Segunda expansión (1901-1970)

-Crecimiento demográfico producido por la segunda inmigración europea y de las zonas rurales de la provincia.
-Densificación de la trama originaria de carácter heterogéneo definido por viviendas del tipo italianizante.
-Creación del Mercado y el Club Instituto.
-Consolidación del tejido original lo que generó la expansión hacia el sur sobre la barranca. Surge barrio Cofico, continúa la traza pero con una imagen de barrio jardín y con retiros verdes.
-Ensanche del viaducto Roque Saenz Peña, apertura de calles Lavalleya y puente Antártida.
-Construcción de escuelas (Pte. Sarmiento)
-Expansión del barrio hasta sus límites este y oeste.
--Al norte Hospital Infantil, Planta atómica, Central de Gas.



Proceso de consolidación y densificación

-Desaparición del tren como motor del barrio.
-Nuevas políticas de densificación y cambios de usos.
-Aparecen nuevas tipologías y actividades relacionadas con el ocio y la cultura, planteando refuncionalización de casas chorizo para albergar bares y restaurantes.
-Refuncionalización del mercado (1980), transformado en Centro Cultural.
-Restitución directa del tejido residencial existente para la construcción de edificios en altura.



Red ferroviaria existente en la ciudad de Córdoba

La construcción del puente de la "calle ancha" en 1881 y la construcción del parque Elisa –luego Las Heras– a fines de esa década, valorizó las tierras de la otra margen.

Así, Rodríguez del Busto, un visionario, adquirió las tierras de las planicies del norte y se asoció con Marcos Juárez y Ramón Cárcano para constituir una empresa y urbanizar el nuevo pueblo de Alta Córdoba. Iniciaron así el loteo y la venta de los terrenos desde la orilla del río hasta la línea férrea. El paso del *ferrocarril* Central Córdoba ayudó al crecimiento de este tradicional barrio residencial, que recibía por entonces, a semejanza de General Paz, a prestigiosas familias de la ciudad. Alta Córdoba pasó a ser en pocos años, el barrio "de moda" de la ciudad, a pesar de que su acceso era difícil, adquiriendo en pocos años un gran progreso y desarrollo.

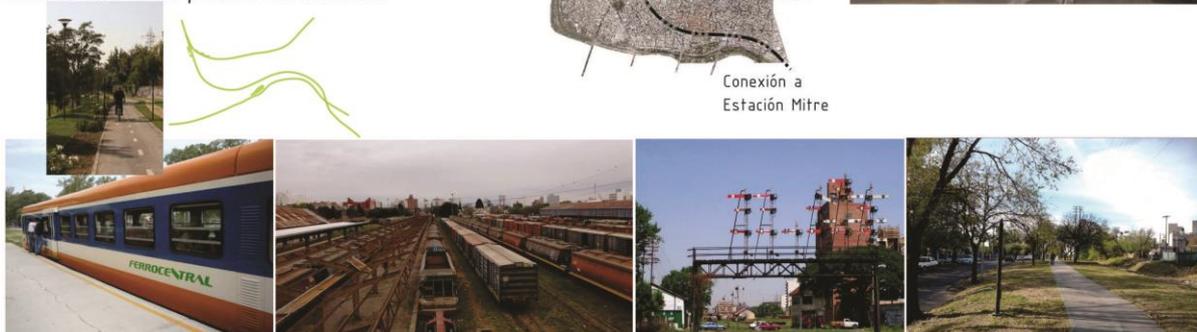
Potencialidades

La historia del barrio está ligada al ferrocarril, nos planteamos un escenario donde el Ferro-urbano esté operativo y constituya una alternativa de movilidad para los vecinos de la ciudad. En ese marco la creación de paradas asociadas a otros usos, como el comercial. También la refuncionalización de la Estación de Alta Córdoba, incorporando áreas recreativas y comerciales y pensándola como un nodo de intercambio de transporte público (colectivos – tren urbano – interurbano – subterráneo).

El crecimiento que ha experimentado nuestra ciudad nos obliga a pensar en alternativas eficientes para movilizar grandes volúmenes de gente. Asimismo la dinámica de las actividades económicas a nivel regional también están requiriendo respuestas en materia de transporte de la producción, el tren de cargas cobra importancia en esta área.

Espacios Verdes

En un sector caracterizado por la escasez de espacios verdes, nos planteamos el tratamiento de las áreas circundantes al trazado ferroviario como un parque lineal que vincule distintos puntos de interés.



Conexión a Estación Mitre

Capítulo 2

Análisis del sector

Usos del suelo:

Uso residencial con densidades bajas (80 hab/Ha)

Corredores uso mixto, comercial y residencial de densidad media.

Zona uso industrial/productivo.

Terrenos fiscales con asentamientos informales (Los Galpones y Río Segundo)

Basural en el predio de la ex playa de maniobras de FF CC

Con respecto a la calidad edilicia de los elementos relevados se pueden diferenciar:

Inmuebles de valor patrimonial que hacen a la historia e identidad del barrio.

Áreas degradadas, con edificaciones de escaso valor.

Importante número **de galpones** (de diversas características) que ofrecen distintas oportunidades (conservación, refuncionalización, reemplazo, etc.)

Dentro de las áreas consolidadas de mayor calidad ambiental existen inmuebles con marcado deterioro (aptos para renovación) y algunos lotes vacantes.

Íconos de valor Patrimonial Histórico

Instalaciones ferroviarias

Antigua cervecería

Ex Cárcel San Martín

EJES/CORREDORES: Estructura del barrio

-Ejes N/S

*Av. Juan B. Justo: de escala urbana, es una de las salidas de la ciudad hacia el Norte. Marcado carácter comercial. Flujo vehicular particular y de carga. Configura el límite del barrio.

*Calle Roque Saenz Peña: de escala barrial, una de las principales vías que llegan al centro. Carácter residencial homogéneo con algunas instituciones importantes. El tramo más significativo es el que va desde la estación Belgrano hasta el puente sobre el río Suquía ya que esta vía está interrumpida por el predio de la estación.

*Calle Lavalleja: de escala barrial, es uno de los accesos más importantes al barrio desde el centro de la ciudad, en el tramo que va desde el puente sobre el río hasta la estación se asientan principalmente viviendas y comercios a escala barrial dándole carácter homogéneo, desde la calle Isabel la Católica hacia el norte tiene un carácter más difuso.

*Calle Mariano Fraguero: de escala sectorial, uno de los principales corredores del barrio el cual articula el crecimiento hacia el norte. Sobre esta vía se asientan instituciones, actividades recreativas, comerciales y el transporte público. Hacia el norte su carácter es más heterogéneo y difuso.

*Bv. Los Andes: de escala sectorial, configura el límite Sur y Oeste del barrio. De un carácter particular ya que acompaña la traza del ferrocarril Mitre, y el borde de la barranca hacia el río. El tejido sobre sus bordes es muy diverso, conformándose por viviendas, galpones y asentamientos precarios.

-Ejes E/O

*Calle Bedoya: de escala barrial, presenta un tejido homogéneo con comercios y viviendas individuales, principalmente en altura.

*Calle Jerónimo L. De Cabrera: de escala sectorial, ya que es el principal acceso al barrio desde el sector este. De carácter singular ya que alberga comercios y viviendas, y también instituciones muy significativas para el barrio (Centro Cultural, hoteles). Es una vía de acceso a la estación Belgrano.

*Calle Isabel La Católica: de escala sectorial, principal conexión del barrio con el noroeste. Con un tejido homogéneo dado por viviendas y actividades comerciales.

*Calle Góngora: de escala sectorial, es uno de los principales corredores E/O en el sector norte del barrio. Carácter heterogéneo, sobre ella se asientan viviendas, comercios e instituciones de escala urbana (Hospital Infantil).

Áreas:

-Área histórico cultural representativa: esta zona contiene a la **estación Belgrano**, hito urbano y centro generador del barrio. Tejido histórico, homogéneo, con viviendas en su mayoría del tipo italianizante en una o dos plantas, mantienen la atmósfera del barrio pueblo.

Otro centro es la **plaza**. Este nodo es uno de los puntos que articula el **sistema de lugares**, tomando como otro punto de tensión el ex mercado (hoy centro cultural). A su alrededor y prolongándose por las principales calles se implantaron las sedes de instituciones, actividades comerciales, recreativas y culturales que son las que caracterizan la nueva imagen del barrio ya no tan industrial.

Esta zona presenta la **mayor cantidad de sustitución tipológica y de inversiones inmobiliarias residenciales en altura**.

-Área de tejido singular - Cofico

Las viviendas de esta área son de concepción tipológica diferente, proponen un retiro de la línea de edificación para conformar un retiro espacio verde, generando otra calidad espacial de la calle y configurando situaciones intermedias entre lo público y lo privado. El trazado se altera con relación al damero tradicional con manzanas rectangulares e irregulares en el área de contacto con la barranca.

-Área tejido singular - Borde Río Suquía

Se localiza al este de Roque Saenz Peña y en el borde oeste de las vías, importante grado de deterioro en las construcciones que reflejan la existencia de tipologías contenedoras de actividades relacionadas con la pequeña industria, depósitos, talleres, galpones. Muchos están en desuso o son rehabilitados para nuevas actividades.

Bordes:

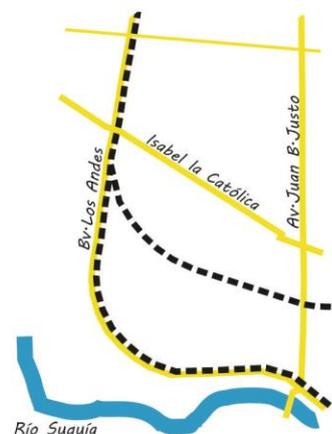
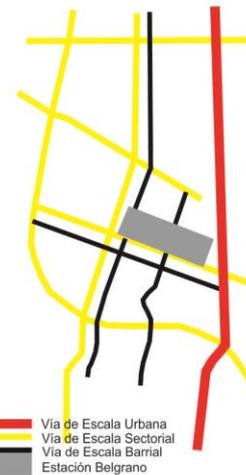
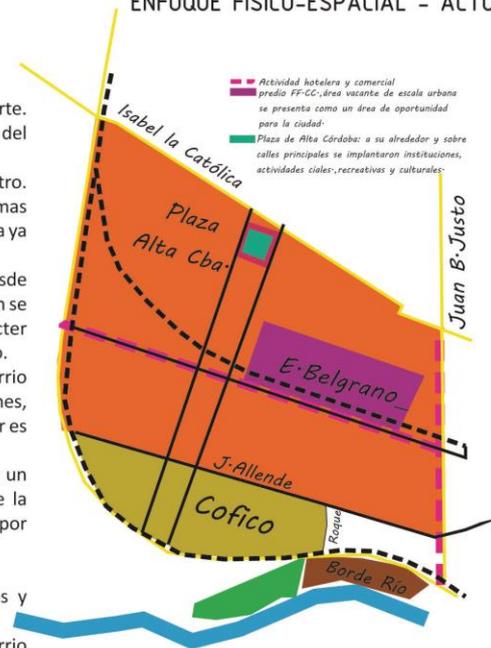
- Sur: Barranca del río, Bv. Los Andes. Carácter de límite topográfico.

- Este: Av. Juan B. Justo - vía intersectorial, de carácter comercial, articula el crecimiento de la ciudad hacia el norte.

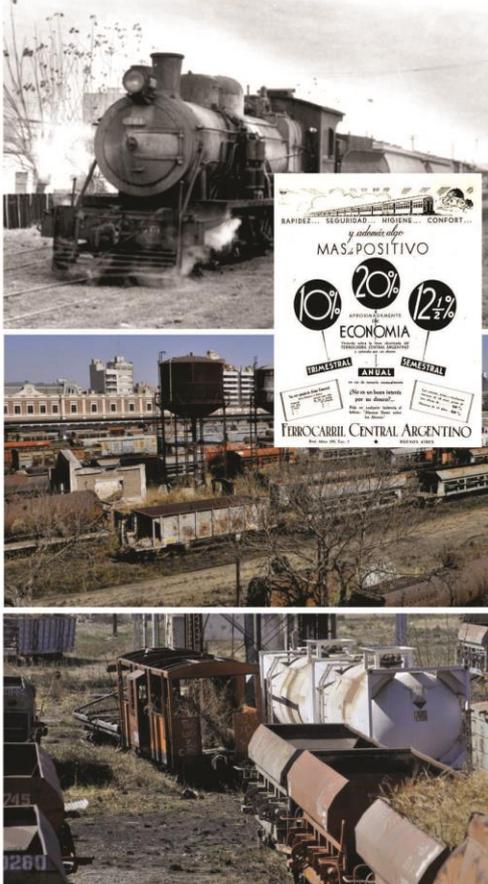
- Oeste: Bv. Los Andes, vías del tren - configuran borde continuo, con carácter de espalda. Degradación del tejido.

- Norte: límite difuso, tejido disgregado y prolongado después de la calle Isabel la Católica. Se pierde la homogeneidad del tejido después del cambio de dirección de la trama.

ENFOQUE FÍSICO-ESPACIAL - ACTUAL



SITIO



El espacio físico y la realidad social de una ciudad están íntimamente relacionados, la fragmentación urbana es consecuencia de una ruptura entre distintos grupos sociales y a su vez esta ruptura condiciona la materialidad de nuestro entorno. Límites virtuales y reales determinan el sitio que le corresponde a cada uno, anulando las posibilidades de interacción, alimentando prejuicios, generando situaciones de violencia directa o indirecta en una espiral de conflictividad.

En una ciudad negada a la diversidad se hace evidente la necesidad de generar espacios para el encuentro, lugares donde las individualidades pueden acercarse y rearmar la trama disuelta a lo largo de años de prácticas de segregación.

El espacio público cobra vital importancia como soporte para ese entretejido social, el desafío es crear oportunidades de apropiación del mismo para los distintos actores, integrar respetando identidades e idiosincrasias. Recuperar áreas degradadas, dotar de servicios e infraestructura y potenciar cualidades positivas





Equipamiento

El sector está bien dotado de equipamientos educativos, sanitarios, culturales y deportivos. La incorporación de equipamientos productivos y culturales favorecería la integración social.

Espacio público

En el marco de las políticas neoliberales el espacio público, en tanto bien común, sufre una gradual pérdida de control y un deterioro cada vez mayor, sin embargo se observa una buena apropiación del espacio público donde se llevan a cabo múltiples actividades.

Las calles cuentan con veredas anchas, arboleda añosa, iluminación, por lo que permiten la interacción personal.

La superficie de espacio verde (4 m² por hab.) está por debajo de la media de la ciudad (8-10 m²) y muy por debajo de los valores recomendados por organismos internacionales (15 m²). Los espacios verdes están deteriorados, carecen de planificación y mantenimiento. Hay además situaciones de apropiación de espacios verdes para uso privado (parte del antiguo trazado ferroviario).

Diagnóstico

Este sector está experimentando un acelerado proceso de renovación urbana motorizado por la especulación inmobiliaria debido a múltiples factores: su proximidad al centro, su buena infraestructura, accesibilidad, favorables condiciones ambientales, la elevada renta que ofrece, entre otras, lo que está produciendo un reemplazo sistemático de lo existente por edificios residenciales de similares características entre sí. Esto se traduce en pérdida de rasgos identitarios, posible sobre-densificación del área al mediano plazo y cambio en el uso del suelo con pérdida de mixtura que va en detrimento de la diversidad socio-cultural.

Este proceso de cambio está siendo favorecido por la falta intervención del estado en las distintas etapas del mismo. Esta ausencia se hace evidente, por ejemplo, en la falta de planificación y previsión, que pone en riesgo de colapso los sistemas de infraestructura y servicios. Como sucede en otras áreas de la ciudad, se manifiesta la tendencia a generar espacios privados cerrados en sí mismos donde se evita una interacción con el entorno, formando ghettos o cápsulas que provocan mayor fragmentación y segregación.

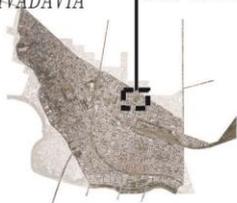
ESPACIO PÚBLICO PRÁCTICAS DE APROPIACIÓN



Durante el fin de semana la plaza cuenta con intensa actividad, personas de todas las edades, solas y en grupo (familias, parejas, amigos) encuentran un sitio para recrearse, visitar y comprar en las ferias, pasear o simplemente sentarse a descansar.



PLAZA RIVADAVIA
alta córdoba



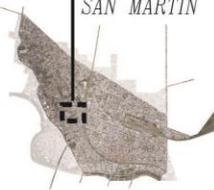
Durante la semana la plaza constituye un lugar de paso. El tiempo de permanencia de los usuarios es significativamente menor que los fines de semana.

La plaza constituye un lugar de referencia en el barrio, punto de encuentro de grupos heterogéneos, requiere intervenciones

- *múltiples usos
- *permanencia - tránsito
- *sectorizada
- *vegetación
- *fácil acceso



PLAZA DE LOS BURROS
SAN MARTÍN



Historia - Identidad
La plaza debe su nombre a que, antaño, las familias se dirigían allí para retirar el agua potable provista por la única cañería de la zona, la cual era transportada y distribuida mediante burros.

- ACTIVIDADES AGLUTINANTES:
- MURGA
 - ESCUELA DE FUTBOL
 - PARROQUIA

La actividad en la Plaza de los Burros es significativamente diferente a lo que se da en la de Alta Córdoba. Aquí el uso es más doméstico y está traccionado por los grupos que se han dado cita en este espacio, la murga y la escuela de fútbol.



ESPACIOS DEGRADADOS - ESPACIOS SIN USO - ESPACIOS CON POTENCIAL



OTROS ESPACIOS

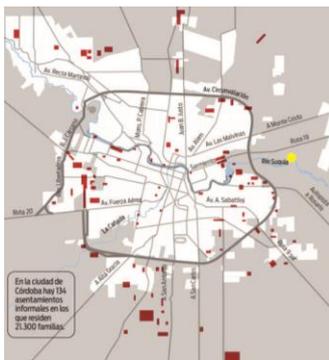
Capítulo 3

Villas urbanas

En Córdoba, desde hace algunos años se advierte un crecimiento en la cantidad de asentamientos informales. Producto de la exclusión social y el desempleo, no sólo se observa que antiguas villas se van repoblando, sino también se nota una progresiva ocupación de terrenos libres por parte de grupos familiares reducidos. Las villas se están agrandando, tanto por su expansión como por densificación. Hay villas históricas en franco proceso de crecimiento, por ejemplo **Los Galpones**, otras que se están repoblando, como es el caso de villa La Maternidad y algunas que se mantienen con sus poblaciones estables. Entre las villas que se están ampliando, las causas son el retorno de antiguos habitantes y el crecimiento por natalidad. El hacinamiento surge como consecuencia directa de la mayor presencia de personas en minúsculas casitas. Al mismo tiempo, están emergiendo nuevos núcleos habitacionales de alta informalidad en lotes usurpados. Por lo general, se forman con escasas familias pero crecen con rapidez tras la llegada de otros excluidos.

Los factores incidentes en la aparición de asentamientos son: la dificultad en el acceso a la tierra por su alto costo, la gran atracción que representa Córdoba para quienes buscan trabajo, la precarización laboral y el aumento del costo de vida. En este aspecto, infinidad de familias empobrecidas emigran a villas y asentamientos porque no pueden afrontar alquileres. Comienza así un proceso de usurpación de tierras fiscales y privadas.

A esto se agrega la marcada tendencia a la venta fraudulenta de lotes por parte de particulares y cooperativas apócrifas. A veces, la compra de terrenos baratos y sin escrituras termina siendo un arma de doble filo. Aunque los compradores se esfuercen para pagar las cuotas, los loteos no poseen títulos de propiedad ni servicios elementales para llevar una vida digna.



Localización de asentamientos informales en la ciudad



Localización dentro de la mancha urbana hasta 1960



Cercanía con el Centro Fundacional

LA VILLA



*En villa Los Galpones habitan **150 familias**, el asentamiento no detiene su crecimiento demográfico y expansión territorial, desde 2010 se suman familias que sufren problemáticas habitacionales y desalojos en toda la ciudad, esto posibilitado por la superficie libre disponible en el predio.*

Cada familia cuenta en promedio con 6 miembros.

Las mujeres desempeñan un rol determinante en la toma de decisiones y vida comunitaria.

La economía familiar depende de trabajos informales y programas sociales.

VARIABLE SOCIAL



FIN DE AÑO EN VILLA LOS GALPONES

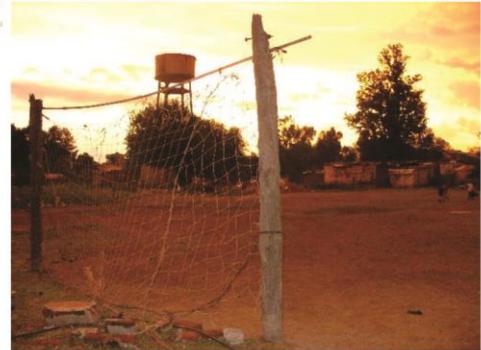
26 marzo, 2012 por admin en Barrio San Martín, Frente Tumbador

Juntos aprendemos a leer y a escribir

Acompañemos a los vecinos que conocemos a anotarse al Centro de ALFABETIZACIÓN

INSCRIPCIONES ABIERTAS
Estamos todos los LUNES Y JUEVES en la ESCUELITA DE VILLA LOS GALPONES a partir de las 17 hs.

CENTRO DE ESTUDIOS Y FORMACIÓN POLÍTICA
MIGUEL ANGEL MOZE
BRANCO 441 - BARRIO SAN MARTÍN - CÓRDOBA



VULNERABILIDAD - DISCRIMINACIÓN - CONTAMINACIÓN

Las condiciones precarias de las viviendas y la carencia de servicios básicos e infraestructura repercute de manera directa sobre la calidad de vida. El hacinamiento está íntimamente relacionado con problemas de violencia exo e intra-familiar.

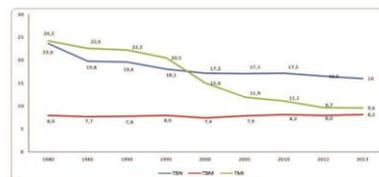
La inseguridad es también una realidad con la que conviven los habitantes de la villa.

La falta de oportunidades y los conflictos con otros sectores sociales los hace susceptibles de padecer situaciones de discriminación y hostigamiento.

Parte de los vecinos nos manifestaron su preocupación por esta situación y por el escape vía adicciones en el que buscan "refugio" algunos jóvenes y adolescentes. Para contrarrestar estos problemas se hace fundamental el apoyo de organizaciones y voluntarios que brindan a los más jóvenes contención y estímulos para cambiar su realidad.



COMPOSICIÓN DE LA FAMILIA



TASAS BRUTA DE NATALIDAD (TBN): indica el número de nacidos vivos por cada 1000 habitantes durante un año determinado.
TASA BRUTA DE MORTALIDAD (TBM): es el número de defunciones de una población por cada 1000 habitantes durante un año determinado.
TASA DE MORTALIDAD INFANTIL (TMI): es el número de niños menores de un año que fallece por cada 1000 nacidos vivos durante un año determinado.

*Densidad poblacional Bruta: Areas Urbanas = 150Hab/Ha
*Uso del Suelo(Normativa Municipalidad de Córdoba): Vivienda colectiva- Vivienda individual - Actividades de servicio escala urbana
*Densidad Poblacional Actual "Villa Los Galpones" = 150 familias de 6 integrantes promedio cada una = 900 Hab.
*Superficie de uso: 5Ha.

Calculo estimado:

900Hab
Vivienda colectiva(hasta tres niveles) { Ocupación del suelo = 2 Ha (300Hab. por nivel)

*Se propone un incremento poblacional de hasta un 50% del total de los Hab. = 450 Hab.
*Se considera la continuidad y renovación de cuatro generaciones (abuelos - padres - hijos - nietos)

organizaciones sociales



Dentro del barrio están trabajando diferentes agrupaciones sociales y universitarias, que brindan apoyo a los vecinos, en la búsqueda de organizarlos y asesorarlos para que alcancen las metas que se proponen. Esta situación se repite en barrio San Martín, donde en los últimos años han surgido grupos representativos de los distintos sectores que componen la población del sector.

COMUNIDAD - SOLIDARIDAD - ENCUENTRO - INTEGRACIÓN - IDENTIDAD - OPORTUNIDADES



Los vecinos están organizados, juntos han resistido los intentos de relocalización de años precedentes.

No desean ser trasladados a otro sector de la ciudad, sino que anhelan contar con una vivienda digna en ese suelo que consideran propio.



CONFLICTIVIDAD SOCIAL
SEGREGACIÓN - DISCRIMINACIÓN

LaVoz NOTICIAS MUNDO D VOS ESTILO CLASIFICADOS SERVICIOS MÁS

Piden que la villa se convierta en parque
Formulan la solicitud vecinos de barrio Alta Córdoba y la Defensoría del Pueblo de la Nación.

TEMAS DEL DÍA

- Una asamblea de choferes garantiza los flujos de autobuses Santa Fe
- Del empleo a discapacitados a los cheques en fondo en la Municipalidad
- Faro y mirlo de tascas
- A la by Ordoñez en el barrio

En Germán Fernández

La villa Los Seguros tiene ochenta y dos años de existencia. Con doce escuelas, instituciones y vecinos de barrio Alta Córdoba denuncian problemas de inseguridad, contaminación y segregación ambiental. Por eso, la delegación local de la Defensoría del Pueblo de la Nación pide que se convierta un espacio verde en el predio ubicado por el asentamiento, algo que la Asociación Civil Amigos de Alta Córdoba ve con buenos ojos para compartir la ausencia de áreas en este territorio de la ciudad.

Inclusión/Exclusión
la relación de la villa con el barrio

En Alta Córdoba la Asociación Vecinos de Alta Córdoba se ha manifestado abiertamente contra la radicación de la villa en el predio que hoy ocupa, en su lugar quieren que se realice un parque. Hablando con otros vecinos éstos se manifestaron de acuerdo con la permanencia de los pobladores de Los Galpones si se llevara a cabo en ese lugar una intervención y proceso de regularización del asentamiento.

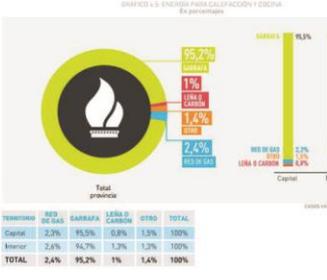
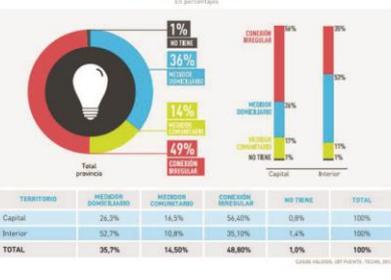
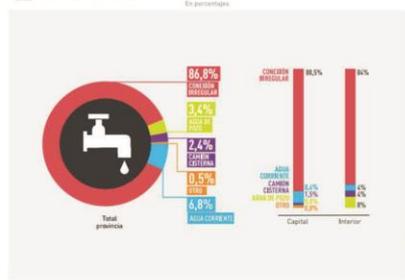
Vecinos de Alta Córdoba rechazan construcción de viviendas

08/08/2015 | 22:28 | Un grupo que se reunió ayer para manifestarse en un predio que se usaba para estacionamiento.

Vecinos de Alta Córdoba rechazan construcción de viviendas

08/08/2015 | 22:28 | Un grupo que se reunió ayer para manifestarse en un predio que se usaba para estacionamiento.

Durante el pasado fin de semana los vecinos de Los Galpones al 3000 nos encontramos con que comenzaron en el espacio verde y territorio de reserva, obra de construcción de casas para reemplazar de viviendas sociales de la zona del territorio. Los vecinos manifestaron su oposición por una construcción privada a mansión de la municipalidad y con fondos nacionales. Hablamos con el Sr. J. y el Sr. T. y después todo se terminó con el "ataque" al predio para evitar esta medida desahucio entre gallos y maldonado.



VARIABLE AMBIENTAL



La precariedad tiñe cada aspecto de la vida en la villa, los servicios básicos como agua potable, tendido eléctrico, cloacas son inexistentes. A esta condición debe sumarse la convivencia con basurales altamente contaminantes.

Un peritaje realizado en el marco de un amparo realizado por la Defensoría del Pueblo de la Nación para conocer el grado de contaminación del basural de barrio Alta Córdoba arrojó como resultado la presencia de metales pesados por encima de lo permitido y contaminación fecal en agua. Además, advierte sobre el efecto en la salud de quienes viven allí y en las zonas que lo rodean.

Dentro de las pruebas ofrecidas está este peritaje de la Universidad Nacional de Córdoba (UNC) para acreditar el grave riesgo ambiental y a la salud para las familias que allí viven.

Metales pesados. En el trabajo se advierte sobre los problemas para la salud que pueden acarrear el contacto con los metales pesados que se detectaron en el basural de Alta Córdoba.

El cromo es cancerígeno y el cobre puede producir –en caso de inhalar los humos desprendidos de su calentamiento– fiebre, náuseas, dolor de estómago y diarrea.

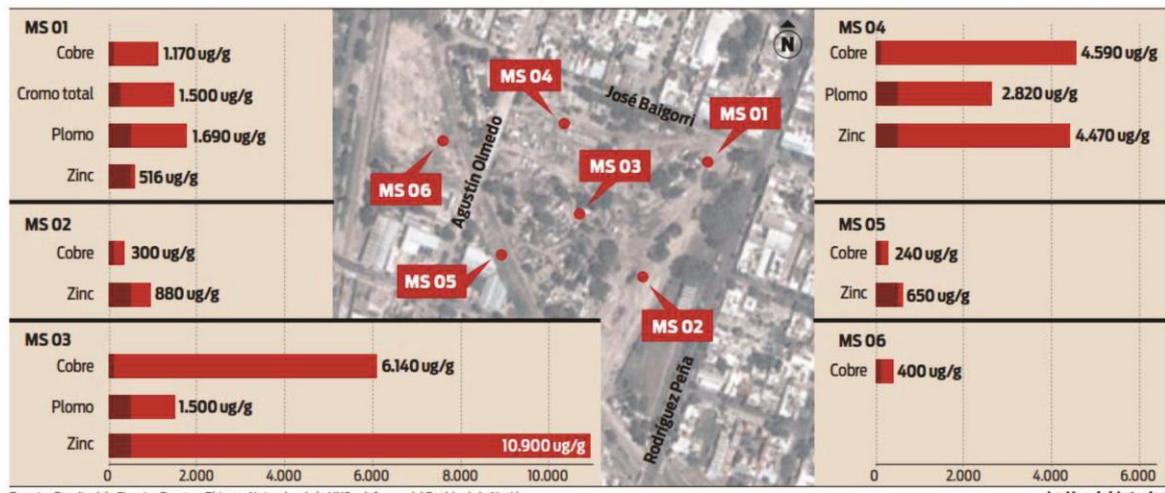
En cuanto al plomo, el trabajo afirma que los efectos son variados y relacionados con la dosis. “Es un elemento tóxico de efecto acumulativo que afecta severamente el sistema nervioso, según la Organización Mundial de la Salud (OMS). La presencia de plomo en el organismo interfiere con el proceso de desarrollo e impide un sano funcionamiento de las actividades cerebrales y del desarrollo intelectual”, agrega.

En relación al zinc, su inhalación o ingesta puede producir intoxicaciones.

El peritaje concluye que no se trata sólo de contaminación, sino que se deben tomar en cuenta las variables socio-económicas para el abordaje integral de la problemática. También indica que en el predio hay una gran variedad de residuos, en su mayoría provenientes de casas de familia, pero también de oficinas, pequeños talleres e industrias y en algunos casos de establecimientos de salud.



Predio contaminado Basural de Alta Córdoba y villa Los Galpones. ■ Máximo permitido ■ Resultado de la muestra



Fuente: Facultad de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales de la UNC y defensor del Pueblo de la Nación. La Voz del Interior

HOY Sociedad Política Policiales Deportes Espectáculos Internacionales

EN VIVO

Denuncian sucesión de casos de ántrax en Alta Córdoba

Sociedad Intoxicación Barrio Alta Córdoba Ántrax Contaminación Municipalidad de Córdoba Salud

0 Me gusta 0 Twittear 0 +1 0

27-03-14 / 16:38

Aseguran que hay más de 30 infecciones en el asentamiento Villa Los Galpones. La Municipalidad descarta que se trate de ántrax.

De acuerdo a un relevamiento realizado por un trabajador social que diariamente recorre el asentamiento, en las últimas semanas se suceden los casos de personas, especialmente niños, que padecen lesiones originadas por agentes químicos.

Tales lesiones, junto a los cuadros que presentan, se corresponderían con las infecciones definidas como ántrax.

"Son forúnculos, con edemas alrededor. La boca del forúnculo, negra. Me fijé en Internet, y es ántrax", indica Alberto Ojeda, el denunciante.

El propio trabajador social pide a las autoridades una pronta resolución, antes de las desmentidas de rigor.

basura

→ problema
→ recurso




VARIABLE TRABAJO

El ciclo de reciclado cuenta con las siguientes etapas:
recolección- clasificación- comercialización- elaboración de producto nuevo-

La mayoría de los habitantes de la villa son recolectores, es decir que participan de la primer etapa y eventualmente de la segunda de este ciclo, lo que los condiciona económicamente.

Si tuvieran la posibilidad o las herramientas necesarias para participar en el ciclo completo mejorarían sustancialmente sus ingresos, permitiendo también, la participación de un grupo mayor de personas en este proceso.

Posibilitar equipamiento productivo

reciclaje como alternativa productiva ecología y economía

sustentabilidad - uso de energías alternativas - minimizar la producción de desechos - materiales reciclados

agua como bien escaso - máximo aprovechamiento



reciclaje como alternativa productiva ecología y economía

- Valorar las Necesidades
- Ahorrar energía
- Pensar en fuentes de energía renovables
- Evitar riesgos para la salud
- Utilizar materiales reciclables
- Gestionar ecológicamente los desechos.

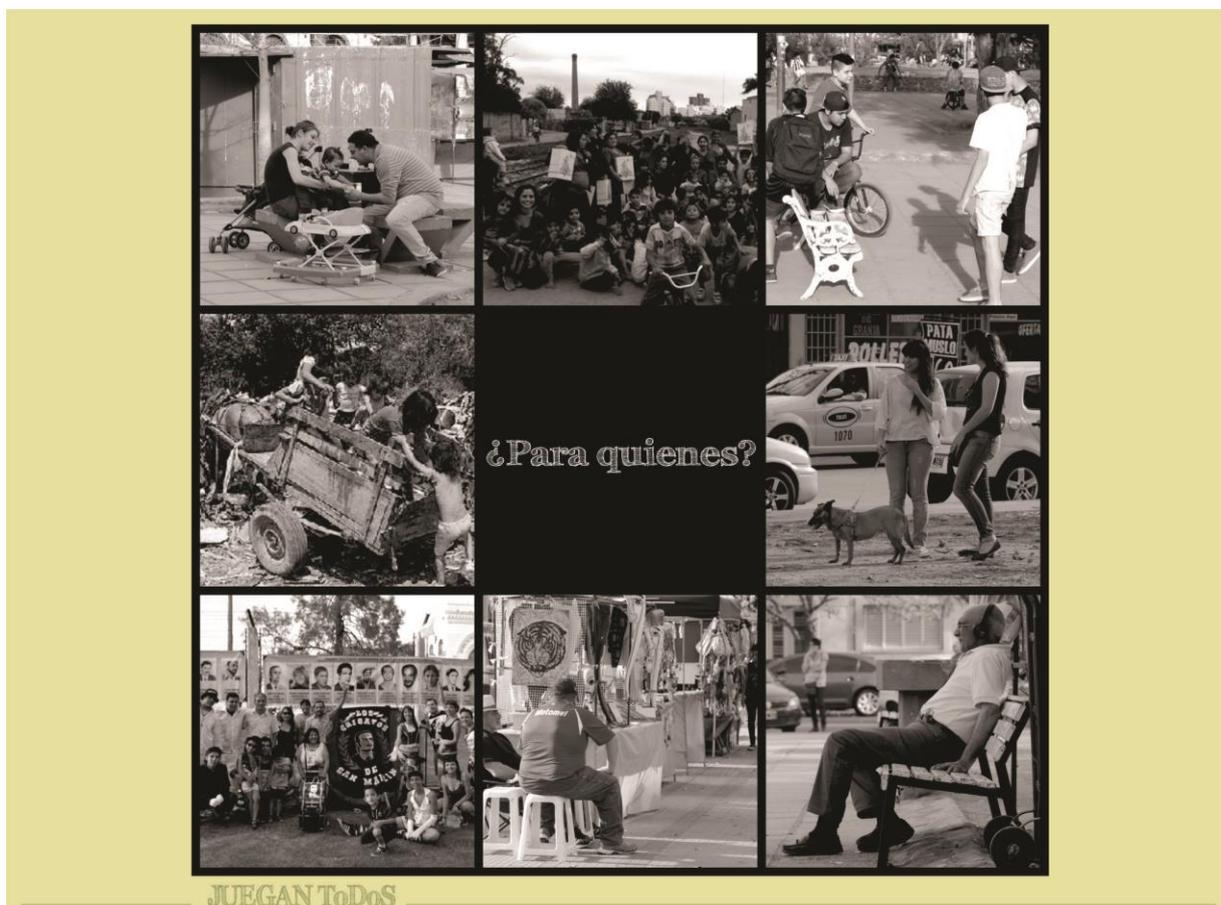


Capítulo 4

Actores

Múltiples son los actores que conforman el entramado social de este sector. Además de los habitantes de la villa Los Galpones, se pueden identificar otros grupos: los habitantes históricos, aquellos cuyos antecesores se asentaron en el barrio en sus inicios; los nuevos habitantes que van ocupando las nuevas tipologías de edificios en altura; las personas que trabajan en el barrio pero que viven en otro sector de la ciudad; los desarrollistas urbanos y por supuesto, el estado, con una presencia más o menos visible, pero determinante en el modo de hacer ciudad por acción u omisión.

El sector se presenta como un escenario complejo que requiere una lectura adecuada, se infiere que estamos ante un espacio social construido con la impronta del pasado que se le imponen a los sujetos y ellos lo modifican con sus prácticas. El barrio en cuanto ámbito de referencia y pertenencia de sus habitantes, se va modificando, la estructura social rebela su extrema complejidad. *Hay un contrato social implícito que requiere de parte de los usuarios mantener el equilibrio, y sea beneficioso para el usuario si entra en el juego social previsto por el contrato. (Mayol P.,2010).*



Capítulo 5

Derecho a la ciudad

“La cuestión de qué tipo de ciudad queremos no puede estar divorciada de la que plantea qué tipo de lazos sociales, de relaciones con la naturaleza, de estilos de vida, de tecnologías y de valores estéticos deseamos. El derecho a la ciudad es mucho más que la libertad individual de acceder a los recursos urbanos: se trata del derecho a cambiarnos a nosotros mismos cambiando la ciudad. Es, además, un derecho común antes que individual, ya que esta transformación depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización. La libertad de hacer y rehacer nuestras ciudades y a nosotros mismos, es uno de nuestros derechos humanos más preciosos, pero también uno de los más descuidados.” El Derecho a la Ciudad. David Harvey

¿Qué ciudad deseamos?

Derecho a la ciudad

El derecho a la ciudad no es simplemente el derecho de acceso a lo que ya existe, sino el derecho a cambiarlo a partir de nuestros anhelos más profundos.

ciudad democrática
 inclusión identidad
 integración
 oportunidades
 construcción colectiva

Ciudad compacta / ciudad compleja:
 Multiplicidad de usos + multifuncional + diversidad social

JUEGAN ToDoS

Se aspira a que la ciudad recupere su rol de contención, que ayude a la comunidad a ser más plena, más consciente, más humana. Volver al sentido original de la ciudad como dadora de derechos es el desafío en común que tenemos como sociedad.

La posibilidad de dignificar la vida es una condición esencial de las ciudades. Volver humano el espacio, civilizarlo y adecuarlo a la vida es una tarea que torna trascendente este quehacer colectivo que consiste en construir ciudades dignas.

La ciudad puede pensarse como una representación del destino en común que tenemos como sociedad, como una manifestación de la aspiración colectiva en que nuestra libertad y nuestra felicidad están enlazadas con las de nuestros conciudadanos. Nadie puede ser feliz rodeado de infelicidad.

“Ayudar a que nuestra ciudad sea plataforma dadora de oportunidades y con ello colaborar en la calidad de vida de los ciudadanos será un desafío ineludible de los profesionales.” Faraci, M. 2012

Capítulo 6

A partir de toda la información recabada y del marco teórico adoptado se propone alcanzar la transformación urbana deseada partiendo de la siguiente hipótesis:

Hipótesis

Mediante una Propuesta Urbana que incluya Vivienda + Equipamiento Productivo + Espacio Público es posible la democratización de este sector urbano.

Objetivos

- Democratizar el acceso al espacio público de calidad a los distintos actores que conforman el entramado social de este sector.
- Posibilitar calidad urbanística y arquitectónica a los habitantes de los asentamientos informales.
- Recuperar predios significativos (ex Cárcel San Martín, Antigua Cervecería, terrenos del FF. CC., etc. para uso público y de integración social.
- Utilizar los espacios verdes ya disponibles e incorporar nuevos para enlazar lo formal con lo informal y para articular las centralidades desconexas.
- Reforzar aspectos identitarios vinculados a la cultura, historia, hitos y patrimonio del sector.

Escenario

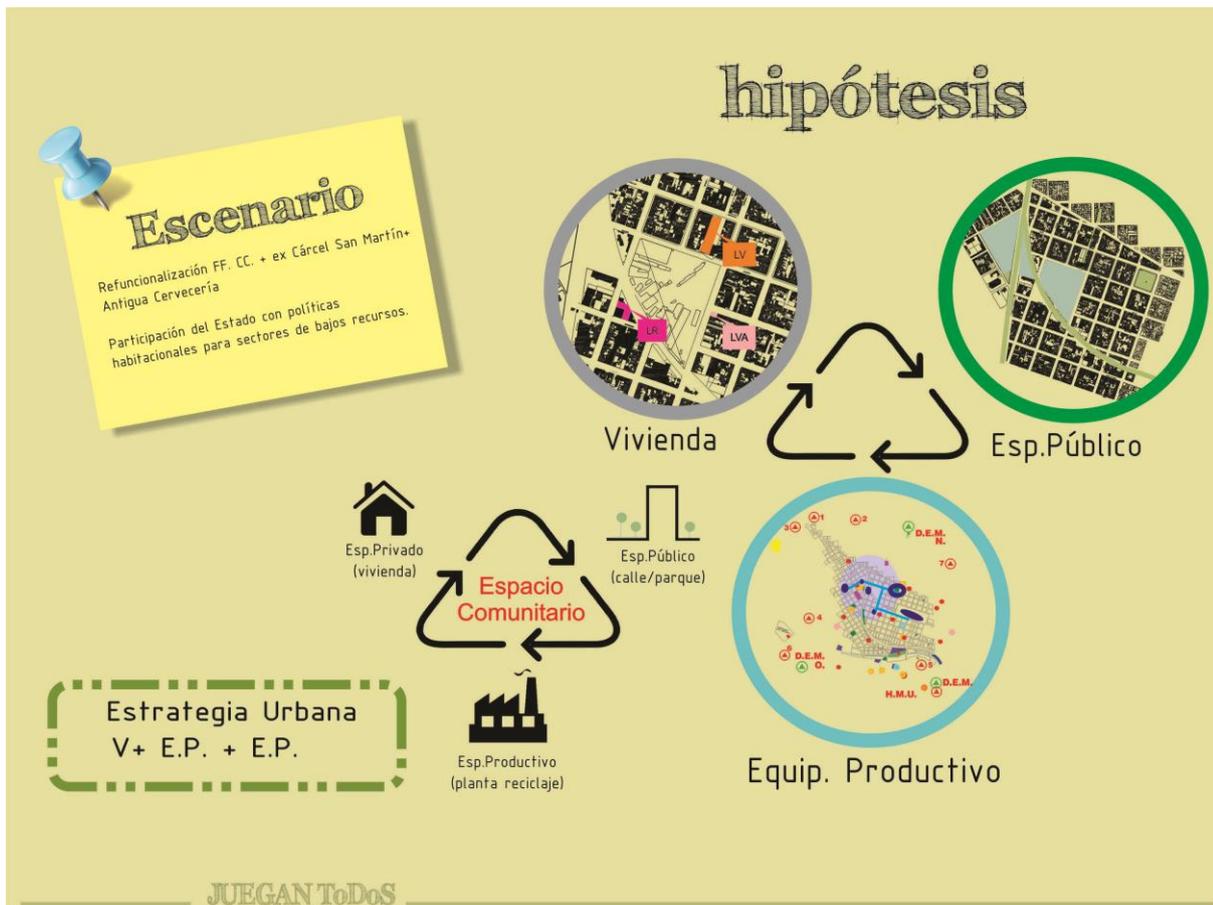
Refuncionalización FF. CC + ex Cárcel San Martín + Antigua Cervecería.

Participación del Estado con políticas habitacionales para sectores de bajos recursos

Intenciones para una transformación integradora

- * Recuperar el tejido físico revertiendo las tendencias de deterioro y abandono.
- * Incorporación de vivienda de nuevo tipo y usos compatibles.

- * Densificación edilicia apropiada con un mejor aprovechamiento social del suelo urbano.
- * Recuperación del tejido deteriorado en el marco de la puesta en valor del patrimonio urbano/arquitectónico.
- * Recuperar la calle y la plaza como espacio social de relación.
- * Fortalecer el sentido colectivo en lo histórico, cultural y en lo vital del sector.

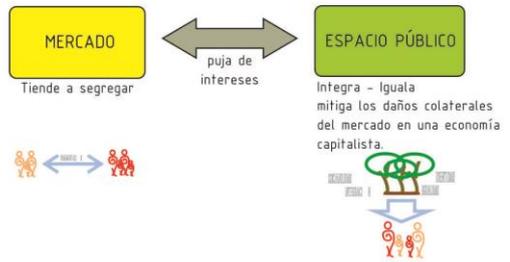


PRIMERAS APROXIMACIONES

LECTURA URBANA DEL SECTOR



- Plaza
- Esp. Verdes esc. urb.
- Equipamiento educativo
- Equipamiento religioso
- Equipamiento deportivo
- Sector a intervenir
- Río
- Equipamiento salud
- Equipamiento comercial

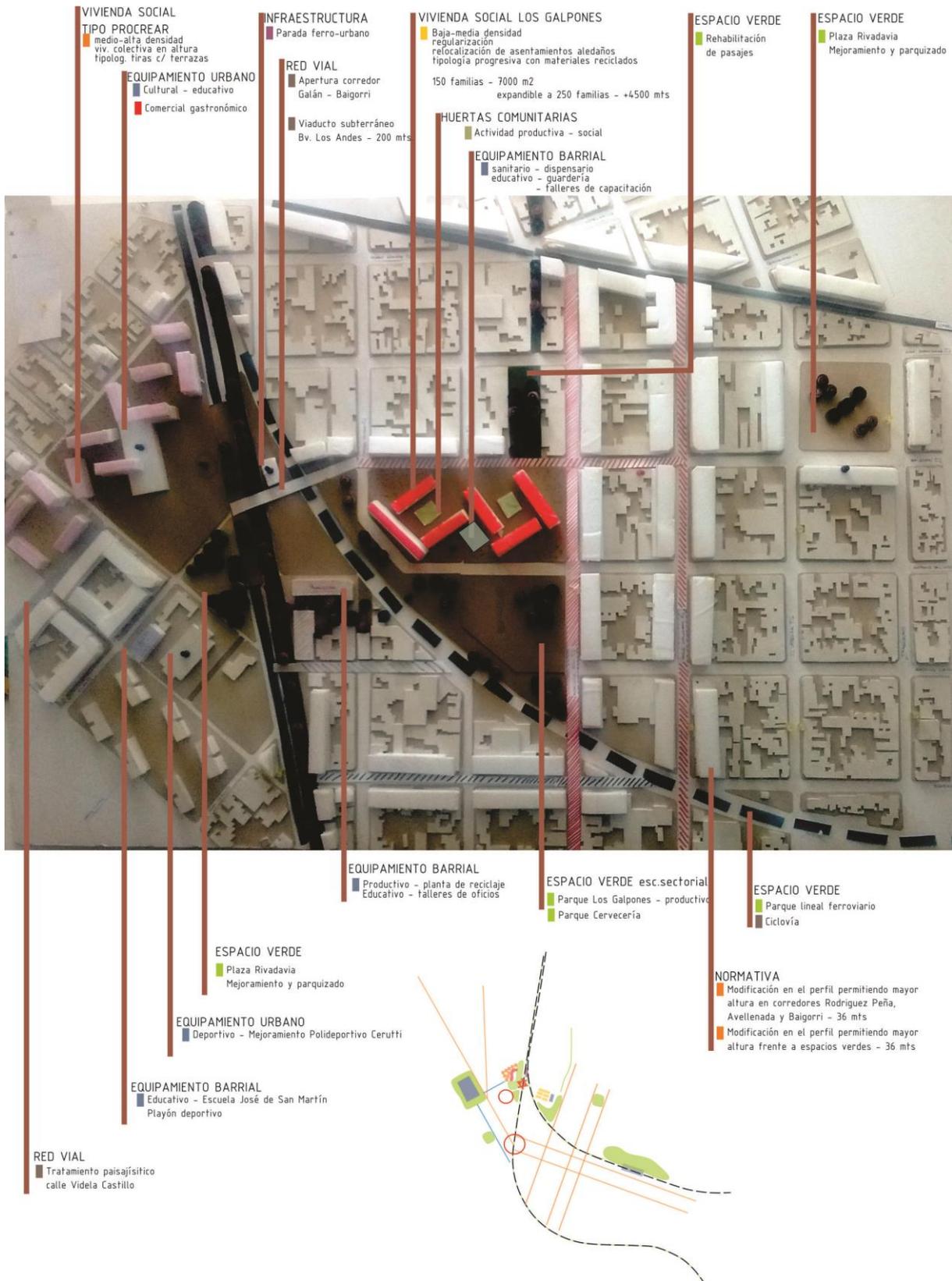


Utilizando como herramienta de búsqueda *el mapa*, se pretende encontrar alternativas de intervención en el sector, que den respuesta a las demandas de los distintos actores que en él intervienen.



demandas !!

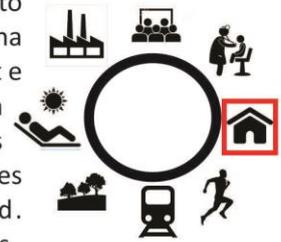
- Plaza
- Transporte
- Trabajo
- Parque
- Economía
- Identidad
- Barrio
- Diálogo
- Vivienda



VIVIENDA

Reestructuración y revalorización del área a través de la vivienda-en tanto
 hacedora de ciudad- y la relación de ésta con el espacio público, orientado a una
 recuperación y puesta en valor del tejido existente

- Densificación controlada
- Normas localizadas, no genéricas
- Prestar particular importancia a la conformación socio-cultural, las aspiraciones y las necesidades, siendo menester su integración a la Ciudad.
- Permeabilidad y flexibilidad en las nuevas tipologías.
- Recuperación de tipologías existentes (galpones), como vivienda.



Diversidad de habitantes



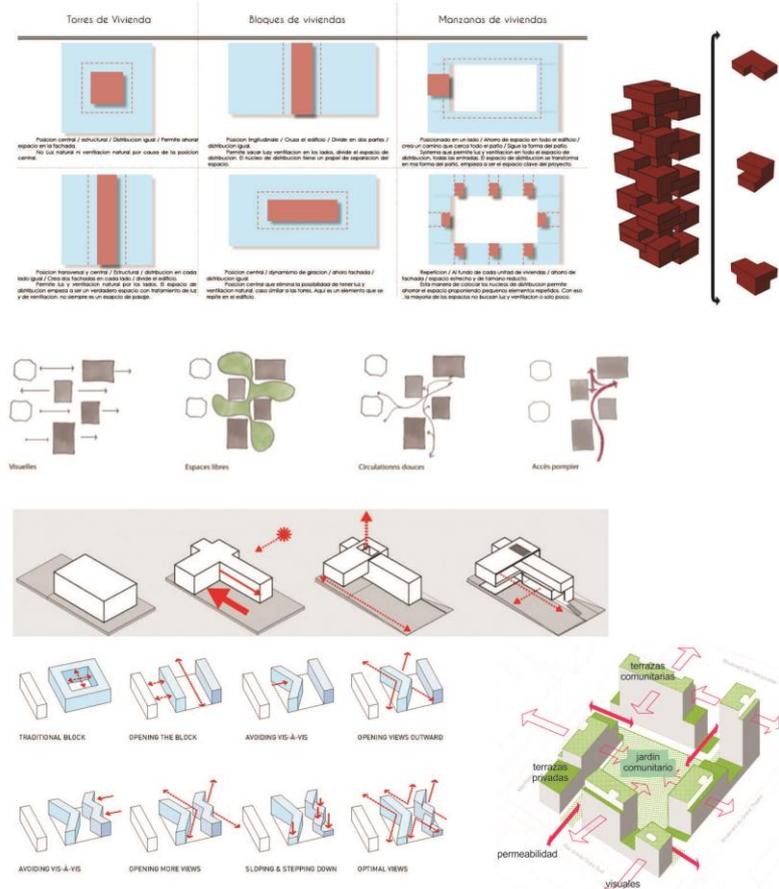
Diversidad de tipología

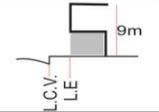
50m²

80m²

100m²

Flexibilidad



FOS: 70%		FOT:2		ALTURA:9m		
	SUPERFICIE	U.HABITACIONAL	NºFAMILIA	NºHABITANTES	PERFIL	
LOTE VACANTE INDIVIDUAL 	10 X 30m	1u x 100 m ² 3u x80 m ² 3u x 50 m ²	7	33hab.		
LOTE RENOVABLE INDIVIDUAL 	15X50 m	4u x 100 m ² 6u x 80 m ² 10u x 50 m ²	20	50hab.		
	15X30 m	2u x 100 m ² 3u x 80 m ² 7u x 50 m ²	12	55hab.		
	10X50 m	3u x 100 m ² 4u x 80 m ² 6u x 50 m ²	13	62hab.		
LOTE RENOVABLE AGRUPADO 	2000 m ²	12u x 100 m ² 15u x 80 m ² 24u x 50 m ²	50	243hab.		
LOTE CON VALOR ARQUITECTONICO 	10 X 30m	3u x 50 m ²	3	12hab.		

NOTA:
 -Se utiliza un FOS: 60% para lotes con vivienda colectiva, cediendo ese porcentaje a espacio verde y/o público.
 -Índice espacio verde 40%
 -Índice árbol: 1 por unidad habitacional

ANALISIS DEL SECTOR : 32manzanas = 31 lotes/mzna. = 100%

	LOTE VACANTE	LOTE RENOVABLE	LOTE DE VALOR ARQ.	LOTE CON ACTIVIDAD	ESPACIO VERDE/PUBLICO
PORCENTAJE 29 lotes = 3% 120 lotes =13% 110 lotes = 12% 184 lotes= 69% 1 mzna.= 3%	Regulares 10 x 50m 10 x 30m 15 x 30m...	Irregulares De 400m ² a 2500m ² (medidas promedio)	Regulares 10 x 50m 10 x 30m 15 x 30m...	Regulares/Irregulares 10 x 50m 10 x 30m 15 x 30m... Superficies de 300 m ² a 1000 m ²	Regulares/ Lineales 100 x 100 m (plaza) Superficies entre 500 m ² y 4500 m ² (sin tratamiento urbanístico)
CARACTERÍSTICAS -Lotes aislados. -Superficies pequeñas para medianas y grandes intervenciones. - Localizados en mitad de la cuadrícula de la mzna., sobre vías de escala barrial principales y secundarias.	-Lotes agrupados. -Grandes superficies - localización variada dentro de la mzna., sobre vías de escala barrial principales y secundarias, sectoriales. -Construcciones renovables y recuperables.	- Lotes aislados - Superficies de pequeña y mediana escala - localizados mayormente sobre vías principales y de jerarquía urbana -Construcciones de tipología residencial e institucional de gran valor histórico arquitectónico, de escala urbana	-Pérdida de Identidad(mercado inmobiliario) -construcciones en altura, reemplazan las viviendas tradicionales. -Se pierde la característica de barrio pueblo, se empieza a mimetizar con la escala del centro. -Se concentra la actividad en torno a la plaza de Alta Córdoba y vías principales, marginando el sector de las vías de FFCC	-No dan respuesta suficiente al espacio requerido (m2) por habitante. -El espacio verde que se genera sobre vías FF.CC no tiene tratamiento en gran parte de su trayecto, quedando como espacio marginado de los bordes del barrio -terrenos fiscales con potencial para parque están abandonados.	
EJEMPLO     	-Baldíos -Vacíos -Propiedad FF.CC.	-Galpones -Talleres -Usurpaciones	-Viviendas -Instituciones	-Residencia -Instituciones(cultura, salud, educación) -Comercio (adaptación de viviendas)	-Plaza -Espacios lineales sobre vías FF.CC.
UBICACION     					

Ensayos

A través de los siguientes ensayos nos proponemos identificar los distintos modos de intervención, fundamentalmente en lo referido a vivienda, considerando la situación actual, los modos de acción que han predominado y la búsqueda de nuevas alternativas que tengan en cuenta los distintos aspectos que hemos mencionado hasta el momento. Vivienda, espacio público y equipamiento, conforman las piezas de este juego de interacción para la generación de hábitat urbano.

Vivienda: Reestructuración y revalorización del área a través de la vivienda en cuanto “hacedora de ciudad” y la relación de ésta con el espacio público, orientado a una recuperación y puesta en valor del tejido existente. Utilizando los distintos recursos como densidad controlada, normativa localizada, búsqueda de permeabilidad y flexibilidad en las nuevas tipologías y recuperación de tipologías existentes. Todo esto atendiendo a la conformación sociocultural del sector, a las aspiraciones y necesidades de sus actores, con una visión integradora.

Espacio público: El espacio público cobra vital importancia como soporte para ese entretejido social, el desafío es crear oportunidades de apropiación para los distintos actores, integrar respetando identidades e idiosincrasias. Recuperar áreas degradadas, dotar de servicios e infraestructura y potenciar cualidades positivas.

La apropiación se produce a partir del uso, se verifica a través de la captación y aprehensión y valida el espacio arquitectónico cuando éste se constituye en espacio vivido.

Equipamiento: Como herramienta de formación y producción juega un rol importante para el encuentro social. De acuerdo a las diferentes escalas se proponen intervenciones tendientes a complementar y mejorar lo existente. Así, se proponen equipamientos más complejos refuncionalizando la Estación del FF CC Belgrano, la Ex Cárcel de San Martín incorporando actividades culturales, educativas y administrativas. A mediana escala trabajar equipamiento productivo - planta productiva para clasificación y reelaboración de materiales reciclables -, talleres de oficios, centro vecinal y mercado. Y por último, a escala barrial, guardería, dispensario, bibliotecas y parada del ferro-urbano. Asimismo se propone la creación y regulación de nuevos equipamientos comerciales.

Estos ensayos se dividen en dos categorías:

Grupo A -Llenos y vacíos: intervenciones en el predio de Los Galpones

Grupo B -Tejido: intervenciones en el tejido del sector

Grupo A

Ensayo 1 – Actualidad

Sup 5 Ha.

Habitantes: 150 familias (6 miembros c/u en promedio)

Usuario: grupos vulnerables – trabajadores informales

Uso del suelo: un área residencial vivienda unifamiliar y otro sector con basural (ambos fuera del marco legal)

Calidad ambiental: viviendas precarias con malas condiciones de ventilación y asoleamiento debido a la disposición espontánea sobre el terreno. Hacinamiento.

Infraestructura y servicios: predominancia del uso de transporte público. Conexiones de agua y electricidad por conexiones irregulares. Gas por garrafa. Carece de cloacas y desagües pluviales. Sin alumbrado ni recolección de residuos.

Espacio público sin tratamiento adecuado (áreas de esparcimiento como cancha de fútbol).

Relación con el entorno (contexto): La falta de oportunidades y los conflictos con otros sectores sociales los hace susceptibles de padecer situaciones de discriminación y hostigamiento. El asentamiento se encuentra cerrado (ghettización).

Cualidad: apropiación, identidad, sentido de pertenencia.

Ensayo 2 – Especulación inmobiliaria

Sup 5 Ha.

Dinámica poblacional: 1000 a 1500 hab/Ha – Agrupamientos de los habitantes de asentamientos informales Los Galpones y cercanos.

Usuario: poder adquisitivo medio alto a elevado.

Uso del suelo: Residencial vivienda colectiva con algún uso comercial a escala del complejo.

Calidad ambiental: Asoleamiento y ventilación acordes a normativas regulatorias. Buenas visuales. Espacio verde privado. Buena calidad edilicia.

Infraestructura y servicios: acceso a todos los servicios.

Espacio público: no hay relación con el entorno (ghettización). Pérdida del espacio público, reemplazado por espacio privado que impide la interacción sociocultural de los distintos actores de la comunidad.

Cualidad: Máximo aprovechamiento del suelo. Alta rentabilidad.

Ensayo 3 – Propuesta

Sup 5 Ha.

Habitantes: 400 hab/Ha

Usuario: grupos vulnerables – trabajadores informales

Uso del suelo: Residencial vivienda unifamiliar y Espacio verde.

Infraestructura y servicios: acceso a todos los servicios.

Calidad ambiental: Asoleamiento y ventilación acordes a normativas regulatorias. Buenas visuales. Espacio verde público. Buena calidad edilicia.

Espacio público: desarrollo de espacio público verde a lo largo del recorrido del tren, conectado a plaza propuesta en el predio con una superficie de 1 Ha para actividades de escala interbarrial.

Cualidad: Integración social. Incremento de espacio verde para el sector.

Ensayo 4 – Propuesta

Sup 7 Ha. (Parque Los Galpones + Parque lineal)

Habitantes: radio cobertura de escala sectorial

Usuario: habitantes de los barrios del sector

Espacio Verde: soporte para el entretejido social creando oportunidades de apropiación del mismo para los distintos actores. Integrar respetando identidades e idiosincrasias. Contribuye a mitigar el deterioro urbanístico de la ciudad, haciéndola más habitable y saludable.

Calidad ambiental: Asoleamiento y ventilación reguladas por la vegetación. Viales. Reducción máxima de contaminación.

Infraestructura y servicios: acceso a todos los servicios.

Cualidad: Importante aporte de superficie de espacio verde para el sector.

Grupo B

Ensayo 5 – Actualidad

Sup 300 a 1000 m²

Dinámica poblacional: 80 hab/Ha (en proceso de incremento sin control)

Usuario: mixto

Uso del suelo: Mixto - Residencial vivienda unifamiliar, agrupada y colectiva según el caso. Uso comercial de mediana y baja escala. Equipamientos de baja complejidad.

Calidad ambiental: Asoleamiento y ventilación acordes a normativas regulatorias. Visuales regular. Variada calidad edilicia.

Infraestructura y servicios: acceso a todos los servicios. Aumento del flujo vehicular privado.

Espacio público: Los espacios potencialmente aptos para plazas y parques están degradados, abandonados, con altos valores de contaminación. El espacio verde en uso no ofrece condiciones óptimas para su aprovechamiento, aún así hay un buen nivel de apropiación.

Cualidad: Mixtura de usos y diversidad de usuarios.

Ensayo 6 – Especulación Inmobiliaria

Sup 300 a 1000 m²

Dinámica poblacional: 1500hab/Ha

Usuario: nivel adquisitivo medio a medio alto

Uso del suelo: Mixto - Residencial vivienda colectiva. Uso comercial de mediana y baja escala. Equipamientos de baja complejidad.

Calidad ambiental: Asoleamiento y ventilación acordes a normativas regulatorias (mínimos). Visuales regular. Calidad edilicia media a alta.

Infraestructura y servicios: acceso a todos los servicios. Aumento del flujo vehicular privado.

Espacio público: EL uso del espacio público tiende a decaer. El espacio verde en uso no ofrece condiciones óptimas para su aprovechamiento, aún así hay un buen nivel de apropiación.

Cualidad: Máximo aprovechamiento del suelo. Alta rentabilidad.

Ensayo 7 – Propuesta Lotes Vacantes

Sup 300 a 500 m² (29 lotes)

Dinámica poblacional: 120hab/Ha (se incorporan 40 hab/Ha a lo actual)

Usuario: nivel adquisitivo medio bajo a medio

Uso del suelo: Mixto - Residencial vivienda colectiva. Uso comercial de baja escala. Equipamientos de baja complejidad.

Calidad ambiental: Asoleamiento y ventilación mejorados acordes a normativas. Visuales. Calidad edilicia buena. Espacios descubiertos semipúblico como aporte socioambiental.

Infraestructura y servicios: acceso a todos los servicios. Optimización del servicio de transporte público.

Espacio público: Soporte para el entretejido social con buena apropiación del mismo para los distintos actores.

Cualidad: Integración social. Buen aprovechamiento de la superficie disponible respetando la identidad del barrio.

Ensayo 8 – Propuesta Lotes Renovables

Sup 400 a 2500 m² (120 lotes)

Dinámica poblacional: 320hab/Ha (se incorporan 240 hab/Ha a lo actual)

Usuario: nivel adquisitivo medio bajo a medio y grupos sociales vulnerables.

Uso del suelo: Mixto - Residencial vivienda colectiva. Uso comercial de baja escala. Equipamientos de baja complejidad.

Calidad ambiental: Asoleamiento y ventilación mejorados acordes a normativas. Visuales. Calidad edilicia buena. Espacios descubiertos semipúblico como aporte socioambiental.

Infraestructura y servicios: acceso a todos los servicios. Optimización del servicio de transporte público.

Espacio público: Soporte para el entretrejido social con buena apropiación del mismo para los distintos actores.

Cualidad: Integración social. Buen aprovechamiento de la superficie disponible respetando la identidad del barrio. Puesta en valor de áreas degradadas.

Ensayo 9 – Propuesta Lotes Valor Patrimonial

Sup 300 a 500 m² (110 lotes)

Dinámica poblacional: 100hab/Ha (se incorporan 20 hab/Ha a lo actual)

Usuario: nivel adquisitivo medio bajo a medio alto.

Uso del suelo: Mixto - Residencial vivienda adosada. Comercial baja complejidad.

Calidad ambiental: Asoleamiento y ventilación mejorados acordes a normativas. Visuales. Calidad edilicia buena.

Infraestructura y servicios: acceso a todos los servicios. Optimización del servicio de transporte público.

Espacio público: Soporte para el entretrejido social con buena apropiación del mismo para los distintos actores.

Cualidad: Conservación del patrimonio histórico arquitectónico del sector



En este cuadro podemos observar una comparación de los distintos ensayos del *grupo A*. En primer lugar tenemos la situación actual de este predio, luego las alternativas de intervención, uno con el enfoque del mercado y los otros dos con un enfoque democrático en dos propuestas, la realización de vivienda social destinada a los actuales habitantes de los asentamientos en el mismo predio y la otra destinando este sitio a la realización de un parque que satisfaga la necesidad de incorporar espacio verde, en cuyo caso las viviendas se resolverían dentro del tejido circundante.

En la actualidad, la ocupación del suelo se manifiesta, por un lado, con un grupo de viviendas dispuestas de forma espontánea sobre el terreno (villa Los Galpones y villa Río Segundo), por otro lado el basural y el predio de la antigua cervecería en estado de abandono.

Haciendo el ejercicio de intervenir este sector desde el enfoque del mercado, estos terrenos se ocuparían con complejos cerrados de vivienda en altura, siguiendo la tendencia de lo que se viene realizando en Córdoba en los últimos años.

Desde el enfoque democrático la primer propuesta utiliza una parte del predio para la localización de vivienda social y el resto para espacio público (plaza), parque lineal y equipamiento productivo. En la otra propuesta se opta por utilizar la totalidad del terreno como espacio público (parque), relocalizando la vivienda de los asentamientos en el tejido circundante, refuncionalizando edificaciones existentes para equipamiento y generando parque lineal a lo largo del tendido vial del FFCC.

Se muestra a través de los perfiles de estos distintos modos de implantación como es la relación de cada intervención con el entorno. El enfoque del mercado rompe no solo con el paisaje, sino también con las características identitarias del sector. A través de la marcada diferenciación de altura, de escala, la universalidad de su arquitectura y la apropiación del espacio; mientras que las otras opciones cualifican el paisaje, respetan las características del barrio y facilitan las relaciones interpersonales.

El tipo de intervención que se realice da como resultado densidades muy distintas, mientras que en un modelo desarrollista se obtienen densidades elevadas, una opción de regularización dentro del predio da una densidad media.

Desde el enfoque del mercado, se desplaza al habitante de los asentamientos, apuntando a un grupo social con poder adquisitivo elevado, en tanto que en las otras alternativas se opta por mantener a ese grupo como parte de la comunidad del sector, ya sea dentro del mismo predio o en los alrededores. El último ejemplo, el parque, es una intervención destinada a todos los vecinos del sector.

Column 1 (Blue icon):
 Necesidad de optimizar la conectividad del sector con el resto de la ciudad.
 Mantener el alto sentido de pertenencia y la apropiación.
 Identidad

Column 2 (Red icon):
 La tendencia de los desarrollistas inmobiliarios acentúa la brecha socio-económica, materializando un inequitativo acceso a lo que la ciudad provee.
 Preponderancia del espacio privado sobre el público. El espacio verde está privatizado.
 Fragmentación que atenta contra la apropiación del espacio urbano de interacción.

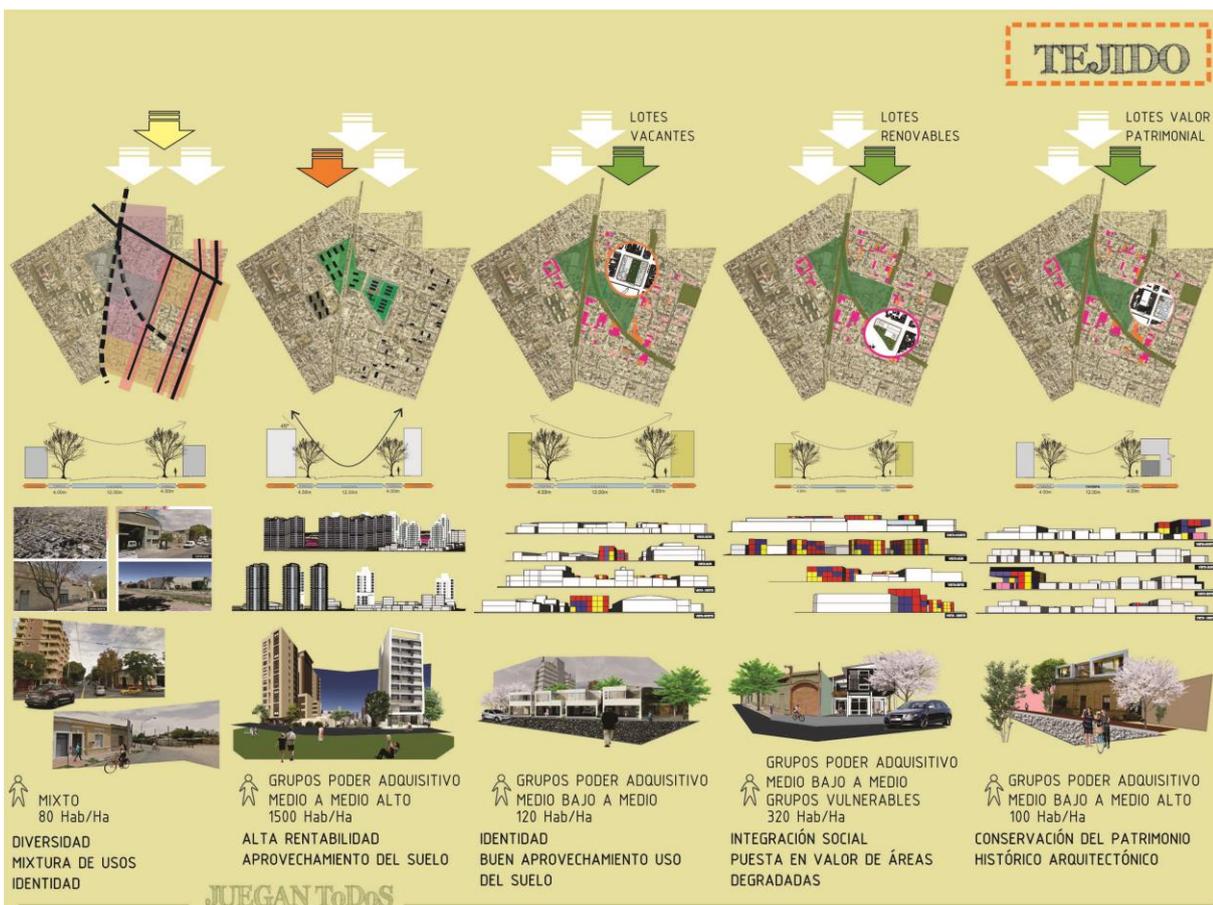
Column 3 (Green icon):
 Satisfacer la necesidad de viviendas para los sectores vulnerables con nuevas tipologías que respondan a sus necesidades.
 Incrementar la superficie de espacios verdes.
 Generación de espacios de interacción social para promover la integración resguardando los elementos identitarios de los distintos actores.

JUEGAN ToDoS

Esta zona presenta actualmente aspectos deficitarios que ya describimos, aun así hay otros positivos como sentido de pertenencia, identidad y apropiación que sería conveniente preservar o potenciar. Una intervención desde la óptica del mercado atenta contra estos aspectos positivos y su cualidad destacada pase probablemente por la alta rentabilidad y aprovechamiento del suelo que ofrece. Las propuestas desde una visión democrática, en

tanto, potencian aquellos rasgos positivos y los refuerzan apuntando a la integración social y a un mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes del sector.

El modo de intervenir que se elija arroja resultados muy diferentes entre sí. Desde una óptica donde prevalezcan las lógicas del mercado y el estado relegue su rol de planificador y regulador, se va a obtener una profundización de las desigualdades, ya que se acentúa la brecha socio-económica entre los diferentes grupos sociales y se materializa un inequitativo acceso a lo que la ciudad provee, se produce una privatización del espacio, lo privado es más relevante que lo público. Estas transformaciones alentadas por el sector privado, contribuyen a generar efectos no deseados en el espacio urbano y preparan el terreno sobre el que se producen nuevas tensiones sociales. Por otra parte, si desde el estado se promueve la generación de espacios que den respuesta a una necesidad evidente, se favorecen los vínculos sociales en una apuesta por la integración y el resguardo de los elementos identitarios. Además se tiene en cuenta la necesidad de contar con condiciones adecuadas de hábitat para los habitantes de los asentamientos, asegurando su satisfacción sin recurrir a los desplazamientos hacia otras áreas de la ciudad, política cuyo fracaso ya hemos experimentado en nuestra ciudad.



Los ensayos del *Grupo B*, están localizados dentro del tejido. Como en el anterior, partimos de la situación actual, donde encontramos un amplio abanico de situaciones. Tenemos áreas con mayor calidad edilicia y otras más degradadas. Podemos observar multiplicidad de actividades. A pesar de la dinámica de cambio que viene experimentando aún conserva su espíritu barrial.

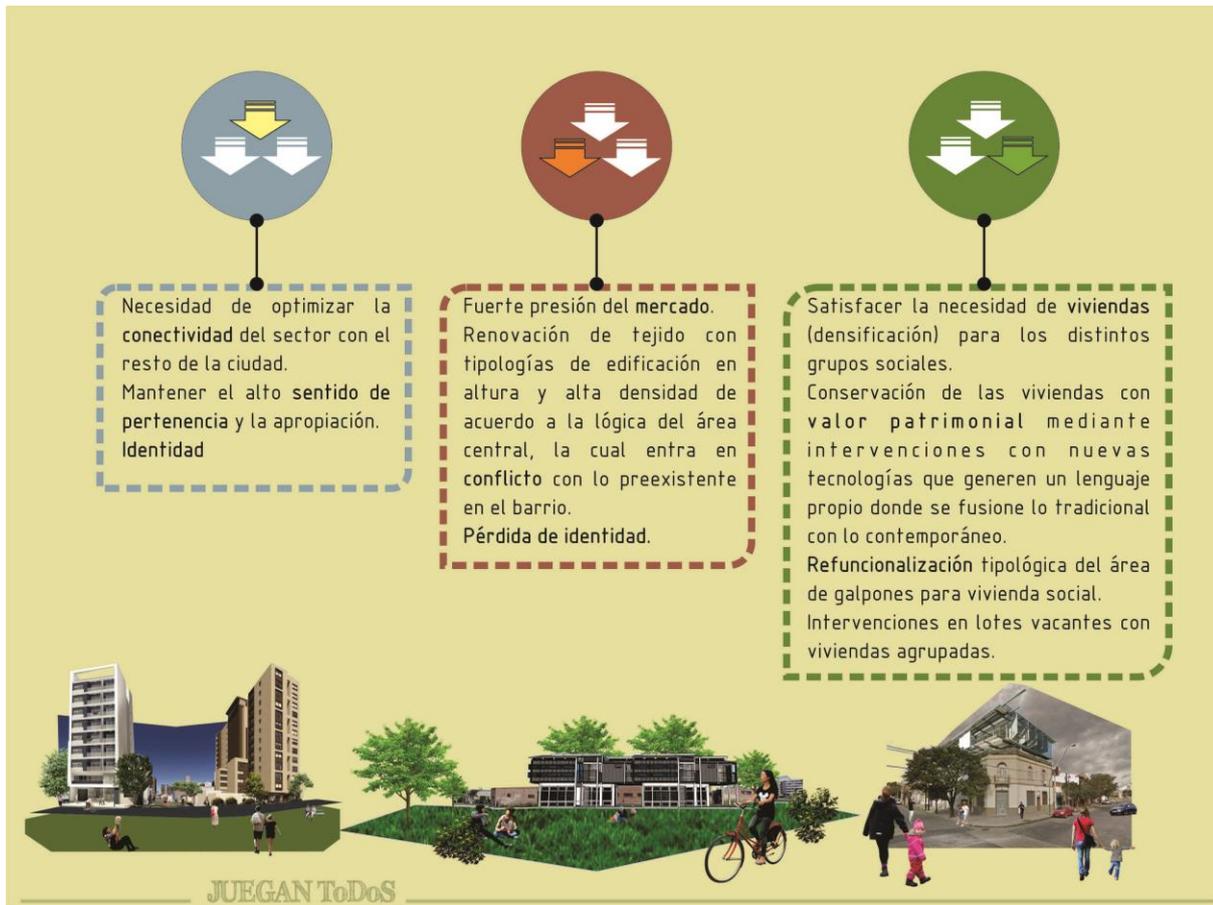
El enfoque inmobiliario es similar a lo presentado en el primer grupo de ensayos, el modelo de máximo aprovechamiento del suelo priorizando la renta provoca el reemplazo de las tipologías existentes por edificios en altura como si se tratara de un “virus” transformador del tejido.

Dentro del enfoque democrático, se presentan tres propuestas, por un lado intervenciones en los lotes vacantes, la siguiente en lotes renovables, que son aquellos que actualmente están ocupados con galpones y otras construcciones que pueden ser reemplazadas o refuncionalizadas y por último se trabaja en las tipologías con valor patrimonial.

Podemos observar como el sistemático reemplazo de viviendas preexistentes por edificios en altura modifica sustancialmente la calidad espacial a nivel urbano. Este proceso va desvaneciendo los rasgos identitarios y atenta contra la mixtura de usos. En cambio, desde el otro enfoque, las alternativas proponen un incremento de densidad con adecuación a la oferta de infraestructura existente, articulando los diferentes usos y escalas con una optimización del uso del suelo. Preservan además las características propias del barrio que lo identifican.

Desde el enfoque del mercado, se experimenta un proceso de gentrificación en beneficio de colectivos de alto poder adquisitivo. El incremento poblacional que generan estas intervenciones con sus particulares modos de habitar, dificultando las relaciones personales entre los vecinos. En el enfoque democrático, por su parte, se busca absorber el incremento poblacional, pero sin generar desplazamientos, sino desde un enriquecimiento de los vínculos sociales propiciado por la heterogeneidad.

La opción desarrollista consigue una alta rentabilidad del suelo en detrimento de otras cualidades, mientras que las otras propuestas ofrecen por ejemplo acceso a la vivienda a los diferentes grupos sociales manteniendo adecuadas condiciones ambientales. Se incorporan viviendas respetando las edificaciones patrimoniales y los modos de apropiación característicos. La refuncionalización de galpones da respuesta a necesidades habitacionales y de lugar de trabajo para los usuarios a los que se destinen.



En este grupo de ensayos hemos podido verificar como la vivienda, además de satisfacer la necesidad de habitar de una persona o familia, es a su vez una pieza sumamente importante en la cualificación y configuración del espacio urbano. La renovación promovida por el mercado trae al sector las lógicas propias del área central lo que entra en conflicto con las preexistencias del barrio y afecta de manera nociva lo atinente a la identidad. Por su parte, responder a las demandas de viviendas y densificación para los distintos grupos sociales, puede resolverse con intervenciones que, apelando al uso de nuevas tecnologías, fusionen lo tradicional con lo contemporáneo sin destruir la imagen del sector. O que, con nuevas tipologías y refuncionalización de preexistencias, generen espacios que den soporte y faciliten los lazos sociales.

Ensayo Síntesis – Propuesta

Los ensayos previos han demostrado que son múltiples las posibilidades de intervención en el sector Los Galpones y que éstos pueden satisfacer las demandas de los diferentes actores que conforman la comunidad del sector. A partir de estos ensayos se elabora una propuesta integradora que los conjuga. La resolución de un problema urbano admite más de una respuesta, a los fines del presente trabajo se muestra una alternativa de combinación de las muchas posibles, algunas incluso podrían incorporar nuevos elementos. Desarrollamos a continuación el ensayo síntesis que consideramos nos acerca de manera más adecuada a la transformación urbana del sector bajo los parámetros propuestos.

Estrategia general

Estrategia Macro:

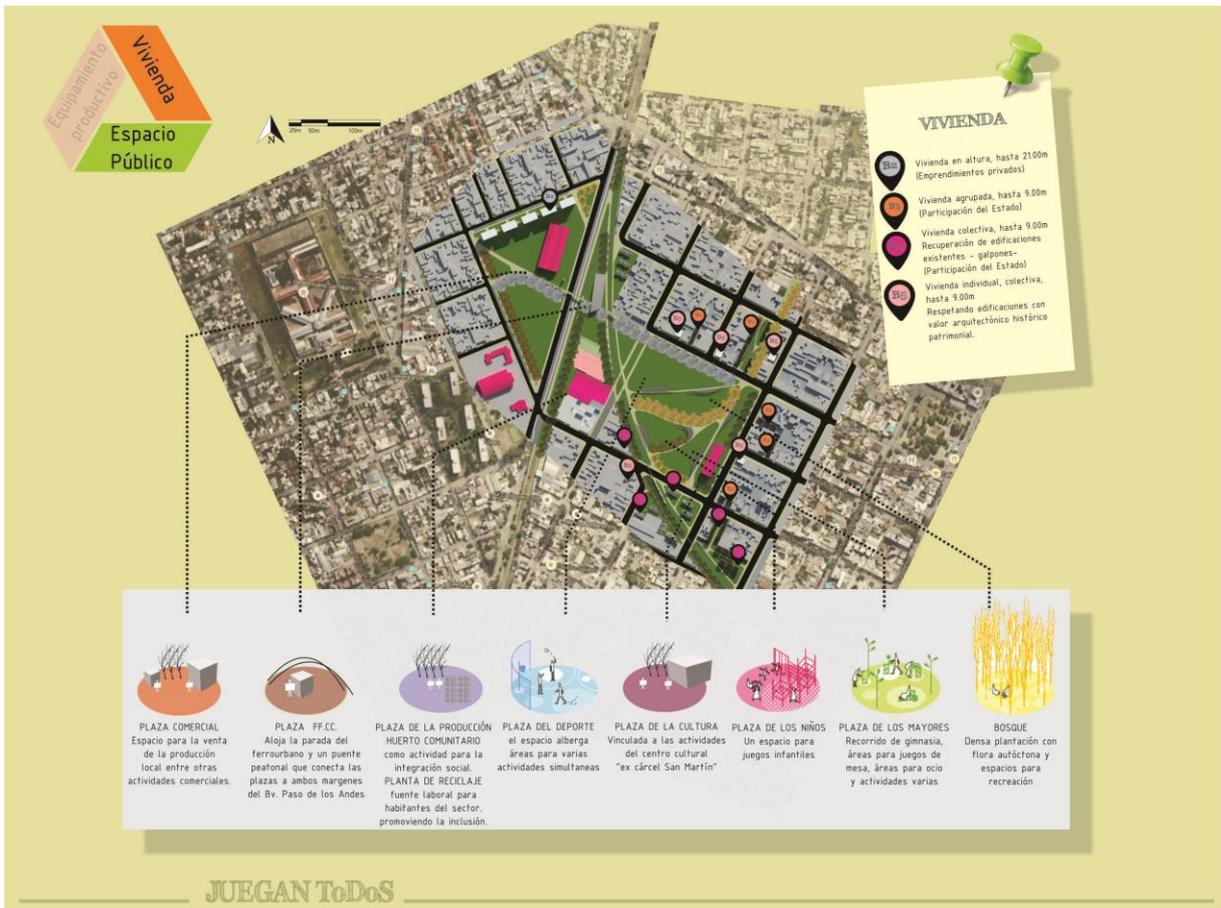
- Mediante el uso de las tres variables: vivienda social - equipamiento - espacio público, facilitar la integración sociocultural y generar un área de oportunidades para este sector de la ciudad.
- Optimizar la conectividad con el centro y con otras áreas urbanas a través del FF. CC y mejoramiento de la red vial.
- Aporte de espacio verde por medio de un parque lineal como escenario para el encuentro social.

Estrategia Meso:

- Densificar corredores con destino vivienda en altura -colectiva y agrupada.
- Relocalización asentamiento informal en áreas vacantes o posibles de renovación dentro del sector.
- Entrelazar el equipamiento actual y el que sea necesario incorporar.
- Entrelazar el sistema de plazas, parque lineal con un remate parque.

Estrategia Micro:

- Densificar sobre las áreas más próximas a los espacios verdes de magnitud con vivienda y otros usos.
- Consolidar el sector con vivienda social y con usos afines a la sociabilización, integración cultural, apropiación del espacio público (equipamiento de escala barrial, urbana, espacio público y áreas verdes que fortalezcan la identidad del lugar y generen la apropiación del mismo).



Se proyecta una plaza vinculada al equipamiento gastronómico-comercial, área de paseo que se relaciona a través del puente peatonal con el resto de los espacios verdes. La plaza del Ferrocarril como extensión de la parada del ferro urbano. La plaza de la producción con huertas comunitarias conectada a la planta de reciclaje. Una plaza del deporte, la de la cultura unida al equipamiento propuesto como extensión del centro cultural aprovechando parte de la infraestructura ferroviaria en desuso. Se proyecta también una plaza infantil dotada de equipamiento inclusivo y una pensada para los mayores con áreas de descanso y permanencia. Se asigna un área de recuperación de flora autóctona que llamamos bosque.

En el tejido circundante a los grandes vacíos se proponen viviendas de las tipologías ensayadas previamente, en el pasaje norte, vivienda social agrupada destinada a los colectivos en situación de vulnerabilidad, con espacio para huertas o para actividades comunitarias, con financiamiento del estado. Para el mismo grupo, sobre el sector sur se desarrollan viviendas en galpones refuncionalizados, que permiten adosar un área de producción dentro del mismo edificio. También se puede aplicar el modelo de densificación respetando tipología patrimonial. En el predio de la ex cervecería se propone un emprendimiento privado de vivienda en altura con torres de hasta 21 mts. con zócalo comercial – gastronómico, aprovechando los galpones existentes y vinculado al parque.

Se propone modificar la normativa estableciendo un nuevo perfil de hasta 9 mts., F.O.S. del 60%.

En materia de equipamiento se plantea complementar y mejorar lo existente, utilizarlo para activar la producción a escala barrial. Los equipamientos de mayor escala serían la Estación Belgrano y el centro cultural de la Ex Cárcel San Martín. A mediana escala habría una planta de reciclaje con talleres de oficios, Complejo gastronómico – comercial, Centro cultural Alta Córdoba y su extensión en el parque, el polideportivo Cerutti y el centro vecinal. Como equipamientos de menor escala: guarderías, biblioteca, dispensario, feria.



Equipamiento

Equipamiento productivo
Vivienda
Espacio Público

Equip. Cultural Ex Cárcel San Martín
Equip. Productivo
Equip. Institucionales
Estación PP. CC.
Centro Cultural Ex Mercados

Complementar y mejorar lo existente
Activar mediante éste la producción a escala barrial (trabajo)afianzando así lazos sociales, fortaleciendo su identidad.

GRAN ESCALA
-Estación Belgrano
-Centro Cultural (Ex cárcel San Martín)

MEDIA ESCALA
-Planta de reciclaje, talleres de oficio
-Centro vecinal
-Centro Cultural Alta Córdoba (Ex Mercado)
-Complejo gastronómico comercial
-Polideportivo Cerutti

BAJA ESCALA
guardería, biblioteca, dispensario, feria.

Planta productiva reciclaje
Localización de planta de reciclaje para quienes trabajan de la recolección de cartones y otros materiales afines. Transformando así el trabajo informal en formal y brindando una oportunidad laboral a quienes se encuentran en condiciones de mayor vulnerabilidad dentro del sector.

reciclaje como alternativa productiva ecología y economía

JUEGAN ToDoS

Planta de reciclado

El ciclo de reciclado cuenta con cuatro etapas: recolección, clasificación, comercialización y elaboración de nuevos productos. La mayoría de los habitantes de la villa son recolectores, es decir que participan de la primera etapa y eventualmente de la segunda de este ciclo, lo que los condiciona económicamente. Si tuvieran la posibilidad o las herramientas necesarias para participar en el ciclo completo mejorarían sustancialmente sus ingresos, permitiendo también, la participación de un grupo mayor de personas en este proceso. Por esto se propone este equipamiento completado con talleres de oficio que brinden nuevos medios para su desarrollo personal y comunitario.

Podemos pensar en todo un sistema de plantas de este tipo distribuidas en la ciudad, aprovechando el mismo trazado ferroviario para el transporte de material a reciclar o ya procesado. Entre los productos que se podrían elaborar podemos mencionar materiales para la construcción, objetos de uso cotidiano, mobiliario, por dar algunos ejemplos.

Reflexión final

Tal vez plantearnos un escenario donde la transformación urbana en nuestra ciudad no se realice bajo las directivas del mercado pueda parecer una utopía, sin embargo, el camino que hemos transitado en la elaboración de esta tesis nos ha demostrado que hay otras opciones posibles.

Intervenir con la intención de dar respuesta a un grupo específico sin tener en cuenta al resto de los componentes de la comunidad, podrá satisfacer de alguna manera los requerimientos particulares de ese grupo, pero posiblemente lo haga generando tensiones con el entorno, lo que a su vez repercute de manera negativa en quien se busca beneficiar. Esta espiral de conflictividad puede evitarse, en cambio, si asumimos un rol activo, sea como ciudadanos, como profesionales o como parte del estado, para asegurar la participación democrática en los procesos de transformación urbana. Consideramos que el éxito de una intervención de este tipo radica en la participación.

Estamos convencidas que es posible una ciudad que sea el ámbito de realización de los derechos humanos, solidaria, con equidad distributiva y usufructo pleno por parte de todos los habitantes de los recursos, bienes y servicios que la ciudad ofrece, donde se privilegie el interés común por encima de los intereses especuladores del suelo urbano. Esta *ciudad posible* se construye con nuestro quehacer cotidiano y es nuestra responsabilidad como profesionales trabajar en pos de ella.

Bibliografía

Libros

- **Estrategias de articulación urbana** - Jorge Mario Jáuregui - Ediciones Fadu
- Fernández Castro, Javier **BARRIO 31** > Carlos Mugica
- **Interrelaciones Urbanas** - Flavio Janches. Max Rohm.
- **Vivienda Social**. Investigación, ensayos y entrevistas.- Arq. Rubén Gazzadi-
- **Vivienda sin barreras** – Marisa Vitabile –
- **Merecer la Ciudad**. Los pobres y el derecho al espacio urbano. – Oscar Oszlak
- **Renovación Urbana en la Ciudad Construida** – Compilador, Mariano Faracci –
- **Ciudades, una ecuación imposible** – Mireia Belil, Jordi Borja y Marcelo Corti.
- **Cuaderno de Urbanismo 1 A** – Cátedra de Urbanismo 1 A – Arq. Jorge Montenegro.

Artículos

- **El derecho a la ciudad: claves para entender la propuesta de crear “Otra ciudad posible”**
Charlotte MATHIVET (<http://base.d-p-h.info/es/fiches/dph/fiche-dph-8034.html>)
- Sobre la Revolución urbana**
Urbanismo ciudadano o urbanismo globalizado | Por Jordi Borja
http://www.cafedelasciudades.com.ar/politica_141_1.htm
- Espacio público, test de la ciudad democrática**
Jordi Borja
<http://ciudad.blogs.uoc.edu/post/62229949389/espacio-p%C3%BAblico-test-de-la-ciudad-democr%C3%A1tica>

Internet

- <http://habitat.aq.upm.es/bpal/onu04/bp1118.html>
- <http://www.erapm.com.ar/fullaccess/reading11.pdf>
- <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/tag/vivienda-social>
- <http://ow.ly/10BhQb>

<http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/758211/primer-lugar-en-concurso-de-diseno-de-vivienda-social-sustentable-en-la-patagonia-aysen-chile>

<http://www.argentinaindependent.com/currentaffairs/analysis/the-indy-eye-villa-los-galpones-cordoba/>

<https://www.youtube.com/watch?v= MTpE8BxZlw>

<http://www.elmostrador.cl/cultura/2016/01/14/el-paradigma-que-llevo-alejandra-aravena-a-ganarse-el-prizker-el-estado-debe-ver-el-subsidio-como-una-inversion-y-no-como-gasto-social/>

<http://ecoscordoba.com.ar/frente-al-hallazgo-de-material-altamente-toxico-en-villa-los-galpones/>

<http://l.facebook.com/l.php?u=http%3A%2F%2Fwww.avina.net%2Fesp%2F14610%2Finauguran-centro-modelo-de-reciclaje-con-gestion-social-en-cordoba%2F&h=iAQE2SKd8>

<http://www.habitatinclusivo.com.ar/revista/wp-content/uploads/2013/02/la-articulacion-como-estrategia-proyectual.pdf>

<http://www.nuestracordoba.org.ar/sites/default/files/Indicadores-Nuestra-Cba-2011.pdf>

<http://www.ungs.edu.ar/ms-ico/wp-content/uploads/2015/03/ARMAR-LA-CIUDAD-Nro-9.pdf>

<http://construirtv.com/eco-ladrillos-con-botellas-de-plastico-descartables/>

<https://www.changemakers.com/es/sustainableurbanhousing/entries/vivienda-social-progresiva-auto-sustentable-para>