

# LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA PERIFERIA

## Estudio de la Zona Sur de Córdoba Argentina

### GUIDELINES FOR THE URBAN DEVELOPMENT OF THE PERIPHERY

#### Study of the South Zone of Córdoba- Argentina

**Martínez, Mónica;**

Universidad Nacional de Córdoba,  
monica.martinez@unc.edu.ar

**Schiavoni, María, Julia:**

Universidad Nacional de Córdoba,  
arq.juliaschiavoni@gmail.com

## RESUMEN

El presente trabajo forma parte de la investigación doctoral Conicet<sup>1</sup>, que aborda el estudio de los procesos de crecimiento del Área Metropolitana de Córdoba, a partir de un antecedente disponible en la Zona Sur de la ciudad -estudio de la Agencia para el Desarrollo Económico de Córdoba- (ADEC). La periferia Sur es uno de los sectores de mayor dinámica y complejidad metropolitana. La estructura urbano-territorial refleja características urbanas, suburbanas y rurales, de gran conflictividad funcional, ambiental y social. La distribución de las actividades económicas, las políticas de ordenamiento y el desconocimiento de los valores de conservación del territorio, ponen en evidencia un territorio en desequilibrio, con una realidad física y socio ambiental compleja. En este texto se ensayan múltiples enfoques sobre ésta problemática urbano-metropolitana abordando de lo particular a lo global y viceversa.

**Palabras clave:** periferia, Zona Sur Córdoba, dinámica urbana, estructura urbano-territorial

**Bloque temático:** análisis y proyecto territorial

## ABSTRACT

The present work is part of a Conicet PhD research, which deals with the study of the dynamic processes of growth of the metropolitan area of Córdoba, based on a background available in the southern area of the city - study of the Agency for Economic Development of Córdoba- (ADEC). The southern periphery is one of the most dynamic and complex metropolitan sectors. The urban-territorial structure reflects urban, suburban, periurban and rural characteristics of great functional, environmental and social conflict. The distribution of the economic activities, the policies of ordering and the ignorance of the conservation values of the territory, show a territory in imbalance and physical and socio-environmental conflict. In this text, multiple approaches to this urban-metropolitan problem are develop, addressing the global to the particular and vice versa.

**Keywords:** periphery, South Zone Córdoba, urban dynamics, urban-territorial structure

**Topic:** analysis and territorial project

---

<sup>1</sup> Investigación doctoral en realización por la Arq. Julia Schiavoni, en dirección de la Dra. Arq. Mónica Martínez.

## 1. Introducción

Esta presentación se enmarca en el trabajo –antecedente- “Estudio de la Zona Sur de la Ciudad de Córdoba”<sup>2</sup> encargo de la Agencia para el Desarrollo Económico de Córdoba -ADEC- durante el año 2017, y aborda la problemática de la estructura y dinámica urbano-territorial de la periferia Sur de Córdoba. A su vez es un primer avance para el desarrollo de un proyecto de tesis doctoral que aborda la problemática del crecimiento de la periferia y tiene como caso de estudio el Área Metropolitana Córdoba (AMC).

Durante 2016, la municipalidad de Córdoba, a través de ADEC y en el marco del “Plan de desarrollo territorial de la ciudad de Córdoba y su Área Metropolitana”, desarrolla 3 estudios territoriales de la periferia de la Ciudad, estudio de la realidad de la Zona Norte (Corti y otros, 2017), Estudio de la Zona Sur (Martínez y otros, 2017) y estudio de la Zona Este (Corti y otros, 2017). El objetivo de estos estudios fue establecer la base de una política urbana a ser desarrollada por el Estado en sus diversos niveles, en especial el municipal, en conjunto con la ciudadanía y sus distintas organizaciones.

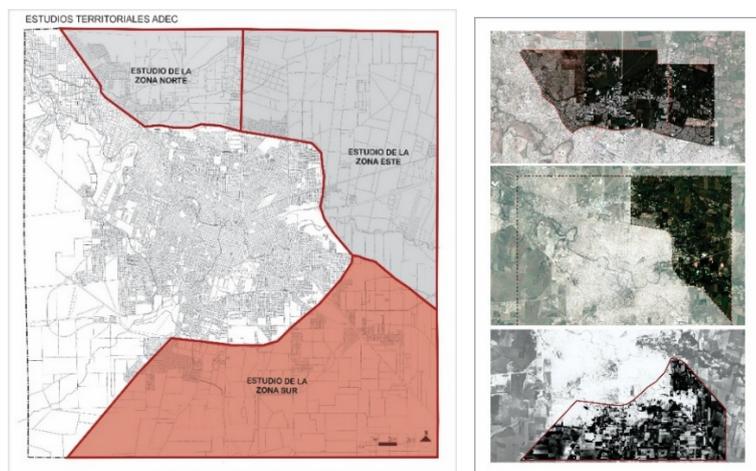


Fig. 01 Delimitación de estudios territoriales ADEC.

Los estudios demuestran que la periferia de la Ciudad de Córdoba atraviesa un fuerte proceso de transformación asociado a múltiples factores. En el caso de la Zona Este, territorio de fuertes características productivas, existe una tendencia dominante hacia la urbanización y la ruralización extensiva en desmedro de la ruralidad intensiva que definió históricamente el carácter frutihortícola del área.<sup>3</sup> La Zona Norte, de dominancia industrial, con fuerte presencia de actividades rurales y de servicios, se encuentra tensionada por las dinámicas propias de la expansión metropolitana del Norte de la ciudad de Córdoba. La Zona Sur por su parte, representa uno de los territorios con mayores desigualdades socio-espaciales y mayores índices de NBI en relación a la Ciudad de Córdoba y su área metropolitana. Su territorio se configura como un complejo ámbito de múltiples actividades, industriales, rurales, residenciales en fuerte superposición y contradicción.

En este contexto, es que el presente trabajo adopta como principal antecedente el estudio de la Zona Sur, en tanto representa el estudio que mayores elementos ofrece para reconocer las problemáticas de la periferia. El estudio refleja el mayor crecimiento por extensión de la Ciudad, en serias condiciones de vulnerabilidad, asociadas a problemáticas socio-ambientales.

Por otra parte quienes integran esta ponencia han sido parte del equipo técnico que realizó dicho estudio, desarrollando numerosas entrevistas a actores claves, estudiando la totalidad de los antecedentes disponibles, y trabajando conjuntamente con especialistas GIS y otras disciplinas en el análisis profundo del territorio, aportando datos significativos para el diagnóstico.

<sup>2</sup> El caso de estudio forma parte del trabajo conjunto de un equipo bajo la dirección de la Dra. Arq. Mónica Martínez y conformado por un equipo interdisciplinario.

<sup>3</sup> Consideraciones expuestas en el Estudio de la Zona Este.

La ciudad de Córdoba -departamento capital- cuenta una población de 1.391.000 habitantes y está contenida en el Área Metropolitana Córdoba -AMC-, conformada por el territorio conurbado a la Ciudad de Córdoba junto a algunas ciudades y pequeñas localidades que la circundan. Según datos del último Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010, la población de este territorio es superior a 1.528.000 habitantes y representa el segundo territorio más urbanizado de la República Argentina. Su localización geográfica es estratégica, dentro de la región central de Argentina, lo que impacta desde el punto de vista económico y de integración regional conformándose como un territorio con una multiplicidad de usos residenciales, industriales, turísticos, patrimoniales y productivos, que se distribuyen en un extenso territorio.

El crecimiento de la ciudad se configura a partir de una serie de anillos radiocéntricos que comprenden el área central, intermedia y periférica. Como la mayor parte de las ciudades latinoamericanas de escala equivalente, el área periférica presenta un crecimiento extendido de muy baja densidad, se caracteriza por la existencia de urbanizaciones en diferentes procesos de consolidación urbana, suburbana y rururbana, donde conviven los usos industriales, rurales y residenciales, no coordinados en el tiempo, dando por resultado territorios no planificados, desordenados y con usos incompatibles.

El territorio de la Zona Sur forma parte del Área Metropolitana de Córdoba, se localiza hacia el Sur del Departamento Capital en límite con el Departamento Santa María, comprende una superficie equivalente al 26% del ejido de la ciudad <sup>4</sup> y contiene un 11% de su población total. <sup>5</sup>

El objetivo central de esta presentación es comprender la problemática de la periferia y su implicancia metropolitana, a partir de reconocer la estructura y dinámica de un antecedente -la zona Sur de la ciudad de Córdoba- y definir a partir de éste, lineamientos generales para el desarrollo futuro de este territorio.

Las hipótesis del trabajo sostiene que la transformación de la estructura físico-espacial- ambiental de la periferia urbana, en el ámbito de un área metropolitana, es consecuencia de las políticas de ordenamiento y distribución de las actividades económicas y el desconocimiento de los valores de conservación del territorio.

Esta presentación se ordena en 3 ejes: 1) el primero aborda la dimensión teórica, una síntesis del marco teórico disponible sobre la problemática que se aborda, 2) el segunda refiere a la dimensión práctica, el estudio de un antecedente disponible y sus principales problemáticas en el contexto urbano-territorial, y el 3) a modo de conclusión y a partir de la relación entre las dimensiones teórica y práctica, ensaya lineamientos urbanísticos generales en un escenario deseado.

## 2. Desarrollo

### 2.1. Dimensión Teórica

El desarrollo de este estudio plantea cinco proposiciones teóricas, las que se presentan sintéticamente y constituyen la base con la que se aborda el análisis del antecedente y se elaboran los lineamientos generales.

A partir del supuesto "la transformación de la estructura físico-espacial- ambiental de la periferia urbana, en el ámbito de un área metropolitana, es consecuencia de las políticas de ordenamiento y distribución de las actividades económicas y el desconocimiento de los valores de conservación del territorio" se reconocen las siguientes proposiciones:

**Primera proposición.** Las políticas económicas globales tienen efectos sobre las políticas territoriales y el modelo de crecimiento difuso de la periferia y su área metropolitana.

Diversos autores han estudiado el fenómeno de la economía y los flujos de capital en los procesos de globalización y desde diversas miradas analizado sus efectos en las transformaciones territoriales. <sup>6</sup> Siguiendo a De Mattos (2006) la tercerización de la base económica, las políticas de liberalización y desregulación,

<sup>4</sup> El ejido de la ciudad representa un cuadrado de 24x24 km equivalente a 57.600 ha.

<sup>5</sup> Censo Nacional Hogares y Vivienda 2010, posee una población de 1.391.000 hab.

<sup>6</sup> De Mattos, Peter Hall, Manuel Castells, Saskia Sassen, David Harvey y otros.

impulsan procesos crecientes de desestructuración-reestructuración social y física. Desde lo social; las políticas de subsidiaridad, las modificaciones de los regímenes laborales, precarización del empleo, y desde lo físico; los efectos urbanísticos de la plusvalía urbana consecuencia del incremento de la movilidad del capital producto de la liberación económica, condicionan fuertemente el papel de los gobiernos en la gestión urbana.

**Segunda proposición.** Las lógicas de asentamiento de las actividades económicas de la periferia urbana y su relación con el sistema de centros urbanos.

La reestructuración económica de las últimas décadas, impone un patrón productivo basado en empresas organizadas en red que desarrollan estrategias de descentralización y de dispersión de sus nodos de producción hacia diversos lugares del espacio mundial.

A escala metropolitana, el conjunto de centros compiten por la localización de las actividades productivas y asisten a una permanente transformación, adaptándose a los cambios del sistema económico global.<sup>7</sup>

**Tercera proposición.** La periferia es un escenario de confrontación de actores e intereses, de gran conflictividad socio-ambiental que demanda procesos de planificación y gestión.

Las ciudades presentan diferentes formas de crecimiento, siendo el proceso de extensión el que mayor impacto socio-ambiental produce. Desde el punto de vista social, este proceso genera segregación entre diferentes grupos socio-económicos. Desde el punto de vista ambiental, esta forma de crecimiento potencia los escenarios de conflictividad ambiental, por incompatibilidad de las actividades entre sí y con las características de su entorno.<sup>8</sup>

Es en la periferia urbana donde se producen los principales problemas socio-ambientales. La extensión territorial presenta mayor exposición al riesgo, tanto por la localización de numerosas actividades de impacto, como por la extensión de servicios e infraestructura. Es también el espacio donde se conjugan la mayor parte de intereses contrapuestos del sector privado (inmobiliario, industrial, rural) y de la sociedad (residencia).

Milton Santos (1996) expone las nociones de régimen y ruptura, referida a estos procesos. El régimen está presente en la estructura urbana, en tanto existe un cierto equilibrio entre los diferentes actores y sus modos de intervención sobre el territorio. La ruptura, se presenta fundamentalmente en las áreas suburbanas y periurbanas, cuando ese equilibrio se rompe, se manifiesta en diferentes conflictos territoriales.

La organización del territorio es la resultante de la valorización que del espacio hacen los actores, agentes y grupos sociales a lo largo del tiempo. El estudio de las transformaciones territoriales demuestra que esa organización del espacio, favorece algunas áreas en detrimento de otras, en función de los intereses y pesos de los actores que intervienen.

**Cuarta proposición.** La periferia se estructura en islas donde se localizan patrones que comprenden diferentes actividades económicas y residenciales poco o nada integrados entre sí.

(Borsdorf 2003: 87) explica este proceso como el paso de la polarización a la fragmentación, “una nueva forma de separación de funciones y elementos socio-espaciales, ya no -como antes- en una dimensión grande (ciudad rica-ciudad pobre, zona habitacional-zona industrial), sino en una dimensión pequeña. Elementos económicos y barrios habitacionales se dispersan y mezclan en espacios pequeños: urbanizaciones de lujo se localizan en barrios muy pobres; centros de comercio se emplazan en todas partes de la ciudad; barrios marginales entran en los sectores de la clase alta. Este desarrollo se hace posible solamente a través de muros y cercos, barreras con que se separan y aseguran contra la pobreza las islas de riqueza y exclusividad”.

La periferia urbana representa la tercera faja de crecimiento del espacio urbano donde la demanda y consumo de espacio constituyen su principal característica, independientemente del crecimiento demográfico. Es en esta

<sup>7</sup> Búffalo, L. (2012) *Caracterización socioeconómica del área metropolitana de la ciudad de Córdoba*. Córdoba. Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Humanidades. UNC.

<sup>8</sup> CARUT, C. (2000) “Reflexiones acerca de los límites de las estructuras periurbanas y suburbanas para la gestión ambiental del territorio”. Artículo. *Anales LINTA*; vol. 2 no. 4 .

área donde se conjugan sectores poco o nada integrados entre sí con diversos usos: urbanizaciones residenciales (del tipo planes de vivienda social, urbanizaciones cerradas, barrios tradicionales), asentamientos informales, urbanizaciones industriales abiertas y cerradas; grandes infraestructuras de servicios necesarias para el funcionamiento de la ciudad, fracciones rurales, entre otras.

**Quinta proposición.** Los procesos de transformación de la periferia vulneran los valores de conservación del territorio.

La periferia urbana presenta un proceso de rápida ocupación, que rara vez tiene en cuenta, los rasgos de construcción territoriales, aquellos que identifican y significan su estructura. Según afirma Corboz (2004) el territorio se comporta como un palimpsesto, sobrecargado con numerosas huellas y lecturas pasadas, presenta valores irremplazables, condiciones naturales y culturales, que al borrarse transforman el espacio en un desierto, una página en blanco.

Para (De Mattos 2006:66) la periferia urbana se caracteriza por “un tipo de paisaje representativo de la ciudad globalizada que coexiste con extensas áreas tugurizadas, donde la miseria, el desorden y la fealdad alcanzan niveles indescriptibles”. La dinámica urbana impulsada por los negocios inmobiliarios, redundan en una proliferación de formas, artefactos, tipos arquitectónicos y urbanos, que nada tienen que ver con la identidad específica de la ciudad y su territorio.

La localización de nuevas actividades, para poner en producción el suelo, priorizando el valor económico y desafectando su código genético Sabaté Bell (1996), presenta consecuencias ambientales, socio-culturales y morfológicas irreversibles. Los procesos crecientes de contraste social y físico contribuyen a la reproducción del modelo de la no ciudad, opuesto al modelo de ciudad abierta, articulada e integrada.

## 2.2. Dimensión práctica

### Caracterización del antecedente en relación al caso práctico.

En esta dimensión se aborda el estudio del antecedente disponible -Estudio de la Zona Sur- integrando el caso práctico -Área Metropolitana de Córdoba- con las proposiciones teóricas enunciadas arriba.

La Zona Sur en estudio comprende un territorio de 14.819 ha (26% de la ciudad) con una población estimada de 150.600 habitantes (11% de la ciudad). El territorio presenta como límite N la Avenida de Circunvalación, como límite O la Ruta Provincial Nº 5 Av. Armada Argentina, como límite E la Autopista Nacional Nº 9 Av. Amadeo Sabattini, y como límite S el fin del ejido municipal, cuyo límite es el Departamento Santa María. Los criterios de delimitación física de este territorio fueron establecidos por ADEC junto a la Municipalidad de Córdoba.

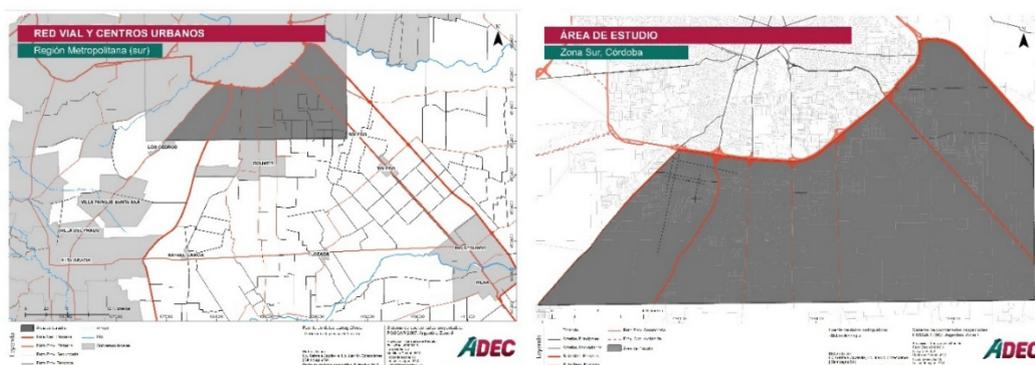


Fig. 02 Ámbito de estudio de la zona Sur y su relación con el área metropolitana de Córdoba. Fuente: Estudio ADEC (Martínez y otros 2018).

A escala metropolitana, la zona se estructura a partir de un conjunto de vías radiales de alcance regional, que se conectan con 10 municipios y comunas. Sobre la Ruta Provincial Nº 5, en dirección SO: las comunas de Los Cedros, Parque Santa Ana, Villa del Prado y la ciudad de Alta Gracia. Sobre el trazado del Ferrocarril a

Río Cuarto, en dirección S: las comunas de Bouwer y Rafael García. Sobre la Ruta Nacional N° 9, en dirección SE y paralelo al trazado del ex Ferrocarril Mitre: los municipios de Toledo, Río Segundo y Pilar. Hacia el Oeste, el Camino a Capilla de los Remedios y el Camino a Villa Posse o Calingasta, junto a un ramal del ex Ferrocarril Mitre, completan el sistema de caminos y nodos de este espacio territorial amplio. (Ver Fig. 02). Su caracterización geomorfológica corresponde a la planicie oriental de las Sierras Chicas. Es parte de la región de la llanura pampeana cordobesa y del territorio que conforma la cuenca del Río Suquía, con pendientes no mayores al 10%. Comprende la región fitogeográfica del espinal.

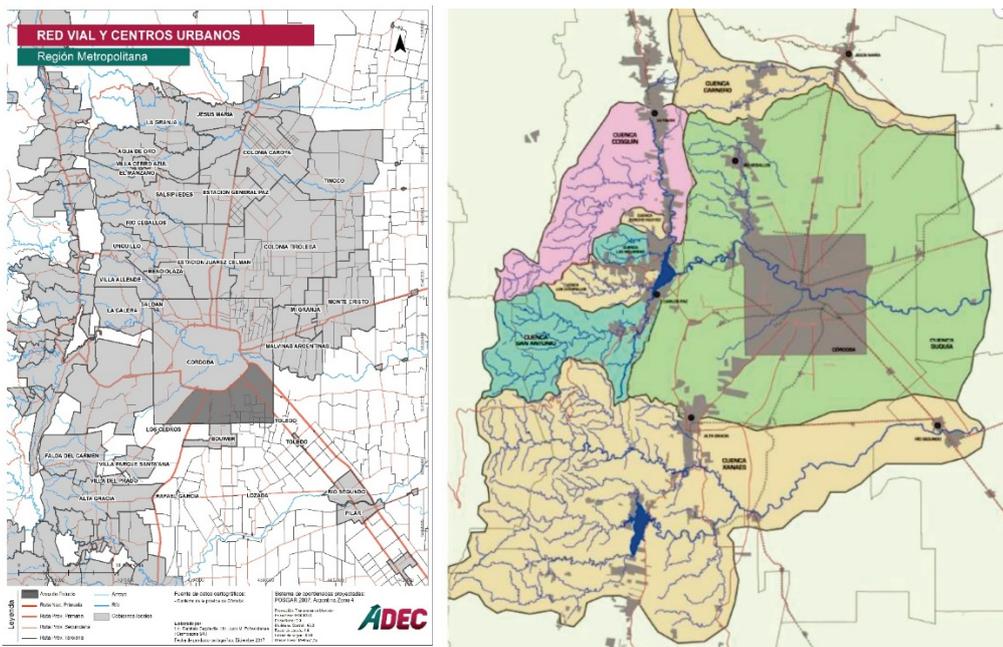
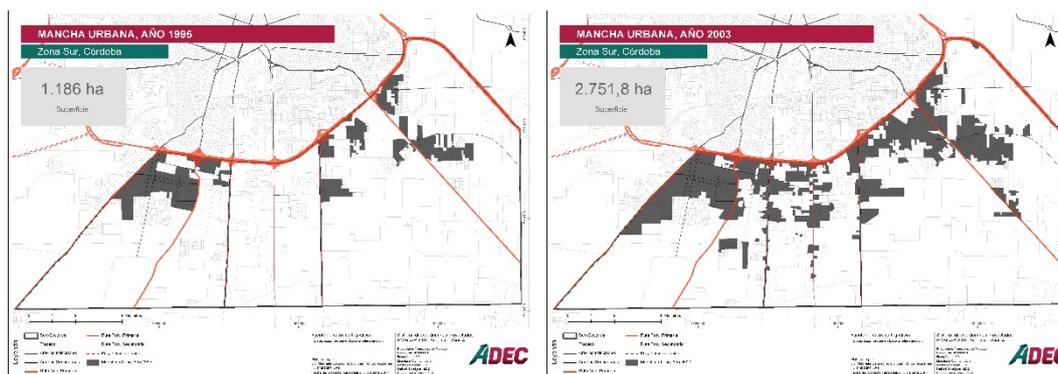


Fig. 03 Localización y caracterización de cuenca a escala metropolitana. Fuente: Estudio ADEC (Martínez y otros 2018), (Iplam, 2011)

Entre 1995 y el 2017 el área urbanizada total de esta zona pasa de 1.186,07 ha a 5.553,92 ha urbanizadas con una tasa de crecimiento expansivo de 7,19% anual. En tanto la población en la Zona Sur pasa de 133.589 hab. (1995) a 157.194 hab. (2017)<sup>9</sup>, lo que equivale a una tasa de crecimiento promedio del 0,7% anual, algo superior a la media de la ciudad de Córdoba, de 0,52.



<sup>9</sup> Datos proyectados a partir del Censo Nacional 2010, y la tasa de crecimiento de los períodos 1991-2001 y 2001-2010.

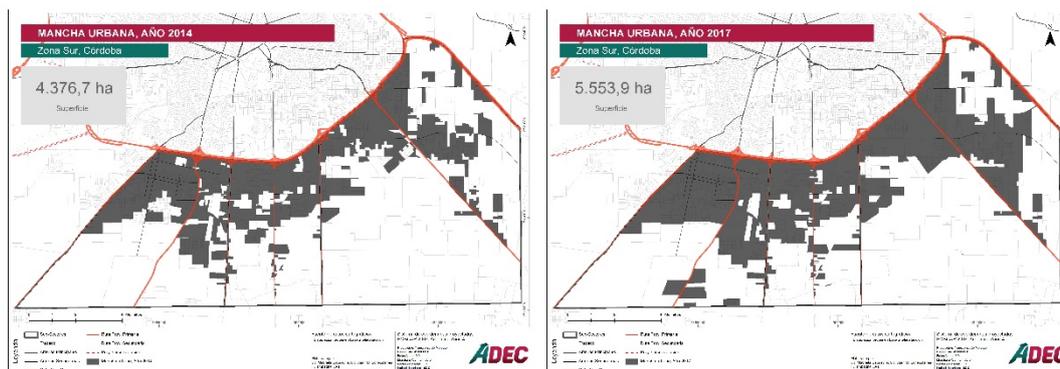


Fig. 04 Proceso de urbanización del Sector Sur 1995-2017. Fuente: Estudio ADEC (Martínez y otros 2018).

**Primera proposición.** Las políticas económicas globales tienen efectos sobre las políticas territoriales y el modelo de crecimiento difuso de la periferia y su área metropolitana.

La provincia de Córdoba presenta tres actividades económicas importantes que se exportan a diferentes países de todo el mundo. En su área rural, la producción de bienes primarios del sector agrícola (soja, maíz, trigo y maní); en sus áreas urbanas la producción de manufacturas de origen agropecuario (derivados de la producción primaria agrícola y ganadera) y manufacturas de origen industrial.

En cuanto a los servicios, la provincia presenta un rol comercial mayorista y minorista de gran envergadura, servicios de salud y de educación con una oferta de numerosas universidades públicas y privadas, y un emergente cluster tecnológico dedicado a la investigación y desarrollo dentro del sector de tecnología informática. El turismo local e internacional tiene un rol importante dentro de la economía de la provincia.<sup>10</sup>

El AMC se presenta como un área con ventajas comparativas y competitivas para el desarrollo de las actividades ligadas a la producción agropecuaria y a las industrias, en especial la alimentaria y metalúrgica. La periferia Sur es el sector que concentra la mayor cantidad de empresas destinadas a la producción de automóviles y auto partes.

El crecimiento de la ciudad de Córdoba hacia el Sur es consecuencia del desarrollo industrial que esta zona presenta y que se consolida en la década del '50, en dos polos de crecimiento ordenados hacia el O y SO, con la Industria Aeronáutica - (FAdeA) Fábrica Argentina de Aviones «Brigadier San Martín» S.A, instalada en 1927-, la fábrica RENAULT -Industrias Kaiser Argentina- y hacia el SE, la fábrica FIAT- Fiat ferroviaria, Materfer-. Estas industrias se localizan próximas a las ferrovías y rutas de conexión regional y nacional.

La localización de estas industrias, avanzado el siglo pasado, es la que determina el crecimiento urbano hacia el sur, con el trazado de numerosos barrios obreros: Santa Isabel, Villa El Libertador, Ferreyra, Ituzaingó, San Lorenzo, Deán Funes, José Ignacio Díaz y otros, asociados al rol industrial y de servicios que el sector presenta.

El Sur tiene una fuerte vocación metalmeccánica/automotriz ligada al Parque Industrial Ferreyra, la Planta de Fiat, y otros polígonos próximos como Renault o Volkswagen. Actualmente se gestiona la construcción de dos nuevos parques industriales. Sobre circunvalación se concentra uno de los corredores industriales más importantes de la ciudad. La industria representa el 14% de la superficie urbanizada del sector en estudio (1357, 86 ha).

**Segunda proposición.** Las lógicas de asentamiento de las actividades económicas de la periferia urbana y su relación con el sistema de centros urbanos.

Las actividades económicas se localizan teniendo en cuenta condiciones de: a) accesibilidad –viaria y ferroviaria- y grandes superficies; b) trabajo en red con empresas del territorio metropolitano: los centros localizados próximos a los sectores industriales compiten por atraer actividades. Como consecuencia de esto, se incrementa el número de viajes entre centros y aparecen nuevas actividades complementarias.

<sup>10</sup> Aspectos económicos de la provincia de Córdoba. Fuente: <http://www.cba.gov.ar/provincia/economia/>

En consecuencia, el Instituto de Planificación Metropolitana del Área Metropolitana (IPLAM) desarrolla y regula un proyecto de vialidad mediante el diseño de un segundo anillo circunvalar que integra el conjunto de centros de este sistema, y desarrolla el marco normativo integral que regula los usos del suelo de este territorio amplio.

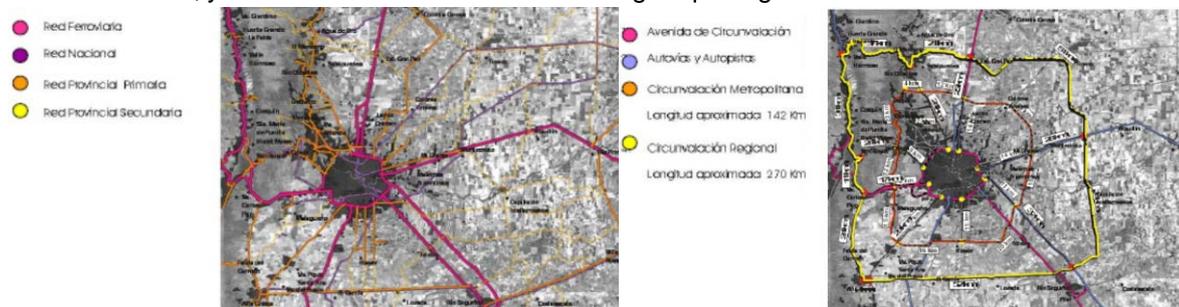


Fig. 05 Anillos de conectividad metropolitana. Fuente: Bases para el plan director de la Ciudad de Córdoba. Lineamientos y Estrategia general para el reordenamiento del territorio.

La estructura del territorio en estudio está fuertemente integrada por la vialidad y cercanía con 10 localidades sobre las 56 que conforman el AMC. La dinámica poblacional de los municipios y comunas del AMC, próximos al sector de estudio, presentan una tasa de crecimiento superior al de ciudad de Córdoba. Las comunas del Sur, Villa Parque Santa Ana (6,55%), Villa del Prado (7,61%), Lozada (2,07%), Toledo (3,42%), Río Segundo (1,31%), Capilla de los Remedios (1,90%), Alta Gracia (1,45%), presentan tasas de crecimiento para el periodo 2001-2010, muy superiores a la de Córdoba (0,53%). La población que se localiza en estos centros del AMC representa cerca de 100.000 personas, y la tasa de crecimiento promedio de 3,5.

Algunos de estos centros (Lozada, Toledo, Río Segundo, Pilar) localizados próximos a los sectores industriales de Córdoba compiten por atraer actividades, logrando desplazar algunas industrias complementarias del sector metalúrgico y alimentario fuera de la ciudad polarizadora.

A su vez, en este sector del área metropolitana, se localizan grandes infraestructuras de servicios que satisfacen la demanda de un territorio amplio que engloba los centros próximos: plantas potabilizadoras, enterramiento sanitario de residuos sólidos urbanos, plantas transformadoras, entre otras,

**Tercera proposición.** La periferia es un escenario de confrontación de actores e intereses, de gran conflictividad socio-ambiental que demanda procesos de planificación y gestión.

La problemática socio-ambiental de la Zona Sur presenta tres componentes bien definidos: a) el patrón de usos y ocupación presenta múltiples incompatibilidades y genera conflictos socio ambientales severos; b) el déficit de infraestructura y servicios básicos produce un creciente deterioro ambiental; c) los asentamientos informales determinan porciones de territorio en riesgo.

- a) Incompatibilidad de usos ligada a los modos de usos y ocupación: El patrón de localización de las principales actividades económicas es incompatible con el modo de urbanización residencial de la periferia. Este proceso se origina por: a) apertura de suelo accesible para la vivienda individual;<sup>11</sup> b) dinámica inmobiliaria, promovida por convenios urbanísticos bajo la figura de Urbanizaciones Residenciales Especiales URE; c) propietarios rurales que reconvierten tierras productivas en urbanas; d) polos de crecimiento a partir de urbanizaciones estatales u otros usos; e) loteo fraudulentos y asentamientos informales. Los efectos resultan en un patrón de urbanización fragmentado, con un alto consumo de suelo productivo de muy baja densidad.
- b) Deterioro socio-ambiental como consecuencia de los déficits de infraestructura y servicios básicos. El modelo de crecimiento expansivo afecta en forma directa impactando en la demanda de obras de infraestructura de altos costos. La zona de estudio presenta déficits en los servicios de infraestructura

<sup>11</sup> Gargantini y otros. (2016) *Tierra de conflictos. Conflictos urbanos y violaciones al derecho a la ciudad en Córdoba capital*.

de cloacas y desagües pluviales principalmente, conjugado con la saturación de suelos por excedentes hídricos.

- c) La urbanización informal se asienta en área de riesgo. El sector presenta asentamientos con situaciones de precariedad y riesgo elevados. Ente los más críticos 600 familias (5.570 habitantes) - Nuestro Hogar III- viven sobre un ex basural producto de un loteo fraudulento.<sup>12</sup>

**Cuarta proposición.** La periferia se estructura en islas donde se localizan patrones que comprenden diferentes actividades económicas y residenciales poco o nada integrados entre sí.

En el sector de estudio se produce una fuerte disociación entre industria, servicios y residencia en sus diferentes tipos.

El uso residencial se presenta en la Zona Sur a través de tres patrones de asentamientos característicos. Estos patrones presentan diferentes características físicas y socio-económicas, lo que determina un tejido urbano, con marcada diferencia entre subsectores urbanos, y entre urbanizaciones dentro de un mismo subsector. A los fines de comprender las diversas clasificaciones, el uso residencial, se ordena en tres tipos:

- **Barrios abiertos:** comprenden los barrios tradicionales de la zona + los barrios ciudades. Se detecta en la zona de estudio un total de 75 barrios, constituidos por barrios abiertos tradicionales (63), y barrios ciudades del programa “Mi casa Mi Vida” (12). Los barrios abiertos con una población de 137.025 hab. representan el 91% del total.
- **Urbanizaciones privadas:** Comprenden las denominadas Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE), Abiertas, Cerradas y Rurales. Se registra un total de 37 urbanizaciones residenciales privadas, con una población de 3.001 hab., lo que representa un 2% de la población total.
- **Asentamientos informales:** Comprenden las ocupaciones informales, villas de emergencia, tomas de tierra y loteos fraudulentos -asentamientos que se dan en el marco de un proceso ilegal. Los asentamientos informales suman en total 28. Según datos del informe de la ONG Techo, la población que vive en estos asentamientos es de 10.578 hab., lo que representa un 7 % de la población total.

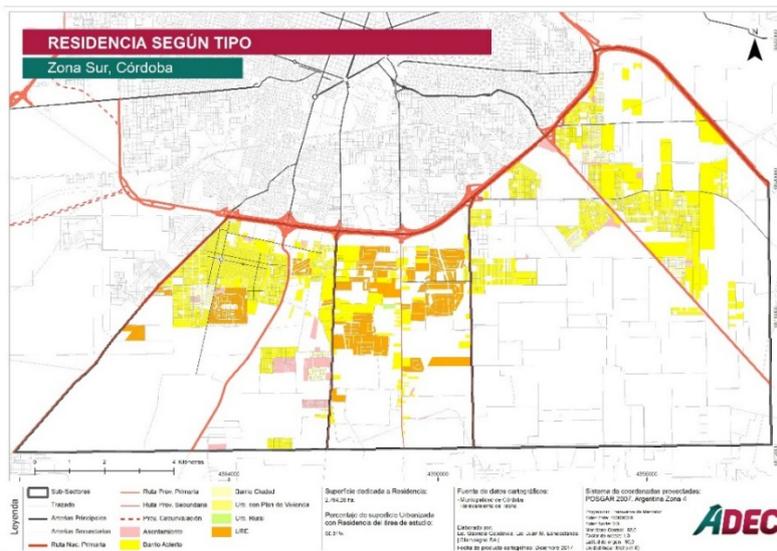


Fig. 06 Suelo residencial por diferentes tipos residenciales. Fuente: Estudio ADEC (Martínez y otros 2018).

<sup>12</sup> Estudio ADEC Zona Sur. ANEXO IV. Entrevista al Arquitecto Luis Vélez

	TRAZADO	TEJIDO/OCCUPACIÓN	LOTE TIPO	EDIFICACIÓN	PROBLEMAS SOCIO-AMBIENTALES		TRAZADO	TEJIDO/OCCUPACIÓN	LOTE TIPO	EDIFICACIÓN	PROBLEMAS SOCIO-AMBIENTALES
USO RESIDENCIAL	VILLA EL LINDERO			Calidad edilicia regular. Antiquidad: <20 años a >50 años según áreas. <b>INDICADORES URBANOS</b> DETECTORIO: FOS = 70 a 85%, FOT = 0,2 a 0,3, Alameda 3m, Frente 3 a 6m, Lateral 3m. NORMATIVO: FOS = 70%, FOT = 0,3, Alameda 3m, Frente 3 a 6m, Lateral 3m. <b>USO DEL SUELO</b> DETECTORIO: 1º Residencial, 2º Residencial. NORMATIVO: 1º Residencial, 2º Residencial. Antiquidad: <20 años.	Infraestructura: básica no basta para el proyecto urbano y servicios básicos.	USO RESIDENCIAL	URB- CERRADO			Calidad edilicia: muy buena. Antiquidad: <10 años. <b>INDICADORES URBANOS</b> DETECTORIO: FOS = 80 a 90%, FOT = 0,2 a 0,25, Alameda 3m a 3m, Frente 3 a 3m, Lateral 3 a 3m. NORMATIVO: FOS = 70%, FOT = 0,3, Alameda 3m, Frente 3 a 3m, Lateral 3 a 3m. <b>USO DEL SUELO</b> DETECTORIO: 1º Residencial. NORMATIVO: 1º Residencial.	Infraestructura: básica no basta para el proyecto urbano y servicios básicos. Vivienda e infraestructura deficientes.
	BARRIOS TRADICIONALES			Calidad edilicia: regular a buena. Antiquidad: <20 años. <b>INDICADORES URBANOS</b> DETECTORIO: FOS = 50 a 75%, FOT = 0,3 a 0,5, Alameda 3m a 3m, Frente 3 a 6m, Lateral 3m. NORMATIVO: FOS = 70%, FOT = 0,3, Alameda 3m, Frente 3 a 6m, Lateral 3m. <b>USO DEL SUELO</b> DETECTORIO: 1º Residencial, 2º Residencial. NORMATIVO: 1º Residencial, 2º Residencial.	Infraestructura: básica no basta para el proyecto urbano y servicios básicos.		URB- INFORMAL			Calidad edilicia: mala a regular. Antiquidad: <20 años. <b>INDICADORES URBANOS</b> DETECTORIO: FOS = 20%, FOT = 0,35, Alameda 3m a 3m, Frente 3 a 3m, Lateral 3m. NORMATIVO: FOS = 60%, FOT = 0,3, Alameda 3m, Frente 3 a 3m, Lateral 3m. <b>USO DEL SUELO</b> DETECTORIO: 1º Residencial. NORMATIVO: 1º Residencial.	Infraestructura: básica no basta para el proyecto urbano y servicios básicos. Vivienda e infraestructura deficientes.
	BARRIO CIUDAD			Calidad edilicia: regular. Antiquidad: <20 años. <b>INDICADORES URBANOS</b> DETECTORIO: FOS = 70 a 85%, FOT = 0,2 a 0,3, Alameda 3m, Frente 3 a 6m, Lateral 3m. NORMATIVO: FOS = 70%, FOT = 0,3, Alameda 3m, Frente 3 a 6m, Lateral 3m. <b>USO DEL SUELO</b> DETECTORIO: 1º Residencial. NORMATIVO: 1º Residencial.	Infraestructura: básica no basta para el proyecto urbano y servicios básicos.		URB- INDUSTRIAL			Calidad edilicia: mala a buena. Antiquidad: <20 años. <b>INDICADORES URBANOS</b> DETECTORIO: FOS = 20 a 40%, FOT = 0,35, Alameda 3m, Frente 3 a 3m, Lateral 3m. NORMATIVO: FOS = 70%, FOT = 0,3, Alameda 3m, Frente 3 a 3m, Lateral 3m. <b>USO DEL SUELO</b> DETECTORIO: 1º Industrial. NORMATIVO: 1º Industrial.	Infraestructura: básica no basta para el proyecto urbano y servicios básicos. Vivienda e infraestructura deficientes.

Fig. 07 Análisis Patrones de Asentamiento Zona Sur. Casos testigo. Fuente. Elaboración propia.

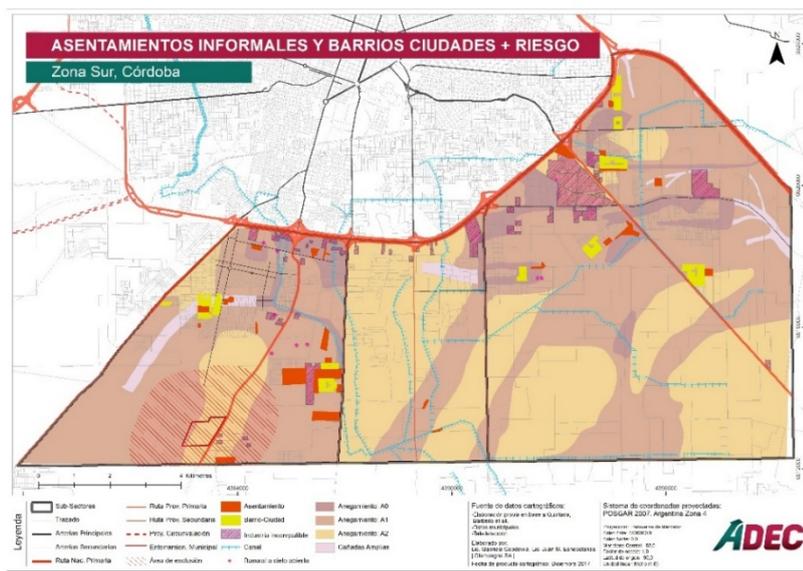


Fig. 08 Asentamientos informales más zonas de riesgo ambiental. Fuente: Estudio ADEC (Martínez y otros 2018).

**Quinta proposición.** Los procesos de transformación de la periferia vulneran los valores de conservación del territorio.

El acelerado proceso de urbanización del territorio en estudio no tiene en cuenta la preservación y puesta en valor de los elementos significativos que hacen a la identidad de este territorio. Los canales de riego se han transformado en canales de desagüe pluvial y de aguas servidas, encontrándose en franco deterioro. Conjuntamente el trazado ferroviario y las estaciones ferroviarias se encuentran en estado de abandono.

Los elementos significativos que se reconocen y abordan inicialmente para su estudio son: canales de riego, trazado ferroviario, trazado rural, entre otros.

- Los canales de riego y el trazado de quintas

Surgen a fines del siglo XIX para riego de las zonas de quintas de la periferia de la ciudad de Córdoba. Su presencia condiciona el trazado de los caminos rurales primero, y más tarde los trazados urbanos que se consolidan en sus bordes. Actualmente sobre sus bordes predomina la ocupación ilegal de con asentamientos marginales, actividades industriales, que arrojan desechos, aguas servidas, y deterioran la calidad ambiental de este espacio.

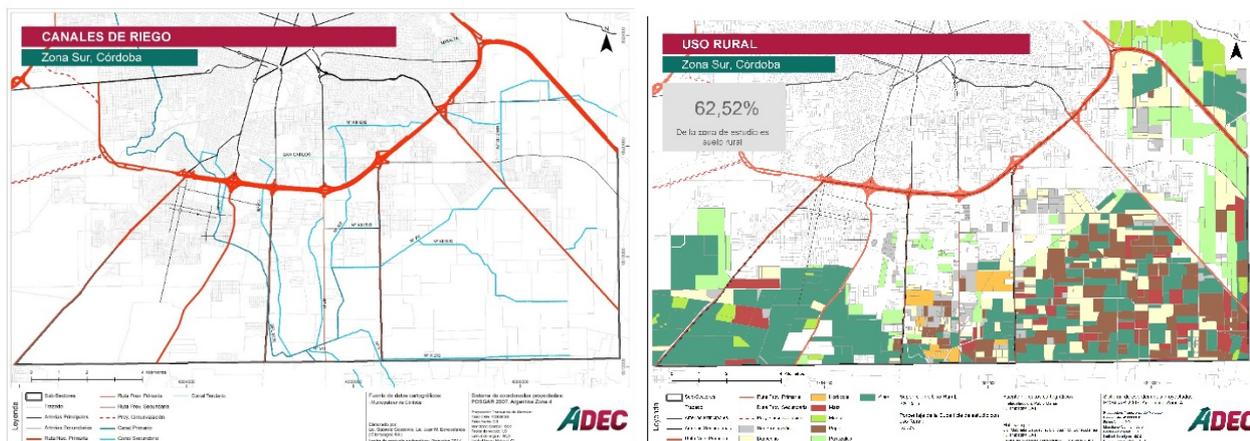


Fig. 09 Izquierda, Trazado de Canal Maestro Sur y secundarios. Derecha, Usos rurales. Fuente: Estudio ADEC (Martínez y otros 2018).



Las acequias, sistema de riego vital para la producción frutihortícola se han convertido en espacios degradados, riesgosos para la salubridad y seguridad de la población.

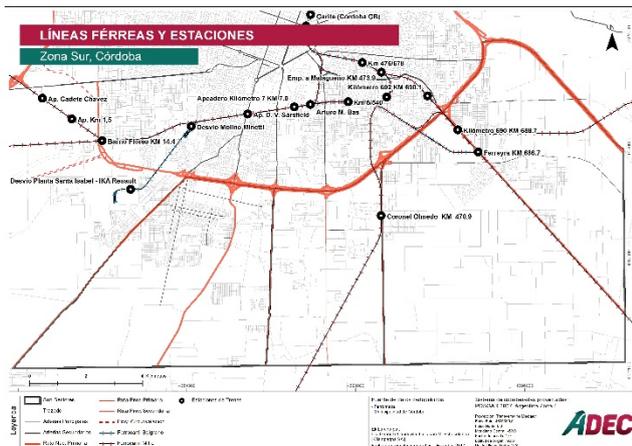
Fig. 10 Canales de riego y trazado de quintas. Fuente: Estudio ADEC (Martínez y otros 2018).

Actualmente siguen alimentando la producción frutihortícola que se desarrolla en el llamado cinturón verde de la ciudad, aunque las quintas son cada vez más escasas. Los cambios en los modos de producción, el paso de una agricultura intensiva a extensiva -producción de soja y maíz- y el avance de la urbanización, amenazan con la pérdida definitiva de este recurso. Los canales de riego se trazan a fines del siglo XIX (1889), y son parte de un sistema de obras de infraestructura que se planifican para el desarrollo de la ciudad de Córdoba.

Inicialmente las parcelas rurales se trazan como grandes lonjas de tierra con frente a los cursos de agua, con la incorporación de los canales se adaptan subdivisiones con parcelas de menores superficies, entre 1 y 5 ha., principalmente alineadas a los cursos de agua artificiales. El territorio de producción rural se encuentra actualmente cada vez más reducido.

- Los caminos y el trazado ferroviario

A fines del siglo XIX, un sistema de caminos rurales iniciales conectan el territorio con los lugares y parajes próximos. Son los primeros caminos trazados en este territorio, actualmente transformados en rutas o vías principales, los que configuran la estructura regional que se articula con el conjunto de municipios y comunas del Sur. Algunos de éstos conservan tramos que mantienen sus características originales como estructuradores del territorio rural.



Las instalaciones ferroviarias se mantienen en desuso y en gran medida usadas como depósito de chatarras.



Los caminos rurales en franco deterioro ante el avance de la urbanización informal

Fig. 11 Izquierda. Caminos y antiguo trazado ferroviario. Derecha, estaciones ferroviarias. Fuente: Estudio ADEC (Martínez y otros 2018).

Desde fines del siglo XIX y comienzos del XX, se disponen sobre esta porción del territorio de la ciudad de Córdoba, dos líneas ferroviarias. La primera línea que une el trayecto Rosario-Córdoba del Ferrocarril Central Argentino luego Ferrocarril General B. Mitre (1948) pasando por Toledo, Río Segundo, Pilar del territorio metropolitano. La segunda línea que une el trayecto Dalmasio Vélez Sarsfield- Córdoba del Ferrocarril General B. Mitre, que empalma luego con Villa María y Río Cuarto, pasando por Bouwer y Rafael García. La estación Coronel Olmedo, está contenida en éste recorrido. Este tramo permanece inactivo. Parte del cuadro de la estación se encuentra actualmente ocupado con la Villa Los Artesanos, un asentamiento marginal.

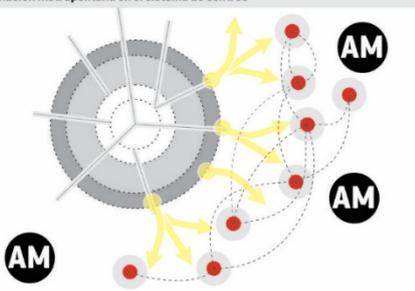
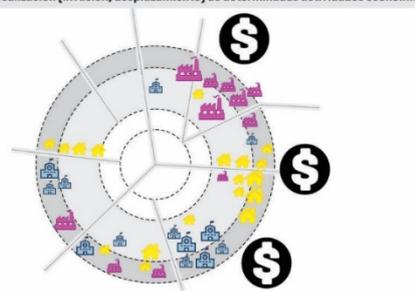
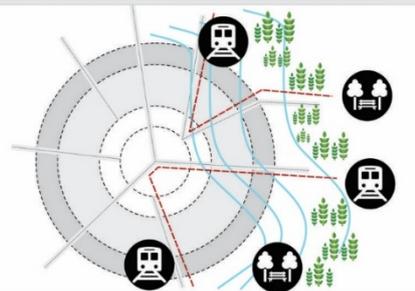
### 2.3. Dimensión proyectual-conclusiones

#### Lineamientos urbanísticos generales en un escenario deseado

Este trabajo es un primer ensayo en el desarrollo teórico y estudio de antecedente de la periferia urbana en un contexto metropolitano. La definición de lineamientos de desarrollo urbanístico de este apartado se enmarca en los alcances de esta presentación y establece como una primera aproximación:

**1ª PROPOSICIÓN.** Las políticas económicas determinan las políticas territoriales que alientan el modelo de crecimiento difuso de la periferia.

La periferia urbana es el sector con mayor accesibilidad y disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas de alcance regional y mundial. En tal sentido, su rol en la planificación, ordenamiento de usos y ocupación debiera tener en cuenta esta condición como prioritaria, en especial en relación a los usos ligados a la industria, la producción y los servicios que requieren grandes superficies para su desarrollo y que generan ingresos a la región y al país.

<p><b>2ª PROPOSICIÓN.</b> El modo de ocupación de la periferia urbana condiciona la relación metropolitana en el sistema de centros</p> 	<p>En el sistema de centros del área metropolitana la relación de las actividades económicas y su planificación debe ser tomada en cuenta. La propuesta de distribución de usos y nuevas vías debe tener un plan de desarrollo integral que la contenga, para evitar la libre evolución del mercado.</p>
<p><b>3ª PROPOSICIÓN.</b> Las condiciones territoriales de la periferia, favorecen la localización (invasión, desplazamiento) de determinadas actividades económicas</p> 	<p>El orden de las actividades y la evaluación de su impacto resulta fundamental en el proceso de planificación de la periferia. Los procesos de planificación con participación de todos los actores resultan necesarios para atenuar los conflictos y equilibrar los intereses sobre el territorio.</p>
<p><b>4ª PROPOSICIÓN.</b> Los intereses económicos están por encima de los valores de conservación de estos territorios: infraestructuras, caminos, elementos</p> 	<p>Los patrones de asentamiento de todos los usos, en especial del residencial, deben tener en cuenta la integración del tejido en sus aspectos físicos y sociales. La estructura de soporte y el tejido deben desarrollarse de manera abierta, compleja y con una densidad acorde para el uso eficiente del territorio.</p>
<p><b>5ª PROPOSICIÓN.</b> La periferia es un escenario de confrontación de actores, intereses, de gran conflictividad funcional, ambiental</p> 	<p>Entender el proceso de construcción histórica del territorio, sus elementos de identidad, es fundamental para planificar su desarrollo futuro. El valor de conservación de estos elementos: trazados, caminos, elementos infraestructurales, significan el territorio y lo estructuran.</p>

Desarrollado este primer avance, es posible deducir, abierta la discusión sobre la periferia urbana en el contexto metropolitano, la importancia de:

- Abordar la relación de la periferia con las múltiples escalas territoriales desde la global a la local y viceversa.
- Identificar los posibles enfoques desde donde puede ser profundizado su estudio: económico, físico, social, ambiental, político y sus relaciones.
- Comprender la situación actual y los escenarios futuros de desarrollo en base a la situación tendencial de crecimiento y las perspectivas para alcanzar condiciones de desarrollo con equidad y sustentabilidad.

## BIBLIOGRAFÍA

- BUFFALO, L. (2012). *Caracterización socioeconómica del área metropolitana de la ciudad de Córdoba*. Córdoba. Departamento de Geografía, Facultad de Filosofía y Humanidades. UNC.
- CORBOZ, André. (2004) El territorio como palimpsesto. En RAMOS, ÁNGEL MARTÍN (editor). *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, (34-44). Barcelona: UPC Ediciones.
- GIOBELLINA, B. et al. (2017) *El cinturón verde de Córdoba. Hacia un Plan Integral para la preservación, recuperación y defensa del área periurbana de producción de alimentos*. Córdoba. Ediciones INTA.
- MARENGO, C. Y ELORZA, A. L. (2009). *Globalización y políticas urbanas. La política habitacional focalizada como estrategia para atenuar condiciones de pobreza urbana: los programas implementados en Córdoba y los desafíos pendientes*. Córdoba.
- QUINTANA SALVAT, F., BARBEITO, O., DEL VALLE MENSIO, R. (2002) *Carta de peligrosidad (Amenazas de inundación, erosión y anegamiento para la acción de prevención -Ciudad de Córdoba-*. Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Ciencias Exactas Físicas y Naturales, Cátedra de Fotogeología y Teledetección, Municipalidad de Córdoba, Dirección General de Protección ciudadana.
- SABATÉ BELL, Joaquín (1996). *Forma del territorio y proyecto*. Universidad Politécnica de Cataluña. Barcelona.
- SABATÉ, Joaquín (2002). "En la identidad del territorio está su alternativa". *Revista OP ingeniería y territorio*, Nº 60, 12-19.
- SANTOS, Milton (1996). *Metamorfosis del espacio habitado*. Oiko-tau. España.
- VALDÉS, E. (1999). *La ciudad dual y los nuevos fragmentos urbanos: los guetos de la riqueza*. Administración pública y sociedad, vol. 12, 31-27.
- VALDÉS, E. Y DI RIENZO, G. (2014). Ciudad y políticas públicas de vivienda social ¿derechos humanos o nuevas formas de control social? *Revista del Departamento de Geografía*. UNC. Córdoba.

### Fuentes electrónicas

- BORSODORF, Axel. (2003). Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE* (Santiago), 29 (86), 37-49. Recuperado en; <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002> (Consulta: 10/02/2019).
- MARTÍNEZ, M. MARINELLI, A. SCHIAVONI, J. CAPDEVILA, G. ECHECOLANEA, JM.DONATO, V. CIAMPAGNA, G. CIAMPAGNA. PELLICI, J. BACILE, A (2018). *Estudio Nº 4 2018 / Estudio de la Zona Sur de la Ciudad de Córdoba*. Recuperado de <http://ADEC.org.ar/home/publicaciones> (Consulta: 2/12/2018).
- MATTOS, CARLOS A. DE. (2006) Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En publicación: *América Latina: cidade, campo e turismo*. Amalia Inés Geraiges de Lemos, Mónica Arroyo, María Laura Silveira. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, San Pablo. Diciembre ISBN 978-987-1183-64-7. <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/03mattos.pdf>
- CORTI, M. DÍAZ TERRENO, F. CAPOROSSI, C. PAÉZ FERREYRA, N. PIUMETTO, M. JURADO, A. COSACOV, N. PETRELLI, H. NARANJO, L. CRIVELLI, M. PELLICI, J. BACILE, A (2018). *Estudio Nº 3 2018- Estudio de la Zona Este de la Ciudad de Córdoba*. Recuperado de <http://ADEC.org.ar/home/publicaciones> (Consulta: 2/12/2018).
- CORTI, M. CAPOROSSI, C. ESTRABOU, C. RODRÍGUEZ, JM. QUETGLAS, F. PETRELLI, H. PIUMETTO, COSACOV, N. PÁEZ FERREYRA, H. CRIVELLI, M. DÍAZ TERRENO, F. PELLICI, J. BACILE, A (2018). *Estudio Nº 1 2016 / Realidad de la Zona Norte de la Ciudad de Córdoba*. Recuperado de <http://ADEC.org.ar/home/publicaciones> (Consulta: 2/12/2018).