

# LAS PROBLEMÁTICAS DE LAS ÁREAS CENTRALES DE CIUDADES METROPOLITANAS LATINOAMERICANAS. ESPACIOS DE OPORTUNIDAD PARA SU RESIGNIFICACIÓN. EL CASO DEL ÁREA CENTRAL CÓRDOBA

Sánchez, Mónica E. [monelsan@hotmail.com](mailto:monelsan@hotmail.com)  
Repiso, Luciana I. [lucianarepiso@yahoo.com](mailto:lucianarepiso@yahoo.com)  
Mir, Guillermo, D. [mirquillermomir@gmail.com](mailto:mirquillermomir@gmail.com)

## RESUMEN

En esta ponencia se presentan los resultados parciales del Proyecto de Investigación “*Estudio de herramientas para la gestión urbanística de áreas clave para la integración urbana en la ciudad de Córdoba*” enmarcado en los Subsidios para Investigación de la Secretaría de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional de Córdoba.

La ciudad de Córdoba constituye el centro dominante de la región metropolitana homónima, que contiene aproximadamente 1.900.000 habitantes, en una superficie de unos 6.000 km<sup>2</sup>, con más de 45 centros urbanos vinculados con la misma, en un radio de 25/50 km.

El Área Central de la metrópolis Córdoba se constituye en un nodo de referencia regional por concentrar gran diversidad de actividades, con distintos niveles de complejidad y especialización, que sirven a toda la Región Metropolitana, por lo que es el área de mayor atracción de flujos urbano-metropolitanos.

No obstante ello, se observa un escenario tendencial en el cual el Área Central Córdoba muestra procesos acelerados de deterioro socio-territorial y paisajístico-ambiental, expulsión de población y actividades clave para su dinámica económica, que requieren de políticas públicas y novedosas herramientas de gestión para revertir estos procesos, de manera tal de resignificar este nodo de alcance urbano metropolitano y regional.

### Palabras clave

Áreas Centrales - problemáticas socio-territoriales - resignificación urbana - Córdoba metropolitana

## INTRODUCCIÓN

En el Proyecto de Investigación “*Estudio de herramientas para la gestión urbanística de áreas clave para la integración urbana en la ciudad de Córdoba*” se propuso indagar dos ejes temáticos relacionados: (1) el análisis valorativo de diversas herramientas para la gestión urbanística, esto es, para la planificación, programación, proyectación e implementación de intervenciones en áreas clave para lograr una adecuada integración urbana; (2) la identificación de estas áreas clave en la ciudad de Córdoba, en las cuales ensayar dichas herramientas, porque se encuentran en sectores urbanos en procesos de renovación y/o consolidación urbana, que evidencian signos de fragmentación urbana.

La metrópolis Córdoba –1.320.000 habitantes según datos del Censo 2010– es la capital de la Provincia homónima de la República Argentina, y principal ciudad del sistema de centros urbanos (más de 45 municipios y comunas) de su región metropolitana vinculados con la misma en un radio de 25/50 km, y que cuenta en total con aproximadamente 1.900.000 habitantes –por lo que concentra el 55% de la



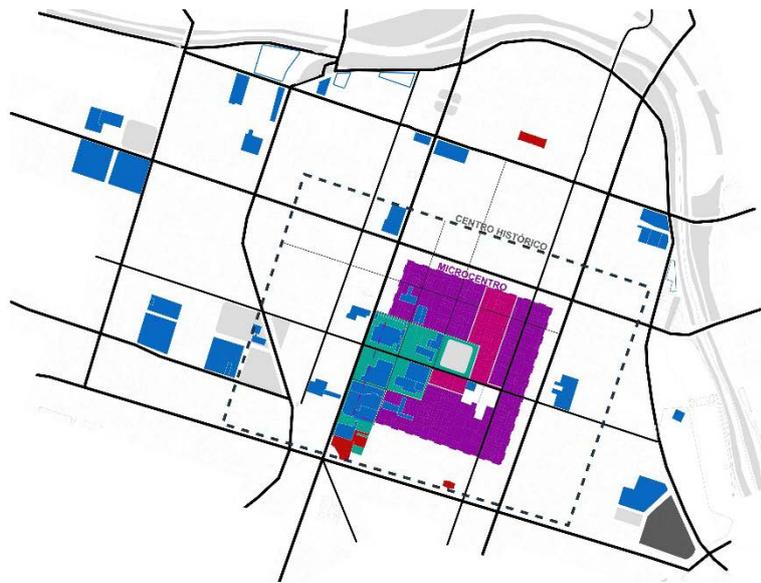


Gráfico Nº 2: Área central, área fundacional, microcentro  
 Fuente: Elaboración propia con base en planos catastrales e imágenes satelitales

## ANTECEDENTES

En un meduloso documento de trabajo, Carlos de Mattos<sup>1</sup> hace una caracterización de la metamorfosis que viene generándose en las ciudades metropolitanas en América Latina en las últimas décadas, como consecuencia de lo que denomina una “*nueva fase de modernización capitalista*”, y que sería similar a las identificadas en metrópolis de otras partes del mundo. Las palabras clave con las que caracteriza la forma urbana emergente son: metropolización expandida, fragmentación y policentrismo. Agrega que las grandes metrópolis latinoamericanas se están conformando como conglomerados con una expansión continua y descontrolada, con una manifiesta fragmentación territorial, cuyas diversas áreas contienen múltiples y diversos ámbitos sociales claramente contrastados entre sí, que conforman un archipiélago urbano de islas que parecieran proceder de diferentes realidades geográficas.

En la misma línea argumental, Pablo Ciccolella<sup>2</sup> señala que en las principales metrópolis latinoamericanas se verifican los siguientes fenómenos: expansión de la mancha urbana, policentrismo, o al menos, tendencias al mismo; tendencias a la ciudad-región y al crecimiento reticular; expansión de la base económica, especialmente basada en servicios; difusión o proliferación de nuevos objetos urbanos (shoppings, hipermercados, urbanizaciones cerradas, edificios inteligentes, etc.); suburbanización difusa, tanto de élites como de sectores pobres o populares; incremento de la polarización social; incremento o consolidación de la segregación residencial; aparición de nuevos distritos de negocios o formación de redes de distritos corporativos; reestructuración neoliberal (desregulación-privatizaciones) como factor explicativo de estos procesos territoriales.

<sup>1</sup> De Mattos, Carlos. 2010. Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. Documento de trabajo nº 8. Grupo de Estudios sobre Desarrollo Urbano. Madrid. [http://www.gedeur.es/documentostrabajo/documento\\_trabajo8\\_demattos.pdf](http://www.gedeur.es/documentostrabajo/documento_trabajo8_demattos.pdf)

<sup>2</sup> Ciccolella Pablo. 2012. Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización. riURB. Revista Iberoamericana de Urbanismo nº8. Pp. 9-21. 2012. [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/13012/08\\_01\\_Ciccolella.pdf](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/13012/08_01_Ciccolella.pdf).

Un tema clave de esta metamorfosis es el impacto que se está generando en las áreas centrales de las metrópolis latinoamericanas, que en muchos casos muestran signos de deterioro. Por ello, distintas ciudades, en diversos contextos, están asumiendo un rol activo en la resignificación, recuperación, regeneración y/o rehabilitación de sus áreas centrales, basándose en poner en valor este ámbito tan estratégico para el desarrollo, donde se presentan desafíos derivados de procesos de globalización, cambio climático e integración social<sup>3</sup>; o problemáticas relacionadas con el crecimiento poblacional y económico de las ciudades, el crecimiento urbano por expansión, la necesidad de dar respuesta a nivel de infraestructuras y servicios urbanos<sup>4</sup>; así como el desafío de promover y capitalizar inversiones y condiciones necesarias tanto para el desarrollo económico como social.

Para poder indagar sobre las herramientas de gestión urbanística, se asumió que la “recuperación” de un área central tendría que ser una intervención que involucre acciones tanto en las dimensiones físicas como en las económicas y sociales del desarrollo urbano para revertir los procesos de deterioro socio-económico y físico-espacial. Por lo tanto, se requiere de la acción pública, porque el sector público es el único actor con la capacidad de desarrollar una visión a largo plazo, y el que cuenta con los instrumentos necesarios para abordar el problema en forma integral. Uno de los desafíos de una política de recuperación de las áreas centrales es la coordinación de los diversos actores sociales que inciden en el desarrollo de las mismas (usuarios, consumidores, habitantes, propietarios, empresas, organizaciones de la sociedad civil). Su consideración es clave para la gestión de recuperación, a los fines de abordar desde el diagnóstico los problemas relacionando los actores vinculados a los mismos y a las demandas y necesidades que los distintos actores manifiesten; y no menos importante es el objetivo de considerarlos desde las primeras instancias para una planificación factible de ejecutar acciones concretas en un estadio posterior a la misma.

El Geógrafo Pablo Ciccolella<sup>5</sup>, afirma que *“La acción del poder económico tiende a desmontar la metrópolis en fragmentos de ciudad o de barrios con una lógica cada vez más selectiva y acelerada, destruyendo viejos órdenes territoriales y construyendo otros nuevos según sus lógicas de reproducción” (...)* *La ciudad como ámbito vivencial, de encuentro, de sociabilidad, de articulación social y solidaria, ha cedido demasiado espacio a la valorización capitalista exacerbada, a la lógica territorial de la economía global, al avance sobre el espacio público”.*

## ASPECTOS METODOLÓGICOS

En el Proyecto de Investigación, la etapa vinculada con el estudio del Área Central Córdoba se desarrolló con las siguientes fases metodológicas:

---

<sup>3</sup> Proyecto MADRID CENTRO. Proyecto Estratégico para el Área Central de Madrid. Enero 2011. Consultado en el sitio:

<http://www.madrid.mobi/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/Urbanismo/OficinaCentro/Ficheros/dinamicas.pdf>

<sup>4</sup> Rojas Eduardo. 2004. Colaboradores Villaescusa Eduardo Rodríguez. Wegelin Emiel. Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales. Estudio del BID Banco Interamericano de Desarrollo. Departamento de Desarrollo Sostenible. 2004. Consultado en el sitio:

<https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/202/Volver%20al%20centro.pdf?sequence=1>

<sup>5</sup> Ciccolella, Pablo. 2012. Las metrópolis latinoamericanas en el contexto de la globalización: las mutaciones de las áreas centrales. Publicado el 2 de marzo de 2012 por la Prof. Verónica Tomini en <http://geoamerindia.blogspot.com.ar/2012/03/excelente-texto-de-geografo-argentino.html>

**1- Análisis de herramientas para la gestión urbanística de áreas clave de integración y desarrollo urbano –caso AC Cba–.**

- a. Estudio de antecedentes de planes, programas y proyectos vinculados con el Área Central Córdoba.
- b. Estudio de casos de planificación de Áreas Centrales.

**2- Identificación y estudio de áreas clave en la ciudad de Córdoba –caso AC Cba.–<sup>6</sup>.**

- a. El Área Central Córdoba como área de oportunidad de integración y desarrollo urbano-regional.
- b. Estudio del Área Central Córdoba: caracterización y diagnóstico. Incluyó las siguientes instancias:
  - b.1. *Delimitación del Área Central con base en la estructura urbano-territorial del Municipio de Córdoba.*
  - b.2. *Caracterización del Área Central.* Para ello, se realizaron las siguientes acciones:
    - ⊕ *Relevamiento y análisis de **variables socio-económicas** con base en dos fuentes de información: Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001, 2010 del INDEC; SIFCoS, Sistema de Información para el Fortalecimiento de la Actividad Comercial y de Servicios, Agosto de 2016, Gobierno de la Provincia de Córdoba.*
    - ⊕ *Relevamiento y análisis de **variables físico-espaciales** de información primaria, secundaria y terciaria: recorridos virtuales de las calles a través de las siguientes herramientas: imágenes satelitales 2D y 3D de Google Earth, Google Maps, Wikimapia, Street View. Se realizó una captura de unas 900 imágenes. Relevamientos de campo visual-fotográfico: se tomaron alrededor de 1.000 fotografías. Relevamiento de información cartográfica: plano base oficial municipal de amanzanamiento y parcelamiento (Carta Catastral); información cartografiada de las redes de infraestructura; información de flujos de movimientos de Google Maps, y de relevamiento propio de recorridos de las distintas empresas de transporte urbano e interurbano. Información sobre estacionamientos brindada por la CEDUC (Cámara de Desarrollistas Urbanos de la ciudad de Córdoba) e IPLAM Ciudad (Instituto de Planificación Municipal); e información de la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Córdoba.*
  - b.3. *Diagnóstico del AC Cba.* Se realizó considerando las siguientes instancias:
    - ✓ *Reconocimiento de **potencialidades y problemas del Área Central.***
    - ✓ *Diagnóstico por temas clave: identificación de **problemas por temas clave**, sus causas y tendencias.*
    - ✓ *Diagnóstico a escala de macro-áreas/subáreas, ejes-corredores, nodos: **aspectos negativos y positivos.***
- c. Recomendaciones para la intervención y/o para la gestión urbana de recuperación y desarrollo.

## **RESULTADOS**

En esta ponencia se presentan los resultados considerados más significativos de la etapa del estudio del Área Central Córdoba del proyecto de investigación.

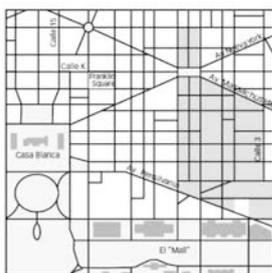
---

<sup>6</sup> En esta instancia, se contó con la colaboración de asesores externos: Arq. Paisajista Arq. Estefanía Rodríguez, Lic. Sociología María José García Montaldo y Lic. Economía Angelina Garnica.

De la fase (1) **Análisis de herramientas para la gestión urbanística de áreas clave de integración y desarrollo urbano –caso AC Cba–**, se hará referencia a los resultados de los estudio de casos de planificación de Áreas Centrales, porque son los que plantean aportes interesantes para su aplicación en el caso del AC Cba.

Se estudiaron 10 casos de planificación de áreas centrales, que se concretaron en planes y programas de recuperación/revitalización. Ellos son:

1. Programa de Recuperación del Centro Histórico de Quito, Ecuador
2. Programa de Repoblamiento del Centro de Santiago de Chile, Chile
3. Plan de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, México
4. Plan Maestro Centro Histórico de Lima al 2025 (PM-CHL), Perú
5. Plan CHA. Plan Maestro para de revitalización del Centro Histórico de Asunción, Paraguay
6. Plan de Manejo del Casco Histórico de San Telmo, Montserrat y su Entorno, Buenos Aires, Argentina
7. Plan Micro Centro de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina
8. Recuperación urbana de la Zona Este del Área Central de Washington –Penn Quarter– Distrito de Columbia, Estados Unidos
9. PEPRI CENTRO. Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga. Avance 2014
10. High Line New York City, Estados Unidos



Washington, Estados Unidos.



Quito, Ecuador



Santiago de Chile



Distrito Federal, México



Asunción, Paraguay



San Telmo, Monserrat Argentina



Lima, Perú



Málaga, España

Gráfico N° 3: Casos de estudio de experiencias de planificación de áreas centrales  
Fuente: elaboración propia en base a los mapas de los casos.

Las principales temáticas y problemáticas que se señalan en estos planes y programas son:

- Cambios negativos en los usos del suelo que pasan de alta rentabilidad a baja rentabilidad y que impactan en los ingresos tributarios.
- Pérdida creciente de población residencial y/o procesos de tugurización.
- Creciente presencia de actividades informales en calles y plazas con un uso privado del espacio público.

- Pérdida creciente de la atractividad de las áreas centrales como lugar de residencia y como lugar de compras, esparcimiento y recreación.
- Escaso interés del mercado inmobiliario en realizar inversiones en las áreas centrales con dotación de infraestructuras y equipamientos importantes, versus el interés en invertir en las áreas periféricas.
- Existencia de terrenos disponibles para la concreción de proyectos, pero sin demanda inmobiliaria.
- Deterioro creciente de la calidad físico-espacial, paisajístico-perceptual y ambiental del espacio público.
- Deterioro/insuficiencia de capacidad de las redes infraestructurales.
- Congestión de tránsito, fricción en la movilidad urbana, disminución de la accesibilidad y su impacto negativo en la calidad socio-ambiental.
- Presencia de edificios en diverso grado de abandono o subutilización en zonas con buena dotación de infraestructuras y espacios públicos que si se recuperaran, podrían albergar nuevos programas de actividades.

Respecto de los modos e instrumentos de gestión y las fuentes de financiamiento que surgen de los planes y programas para la recuperación/revitalización de las áreas centrales de los casos analizados, se señalan aquellos que constituyen interesantes aportes para el Área Central Córdoba. Ellos son:

- ✓ Estas actuaciones tienen gran complejidad y variadas opciones para abordar la problemática y los desafíos que presentan. Además, requieren diversos instrumentos urbanísticos, sociales, financieros, económicos e institucionales, vinculados con los marcos legales, jurídicos y administrativos propios de cada lugar.
- ✓ Son procesos que requieren una visión de largo plazo, y que por lo tanto, suelen desarrollarse en distintas fases y trascienden los períodos de las administraciones municipales, por lo que se requiere un esfuerzo en el logro de la continuidad de las acciones.
- ✓ El actor clave para el liderazgo e impulso de este tipo de intervenciones es el sector público, dado que su misión es procurar el bienestar de la ciudadanía y porque es quien tiene la capacidad de desarrollar la visión de largo plazo, consensuándola con los diversos poderes y niveles de la administración pública, con el sector privado y con la sociedad en su conjunto.
- ✓ Se requiere la formulación de un Plan o Programa que tenga un claro desarrollo metodológico y que incluya las diversas instancias del proceso: planificación, programación, implementación, divulgación, financiamiento, control de gestión con revisión permanente de los resultados. Además, es deseable, si bien no necesario, que el Plan/Programa de Recuperación del Área Central esté encuadrado en un Plan General de Desarrollo/Ordenamiento Urbano-Territorial del Municipio.
- ✓ Se requiere la definición de una imagen-objetivo del área central a recuperar a través de procesos de participación y consenso. Esa imagen-objetivo debe permitir visualizar y cuantificar las transformaciones físicas, sociales, económicas y ambientales previstas para el área de intervención.
- ✓ Es clave la participación y compromiso de todos los actores sociales involucrados.
- ✓ El sector privado es el actor clave para la dinamización de la economía de las áreas centrales.
- ✓ En una fase inicial, el mayor esfuerzo lo debe hacer el sector público a través de inversiones para el mejoramiento del espacio público, de las infraestructuras, de las condiciones ambientales, de la movilidad y accesibilidad, de manera tal de lograr que las áreas centrales se conviertan en lugares atractivos para vivir, invertir y conocer. Estas actuaciones colaboran en generar economías externas para



Cabe señalar que varios de los polígonos de áreas de oportunidad –áreas vacantes, áreas con obsolescencia funcional, antiguos obstáculos urbanos, etc.– ya reconocidos en la investigación SECyT/UNC 2014-2015<sup>7</sup>, tienen vinculación con el Área Central Córdoba, directamente en algunos casos –Polígono P27: Ex Mercado de Abasto, y Polígono P26: Estación Córdoba del F.C.G.M.B.–, o mediante ejes y corredores en polígonos de la periferia interna o externa del anillo de Av. Circunvalación.

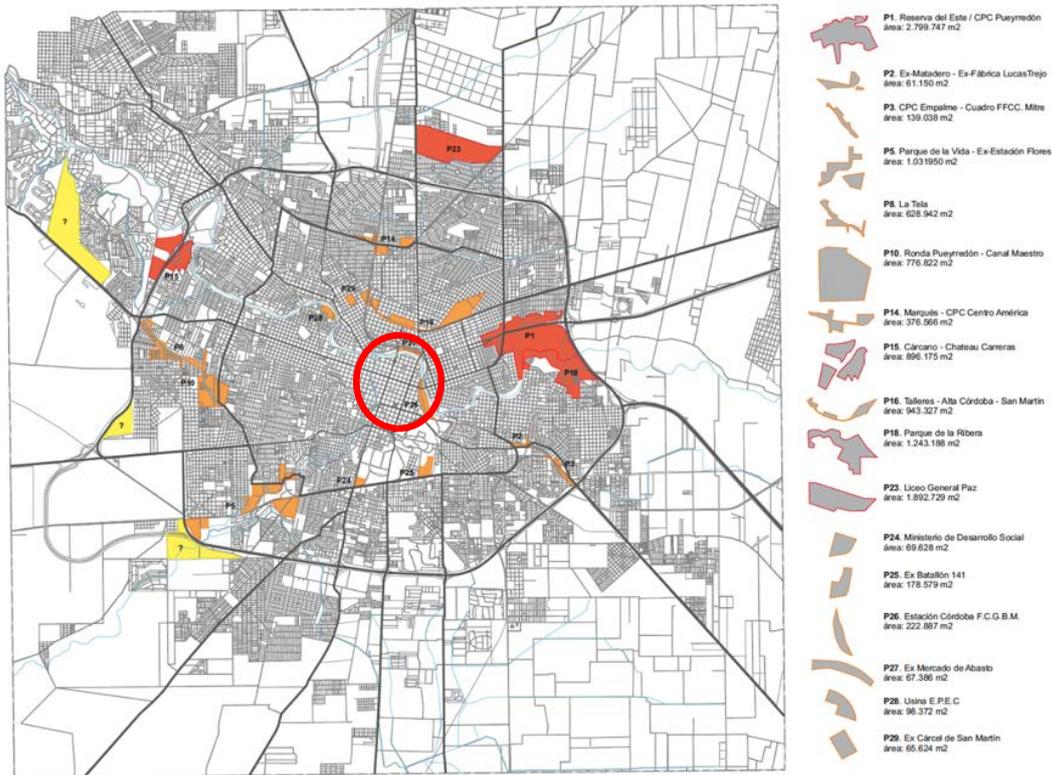


Gráfico Nº 5: Áreas de oportunidad para la implementación de proyectos urbanos en la ciudad de Córdoba.

Fuente: elaboración propia con base el plano catastral.

## b.2. Caracterización del AC Cba.

Los principales datos que permiten caracterizar al Área Central Córdoba, los cuales son el producto de los resultados de los relevamientos de información (instancia b.2 de la metodología), se han sintetizado en los gráficos adjuntos.

<sup>7</sup> “Transformaciones urbanas a partir de proyectos de escala intermedia. Revisión del proyecto urbano desde sus lógicas de diseño y gestión”. Directora: Arq. Mónica Sánchez.

### ÁREA CENTRAL CÓRDOBA EN CIFRAS



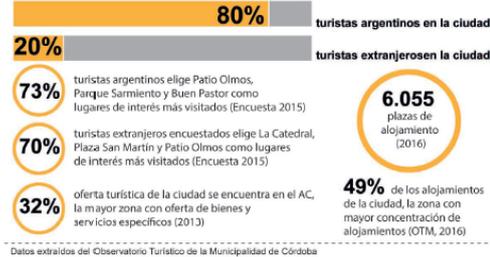
Datos extraídos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 1991, 2001, 2010. INDEC.



Datos extraídos del SIFCoS: Sistema de Información para el Fortalecimiento de la Actividad Comercial y de Servicios, 2016. Gobierno de la Provincia de Córdoba.



Datos extraídos del IPLAM CIUDAD: Instituto de Planificación Municipal y de la Municipalidad de Córdoba.



Datos extraídos del Observatorio Turístico de la Municipalidad de Córdoba



Gráfico N° 6: Datos generales del Área Central  
Fuente: elaboración propia según fuentes indicadas.

Se reconocieron dentro de los límites del Área Central, considerando variables funcionales, morfológicas, paisajístico-perceptuales, ambientales y dinámica urbana, macro-áreas/subáreas, ejes-corredores y nodos.

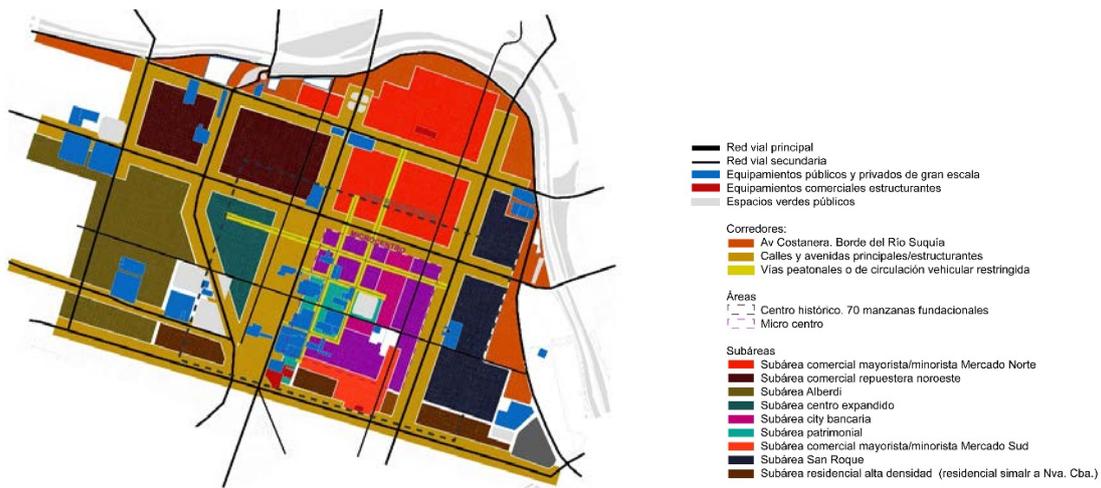


Gráfico N° 7: Macro-áreas/subáreas-ejes/corredores-nodos del AC CBA.  
Fuente: elaboración propia.

### b.3. Diagnóstico del AC Cba.

#### ➤ Reconocimiento de **potencialidades y problemas del Área Central**.

Se sintetizan las **potencialidades** del Área Central desde el punto de vista técnico, en los siguientes aspectos:

- Tiene una fuerte identidad tanto por la presencia de bienes tangibles del mayor valor patrimonial, simbólico e identitario de la ciudad como de su capital intangible cultural, por lo que posee un carácter único y destacado.
- Tiene una gran mixtura de actividades residenciales, administrativas, comerciales y de servicios, financieras, culturales, turísticas, y una interesante proximidad de comercios con rubros especializados, en un radio de 15 cuadras aproximadamente.
- Presenta zonas y ejes con diversidad y heterogeneidad funcional, morfológica y diversidad de características en distintas zonas, y cada una de ellas evidencian diferentes problemas, potencialidades y desafíos.
- Presenta áreas estratégicas para generar vitalidad urbana como el frente del río Suquía, las zonas del ex hospital San Roque y Alberdi Norte, entre otras, que no están aprovechadas.
- Tiene el potencial para ser el lugar donde todos puedan encontrarse, y ello plantea el reto de “volver al centro”.

Respecto de los **problemas** que debilitan y amenazan dichas potencialidades, desde el punto de vista técnico, se señalan los siguientes:

- Problemas asociados a la movilidad: servicio de transporte público insatisfactorio, congestión y saturación vehicular, obstaculización de la circulación por carga y descarga de mercaderías; aumento de la demanda de estacionamientos que impactan negativamente en la calidad perceptual, vivencial y ambiental del Área Central.
- Problemas asociados a instrumentos normativos, como por ejemplo, relativos a restricciones o posibilitantes desde las normativas de ocupación del suelo, de tránsito, de patrimonio; a la operativización/aplicación de las mismas, desalentando la inversión algunas de ellas.
- Problemas de escasez, descuido, degradación de espacios abiertos públicos.
- Problemas vinculados a servicios e infraestructura por insuficiente capacidad y problemas de funcionamiento de los desagües cloacales y pluviales.
- Problemas relativos a actividades y usos con distintas dinámicas y flujos de desarrollo.
- Problemas de pérdida de vitalidad de algunas zonas por la temporalidad acotada de algunas actividades y por la tendencia a la disminución de población residencial, y en consecuencia, pérdida de atraktividad para diversos emprendimientos.
- Problemas vinculados con la escasa integración entre algunas áreas próximas porque por sus procesos de transformación histórica, posiblemente fueron teniendo distinto ritmo y perfil de desarrollo, lo que produjo la ruptura o continuidad de las mismas.
- Problemas vinculados con la degradación del espacio público, que requiere acciones urgentes porque es el espacio que representa a la ciudad y a sus habitantes.

- **Diagnóstico por temas clave:** identificación de **problemas por temas clave**, sus causas y tendencias. Se determinaron cinco temas clave de diagnóstico: espacio público, movilidad, actividades, población y gestión urbana; para cada uno de ellos se señalan sus problemas, causas estructurales o coyunturales y tendencias.

#### ➔ ESPACIO PÚBLICO (EP)

**Problemas:** baja calidad paisajístico-perceptual de varios ámbitos del Área Central; baja calidad ambiental (del aire, sonora, visual); confort térmico desfavorable.

**Causas estructurales o coyunturales:** inadecuada disposición de mobiliario urbano -obstáculos en la vía pública; mal estado y tratamiento de las calles – calzadas, veredas, peatonales–; deficiente iluminación; escaso arbolado y diseño en general de los EP; desorden en la señalización y cartelería; mal estado y conservación de la edificación que conforma el borde público-privado; impactos negativos de las disfuncionalidades de los desagües cloacas y pluviales; falta de apropiación, cuidado y respeto del EP; usos privados del EP; vandalismo.

**Tendencias:** si se mantiene la falta de criterio/diseño del EP, con disposición de elementos de manera aislada y desvinculada de otros usos y sin carácter funcional, estético y ambiental, el EP presentaría un elevado nivel de desorden, caos visual, dificultad para circular, estar, permanecer, desalentando su uso y/o creando nuevos espacios de conflictos. La falta de cuidado e incorporación de arbolado y superficies verdes, aumentaría el discomfort térmico. La no inclusión de instrumentos o estrategias de conservación y mantenimiento de edificaciones que conforman el borde público-privado produciría un mayor perjuicio en la definición de la imagen del espacio urbano.



Foto de la calle peatonal 9 de Julio, Córdoba  
Fuente: archivo del equipo de investigación.



*Foto de la calle La Rioja, Córdoba  
Fuente: archivo del equipo de investigación.*

## → MOVILIDAD

**Problemas:** estructura física limitada, heredada desde la fundación de la ciudad, con un perfil transversal de las calles con poca capacidad para alojar flujos demandantes; congestión / saturación de calzadas, bajo y muy bajo nivel de circulación y acceso al ÁC en horas pico, o por eventuales circunstancias (manifestaciones, cortes por arreglos, etc.); pocas vías pasantes en algunas zonas; incompatibilidad de usos-circulación (carga / descarga); impactos ambientales.

**Causas estructurales o coyunturales:** sistema de transporte público concéntrico; uso indiscriminado de vehículos particulares; autos estacionados en zonas no habilitadas; horarios inadecuados para ciertos servicios (por ej. recolección de RSU en horas pico); presencia de calles peatonales y la restricción de circulación por vehículos particulares; necesidad de revisión de la normativa (decreto) de carga y descarga.

**Tendencias:** si no se tomaran medidas estructurales y coyunturales para el abordaje de la movilidad en el ÁC (estrechamente vinculada con la escala urbana en general), el caos, molestias, disgustos que representa el tránsito en el Área se elevarían y repercutirían directamente en expulsar habitantes, visitantes y usuarios, porque los impactos negativos de acceder y circular por el Área serían altos respecto de los beneficios de llegar ir al ÁC.



*Foto de la calle Mariano Moreno, Córdoba  
Fuente: archivo del equipo de investigación.*



*Foto de la calle La Rioja, Córdoba  
Fuente: archivo del equipo de investigación.*

## → ACTIVIDADES

**Problemas:** pérdida de vitalidad, inactividad fuera del horario comercial; cierta incompatibilidad de tipos edificatorios (ej. depósito-edificio de vivienda colectiva, o edificios de oficinas con vivienda incompatible); eventos/manifestaciones (corte de calles) vs. libre circulación y acceso; zonas con muy bajo porcentaje de uso de suelo residencial (baja vitalidad /mixtura).

**Causas estructurales o coyunturales:** falta de actividades, en gran parte del área central, fuera del horario comercial, inseguridad (ante la falta de movimiento de personas y de circulación constante); construcción de galpones,

depósitos, previos a la norma, lo que dificulta la coexistencia con posibles renovaciones para vivienda.

**Tendencias:** si no se plantearan estrategias de repoblamiento del área central, ni se abordara la cuestión del hábitat (según demandas sociales), y se dejara el horario y la oferta de actividades actuales, es posible que el área central acentúe aún más su degradación, ya que otras zonas de la ciudad, mediante elementos atractores, presentan mayor competencia y poder convocante. El centro se vaciaría de actividades fuera del horario comercial-administrativo.



*Foto del entorno del Mercado Norte en horario nocturno  
Fuente: archivo del equipo de investigación.*

## → POBLACIÓN

**Problemas:** decrecimiento de la población; fragmentación socioespacial; zonas internas del área -subáreas, tramos de corredores, etc.- con determinado usuario, residente, obteniendo en varios casos una segmentación residente-usuario, usuario-usuario, etc.; presencia de vendedores informales, ambulantes; presencia de personas en situación de calle; manifestación de pautas culturales diversas y conflictivas; tugurización en determinadas zonas.

**Causas estructurales o coyunturales:** falta de competitividad del área central para retener población respecto a otras áreas de la ciudad o fuera de ésta. Posiblemente la calidad urbana, ambiental, la habitabilidad y problemática del área central desaliente la permanencia en la misma. Se trabaja pero no se vive, se realizan trámites o compras, otras actividades. Las causas de tugurización están vinculadas a situaciones económicas extremas, que presentan altos niveles de NBI, y que se relacionan con la marginalidad y discriminación de algunos grupos sociales.

**Tendencias:** en el caso de no plantearse estrategias de repoblamiento y de mejoramiento de calidad urbana en el AC, en función de una profunda lectura de las causas negativas que originan la falta de residentes en varias zonas, considerando la capacidad de infraestructuras y de beneficios sociales, económicos, ambientales, revisión normativa según fraccionamiento y dominio del suelo, etc., es posible que se agudice un mayor despoblamiento. Asimismo se observan tendencias positivas en algunas zonas y corredores como Bv. Illia y Cañada, donde la normativa de ocupación y la demanda de inversiones en inmuebles fomentan la renovación edilicia y la radicación de nueva y más

población. El abordaje del AC sin una mirada de integración social promovería una mayor brecha social manifestada en una sociedad fragmentada, con conflictos sociales y fuertes encuentros de intereses y pautas culturales.



*Foto de la calle peatonal San Martín, Córdoba  
Fuente: archivo del equipo de investigación.*



*Foto del Bv. San Juan-IIIa, Córdoba  
Fuente: archivo del equipo de investigación.*

## ➔ GESTIÓN URBANA

**Problemas:** incongruencias, superposiciones de criterios, inoperancias de ciertas normativas urbanas; limitados instrumentos de gestión que no logran abordar las causas de los problemas del Área Central; atomización en la estructura municipal de áreas, dependencias, recursos humanos, recursos físicos, otros, que dificultan gravemente tanto el abordaje de problemas complejos como simples; bajo nivel de gobernanza, con ciertas iniciativas de co-gestión público-privadas que aportaron positivamente hacia un buen accionar.

**Causas estructurales o coyunturales:** falta de normativas o compendios ordenadores de la normativa existente; muy baja incorporación de instrumentos de gestión innovadores y/o adecuados para nuestros contextos institucionales, políticos y socioeconómicos

**Tendencias:** el sostenimiento de instrumentos y recursos (humanos, físicos, legales, etc.) que no aporten, sino dificulten la gestión, sin coordinación,

articulación, comunicación, que involucre los distintos intereses de los actores del Área (influyentes y no influyentes, generadores de problemas y afectados por los mismos), incentivarán mayor descontrol, desmanejo, escalada y multiplicación de las problemáticas del AC.

Sin gestión que contemple el concepto de gobernanza, con participación y/o inclusión, se podría derivar en aumentar conflictos existentes y/o generar nuevos. La implementación de nuevos proyectos de desarrollo en el AC, como las obras programadas, representa una tendencia positiva alentadora. En este escenario tendencial se enfatizarían algunos impactos en enclaves como la Casa de Gobierno Provincial, y posiblemente surgirán nuevos impactos de otra institución catalizadora como sería el Concejo Deliberante -a reiniciarse su construcción según anuncios oficiales-.



*Foto del Bv. Perón en intersección con calle San Jerónimo  
Fuente: archivo del equipo de investigación.*

### **c. Recomendaciones para la intervención y/o para la gestión urbana de recuperación y desarrollo**

Teniendo en cuenta la complejidad de Área Central Córdoba, se plantea como una posible herramienta de gestión que incorpore la visualización total de este intrincado ámbito urbano, un Plan Integral Especial de Desarrollo del Área Central, en el cual se deberían plantear las principales directrices de ordenamiento y estructuración de este ámbito, y/o lineamientos/pautas generales para la puesta en valor, mejora y desarrollo del Área Central según temas clave, como por ejemplo, los que se determinaron en el Diagnóstico.

Por otra parte, deberían desarrollarse planes y programas operativos para las diversas subáreas, corredores y nodos, o bien, proyectos especiales para temas clave.

Teniendo en cuenta la complejidad de los problemas presentes dada la cantidad de

variables y actores involucrados en ellos, los conflictos que suscitan y la necesidad de trabajar de forma colaborativa para superarlos, estos planes, programas y proyectos, deberían realizarse a través de un trabajo inter-actoral y participativo, pero considerando que el actor líder del proceso debería ser el actor estatal local, es decir, la Municipalidad de Córdoba.

Respecto de las instituciones que deberían gestionar las intervenciones, varias experiencias demuestran que la figura de las asociaciones público-privadas, en sus diversas modalidades, es apropiada para los planes/programas de recuperación de áreas urbanas centrales. Estas asociaciones, que constituyen empresas de capital mixto para la gestión y financiamiento de proyectos, se orientan a mejorar la provisión de servicios públicos, aunar esfuerzos de distintos sectores para lograr objetivos concretos de actuación y generar un efecto multiplicador del financiamiento y la capacidad de gestión del sector privado para lograr objetivos públicos. Permiten combinar con eficacia, las capacidades de los sectores público y privado para realizar diversas tareas: consolidar suelo a través de compras e intercambios de parcelas; captar el aumento del valor del suelo por las acciones de recuperación para fines públicos; rehabilitar o construir espacio para usos del suelo residenciales, comerciales, de servicios y productivos, y comercializarlo y administrarlo; asegurar la participación de la comunidad en las decisiones y beneficios de los procesos de recuperación. La mayor capacidad y flexibilidad operativas de este tipo de asociaciones requieren, por otra parte, una mayor supervisión y la obligación de realizar sus operaciones con transparencia y con la vigilancia de la comunidad, rendir cuentas periódicamente los gobiernos, a los contribuyentes y a los votantes.

## **CONCLUSIONES PRELIMINARES**

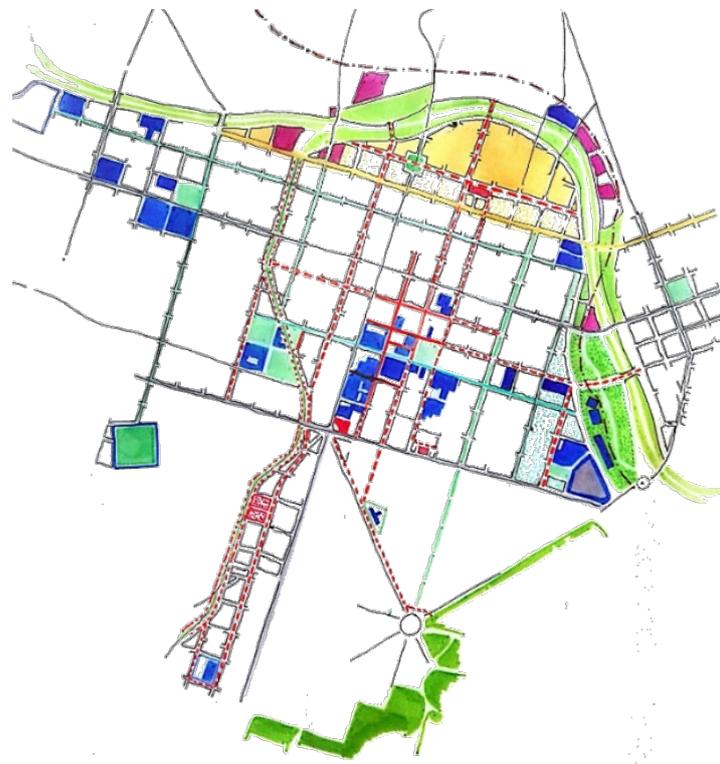
Uno de los temas de interés de la investigación es la identificación de áreas clave de la metrópolis Córdoba en donde puedan promoverse procesos de integración urbana. Se verificó, mediante el avance realizado hasta el momento, por un lado, que el Área Central Córdoba es el núcleo fundacional de la ciudad con actividades de alcance urbano, metropolitano y regional, y que concentra un valioso potencial articulador con las áreas urbanas pericentrales y periféricas mediante los ejes estructurantes. Por otro lado, la interpretación de distintos datos socio-económicos tales como el decrecimiento progresivo de la población y el elevado costo inmobiliario para el desarrollo de actividades comerciales, entre otros, demuestran los impactos de acciones derivadas de políticas urbanas fragmentadas, sin una estrategia de ordenamiento urbano-territorial ambiental integral de mediano/largo plazo. El desarrollo de distintos emprendimientos -residenciales, comerciales, institucionales- en la periferia urbana y metropolitana, no consideró la importante y necesaria complementariedad con los sectores urbanos consolidados, y específicamente con el Área Central. Centralidad vs. Nuevas Centralidades: una dupla de modelo de desarrollo que coexiste tanto a escala urbana como regional metropolitana.

Según el avance realizado, el Área Central Córdoba es un espacio que necesita mayor estudio y seguimiento de desarrollo, y particularmente desde los aspectos sociales, económicos, y desde la dinámica general del Área -relación entre fijos y flujos, actividades y movilidad/accesibilidad-. Siendo el espacio urbano de mayor concentración de patrimonio, actividades, instituciones y personas, también concentra importantes problemas de movilidad, de pérdida de población residente, de uso y apropiación del espacio público, de contaminación y degradación ambiental. Asimismo desde la consideración de los actores sociales involucrados en gran parte de la gestión del Área, se observa que hay un fuerte apego y deseo por parte de los

mismos de que mejoren las condiciones del área, y de convivencia entre quienes interactúan allí, a pesar de la “incomodidad” que implica ir o visitar el centro.

*“El centro es un espacio de disputas en relación a cuál es el destino o el perfil deseado; se necesitará de la concertación y el trabajo conjunto para lograr definirlo y desarrollarlo. Es un lugar de complejidad actoral; es un lugar de ambigüedades”*, según comentó un funcionario Municipal. Los problemas son potencialidades mal gestionadas. Esto impacta fuertemente en cuestiones identitarias del área central, en aspectos que la hacen única.

Se considera de gran importancia la propuesta de articulación del Área Central con barrios pericentrales –barrios pueblos tradicionales, entre otros sectores–, mediante distintas estrategias de intervención, siendo necesario profundizar en las herramientas de gestión local para abordar y promover dicha integración.



*Gráfico Nº 8: Primera propuesta de estructuración del Área Central y su entorno inmediato  
Fuente: elaboración propia.*

Asimismo a nivel de herramientas de gestión para esta área clave, es imperiosa la necesidad de plantear desde la política urbana local, directrices generales, estrategias de desarrollo y recuperación integrales del área interna y externamente. Sobre ellas podrán sustentarse modificaciones a las normas de ocupación del suelo, estableciendo acciones prioritarias.

A partir de los avances realizados se concluye que el Área Central Córdoba constituye el sector urbano por excelencia como espacio de oportunidad para su resignificación, con un alto contenido de alcance regional: metropolitano, provincial, nacional. Las políticas urbanas de escala de toda la ciudad, así como las promovidas por la provincia a nivel metropolitano repercuten en el Área Central Córdoba.

## BIBLIOGRAFÍA

- Ciccolella, Pablo. 2012. Las metrópolis latinoamericanas en el contexto de la globalización: las mutaciones de las áreas centrales. Publicado el 2 de marzo de 2012 por la Prof. Verónica Tomini en <http://geoamerindia.blogspot.com.ar/2012/03/excelente-texto-de-geografo-argentino.html>
- Ciccolella Pablo. 2012. Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización. riURB. Revista Iberoamericana de Urbanismo nº8. Pp. 9-21. 2012. [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/13012/08\\_01\\_Ciccolella.pdf](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/13012/08_01_Ciccolella.pdf).
- De Mattos C. 2010. Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. Documento de trabajo nº 8. Grupo de Estudios sobre Desarrollo Urbano. Madrid. Recuperado el 14 de agosto de 2013 en el sitio web [http://www.gedeur.es/documentostrabajo/documento\\_trabajo8\\_demattos.pdf](http://www.gedeur.es/documentostrabajo/documento_trabajo8_demattos.pdf)
- Proyecto MADRID CENTRO. Proyecto Estratégico para el Área Central de Madrid. Enero 2011. Consultado en el sitio: <http://www.madrid.mobi/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoyVivienda/Urbanismo/OficinaCentro/Ficheros/dinamicas.pdf>
- Rojas Eduardo. Colaboradores: Villaescusa Eduardo Rodríguez, Wegelin Emiel. Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales. Estudio del BID. Banco Interamericano de Desarrollo. Departamento de Desarrollo Sostenible. 2004. Consultado en el sitio: <https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/202/Volver%20al%20centro.pdf?sequence=1>