

Trabajo final de Máster

Ciudad de Barrios. Planificación y dinámicas de cambio de los Tejidos Centrales Barriales en las ciudades intermedias argentinas. Caso Ciudad de Córdoba, Argentina

Estudiante:

Celina Caporossi

Directora:

Mariela Iglesias Costa

Máster universitario de Ciudad y urbanismo

Fecha: Marzo, 2023

Creative Commons

Esta obra está sujeta a la siguiente licencia [CC BY-NC-ND 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Resumen del trabajo

Este trabajo final del Master Universitario Ciudad y Urbanismo propone una aproximación al tema de la renovación urbana con foco en las centralidades de escala barrial, su reconocimiento y sus posibilidades para la planificación y gestión urbana en las ciudades intermedias en Argentina. Interesa un acercamiento y caracterización de las dinámicas de cambio que suceden en los Tejidos Centrales Barriales de la ciudad construida, dimensión poco considerada en la planificación urbana latinoamericana. Se propone, en correspondencia, un acercamiento crítico a la gestión y planificación de los procesos de cambio y renovación de estos tejidos; para ello, en el marco teórico se repasan las formas que adopta la renovación y el crecimiento de los entornos intra urbanos. Para una aproximación analítica a las dinámicas de cambio a tener en cuenta en una planificación barrial, se realiza un análisis comparativo de los tejidos centrales de los barrios San Vicente, General Paz y Villa El Libertador de la Ciudad de Córdoba, Argentina, infiriendo el estado del espacio urbano, la incidencia del entramado social y las particularidades de contexto, desde un enfoque sincrónico y diacrónico que permite identificar las diferentes lógicas socio espaciales que suceden en simultáneo en un entorno barrial, así como considerar los cambios producidos a lo largo del tiempo. Se analiza a su vez, críticamente la manera en que la planificación local da respuesta a las diferentes dinámicas barriales y se proponen recomendaciones conclusivas y lineamientos hacia una planificación barrial inclusiva y transformadora de reequilibrio territorial esbozando propuestas de herramientas metodológicas y sistematización de instrumentos normativos para la acción participativa con meta redistributiva.

Palabras clave: Barrio, Tejidos centrales barriales, renovación urbana, planificación barrial, Ciudad de Córdoba

Tabla de contenidos

1	Introducción	1
2	Planificación y dinámicas de cambio:	2
	problema y objetivos	2
2.1	Planteamiento del problema	2
2.2	Pregunta y objetivos.....	5
3	Marco metodológico	7
4	Marco teórico	13
4.1	La ciudad construida, centralidad y renovación urbana	13
4.1.1	Procesos globales, impactos locales	13
4.1.2	El valor de la ciudad construida	14
4.1.3	El estudio de los procesos de cambios y renovación	16
4.2	Cambio y renovación en las ciudades latino americanas y argentinas	17
4.3	Dinámicas de cambio en los tejidos barriales.....	20
4.3.1	La dimensión barrial. Centralidad y planificación.....	23
4.3.2	Centralidad barrial como oportunidad y centralidad como lugar	24
4.4	Gestión y planificación de las centralidades barriales	26
5	Contexto de aplicación	29
5.1	Presentación de los casos de estudio: San Vicente, General Paz y Villa El Libertador en la Ciudad de Córdoba, Argentina.....	29
5.2	Conformación de la centralidad histórica y su situación actual. Ciudad de Córdoba.....	31
5.2.1	Centralidad y planificación: del esquema mono céntrico al poli céntrico.....	35
5.3	Renovación urbana y densificación de mercado	37
5.3.1	La incidencia de la normativa urbana	38
6	Análisis comparativo Tejidos Centrales Barriales, San Vicente, General Paz y Villa El Libertador	40
6.1	Contexto del Tejido Central Barrial San Vicente.....	41
6.1.1	Localización y delimitación San Vicente	41
6.1.2	Proceso de urbanización San Vicente	42
6.1.3	Dinámica Poblacional San Vicente	43
6.1.4	Características de la centralidad San Vicente	43
6.1.5	Área de influencia de la centralidad de San Vicente	44
6.2	Contexto del Tejido Central Barrial General Paz	45
6.2.1	Localización y delimitación General Paz	45
6.2.2	Proceso de urbanización General Paz.....	46
6.2.3	Dinámica poblacional General Paz	47
6.2.4	Características de la centralidad General Paz.....	47

6.2.5	Área de influencia de la centralidad de General Paz.....	49
6.3	Contexto del Tejido Central Barrial Villa El Libertador.....	49
6.3.1	Localización y delimitación Villa El Libertador	49
6.3.2	Proceso de urbanización Villa El Libertador	50
6.3.3	Dinámica población Villa El Libertador.....	52
6.3.4	Características de la centralidad de Villa El Libertador	52
6.3.5	Área de influencia de la centralidad de Villa El Libertador.....	53
6.4	Conclusiones comparativas del contexto de los TCB.....	54
6.5	El Espacio Urbano del TCB. San Vicente.....	55
6.5.1	Estructura urbana de la centralidad	55
6.5.2	Usos de suelo generalizados	56
6.5.3	Espacio público conformado.....	58
6.5.4	Movilidad y accesibilidad.....	58
6.5.5	Valores de suelo.....	59
6.5.6	Proyectos y programas	59
6.5.7	Síntesis espacio urbano TCB. San Vicente	60
6.6	El Espacio Urbano del TCB. General Paz	60
6.6.1	Estructura urbana de la centralidad	60
6.6.2	Usos de suelo generalizados	62
6.6.3	Espacio público conformado	64
6.6.4	Movilidad y accesibilidad.....	64
6.6.5	Valores de suelo.....	64
6.6.6	Proyectos y programas	65
6.6.7	Síntesis espacio urbano TCB. General Paz	65
6.7	El Espacio Urbano del TCB Villa El Libertador	66
6.7.1	Estructura urbana de la centralidad	66
6.7.2	Usos generalizados.....	67
6.7.3	Espacio público conformado	69
6.7.4	Movilidad y accesibilidad.....	69
6.7.5	Valores de suelo.....	70
6.7.6	Proyectos y programas	70
6.7.7	Síntesis espacio urbano TCB. Villa El Libertador	70
6.8	Conclusiones comparativas del espacio urbano.....	71
6.9	Incidencia de los agentes TCB San Vicente.....	72
6.10	Incidencia de los agentes TCB General Paz	74
6.11	Incidencia de los agentes TCB Villa El Libertador.....	75
6.12	Conclusiones comparativas de la incidencia de los agentes analizados	77
6.13	Dinámica de Cambio del Tejido Central Barrial de San Vicente	78
6.13.1	Cambio del tejido por año 2001, 2010 y 2021	78
6.13.2	Rol del Estado en la renovación e impactos.....	79

6.14	Dinámica de Cambio del Tejido Central Barrial de General Paz	79
6.14.1	Cambio del tejido por año 2001, 2010 y 2021	80
6.14.2	Rol del Estado en la renovación e impactos	81
6.15	Dinámica de cambio del Tejido Central Barrial Villa El Libertador	81
6.15.1	Cambio del tejido por año 2001, 2010 y 2021	81
6.15.2	Rol de estado en la renovación e impactos	82
6.16	Conclusiones comparativas de las dinámicas de cambio analizadas	83
6.17	Planificación actual de los TCB analizados	85
7	Conclusiones	87
7.1	Hacia un Plan de Barrios	87
7.1.1	Planificación integral participativa y renovación urbana dirigida	87
7.1.2	Lineamientos e Indicadores de calidad.....	91
7.1.3	Instrumentos normativos.....	96
7.2	Conclusiones finales: Planificar la ciudad construida latinoamericana.....	97
8	Consideraciones finales	98
	Referencias bibliográficas	100
	Anexos	
	Anexo 1	105
	Anexo 2	105
	Anexo 3	108
	Anexo 4	110
	Anexo 5	118

Listado de esquemas, figuras y cuadros

Esquemas	Nº
Esquema 1. Estructura del trabajo según objetivos específicos. Elaboración propia	6
Esquema 2. Propuesta metodológica Elaboración propia	7
Esquema 3. Relaciones conceptuales de análisis Elaboración propia.....	8
Esquema 4. Articulación TCB., dinámicas de cambio y planificación. Elaboración propia.....	8
Esquema 5. Tipo de planificación de los TCB. Argentina. Elaboración propia.....	87
Esquema 6. Síntesis de contenidos hacia un Plan de Barrios. Elaboración propia.....	89

Figuras	Nº
Figura 1. Mapa Localización de la Ciudad de Córdoba en Argentina. Elaboración propia.....	30
Figura 2. Mapa Localización Barrio General Paz, San Vicente y Villa Libertador. Ciudad de Córdoba, Argentina. Elaboración propia.....	30
Figura 3. Momentos del Proceso de Urbanización de la ciudad de Córdoba. Elaboración propia ...	31
Figura 4. Identificación de áreas Central, Peri central, Intermedia y Periférica. Fuente: Plan Director Ciudad de Córdoba 2008. Elaboración propia.....	33
Figura 5. Propuestas morfológicas de configuración del Área Central. Normativa 1985. Fuente: Documento sobre el Área Central de la Ciudad de Córdoba, Ordenanza de ocupación de suelo y preservación del ámbito Histórico.....	34
Figura 6. Centros de Participación Comunal. Descentralización administrativa a la periferia.....	34
Figura 7. Modelos de interpretación y actuación en la Ciudad de Córdoba en la Planificación	35
Figura 8. Mapa Centralidades metropolitanas. Elaboración propia	36
Figura 9. Reconocimiento de las Centralidades barriales. Dirección de Planeamiento Municipal. Municipalidad de Córdoba. 2016.....	39
Figura 10. Mapa Localización Barrio San Vicente en el mapa de la Ciudad de Córdoba y su relación con respecto al Área Central. Elaboración propia.....	41
Figura 11. Mapa Límites administrativos Barrio San Vicente según Municipalidad de Córdoba. Elaboración propia.....	41
Figura 12. Mapa trazado fundacional 1889. Municipalidad de Córdoba.....	42
Figura 13. Mapa Área de análisis Centralidad de San Vicente. Elaboración propia.....	43
Figura 14. Mosaico fotos significativas San Vicente.....	44
Figura 15. Área de influencia Centralidad de San Vicente. Elaboración propia.....	44
Figura 16. Mapa Localización Barrio General Paz en el mapa de la Ciudad de Córdoba y su relación con respecto al Área Central. Elaboración propia.....	45
Figura 17. Mapa Límites administrativos Barrio General Paz según Municipalidad de Córdoba. Elaboración propia.....	46
Figura 18. Mapa trazado fundacional 1870. Municipalidad de Córdoba.....	46
Figura 19. Mapa Área de análisis Centralidad de General Paz. Elaboración propia	48
Figura 20. Mosaico fotos significativas General Paz.....	48
Figura 21. Mapa Área de influencia Centralidad de General Paz. Elaboración propia.....	49
Figura 22. Mapa Localización Barrio Villa El Libertador en el mapa de la Ciudad de Córdoba y su relación con respecto al Área Central. Elaboración propia	50
Figura 23. Mapa Límites administrativos Barrio Villa Libertador según Municipalidad de Córdoba. Elaboración propia.....	50
Figura 24. Mapa trazado fundacional 1830. Municipalidad de Córdoba.....	51
Figura 25. Mapa Área de análisis Centralidad de Villa El Libertador. Elaboración propia.....	52
Figura 26. Mosaico fotos significativas Villa Libertador.....	53
Figura 27. Mapa Área de influencia Centralidad de Villa El Libertador. Elaboración propia.....	53
Figura 28. Mapa Estructura urbana TCB. San Vicente. Elaboración propia.....	55
Figura 29. Mapa Llenos y vacíos TCB. San Vicente. Elaboración propia.....	55
Figura 30. Mapa Catastro TCB. San Vicente. Según Dirección general de catastro de la Provincia de Córdoba. Elaboración propia.....	56
Figura 31. Mapa Usos de suelo generalizados TCB. San Vicente. Elaboración propia.....	56
Figura 32. Mapa comercios y servicios TCB. San Vicente. Municipalidad de Córdoba 2012.....	57
Figura 33. Mapa Valores de Suelo TCB. San Vicente. Dirección General de Catastro (DGC) de la Provincia de Córdoba, IDECOR y Universidad Nacional de Córdoba (Facultad de Cs. Exactas, Físicas y Naturales) 2023.....	59
Figura 34. Mapa Estructura urbana TCB. General Paz. Elaboración propia.....	61
Figura 35. Mapa Llenos y Vacíos General Paz. Elaboración propia.....	61
Figura 36. Mapa Catastro General Paz. Dirección general de catastro Elaboración propia.....	61
Figura 37. Mapa Usos generalizados TCB. General Paz. Elaboración propia.....	62
Figura 38. Mapa Comercios y servicios TCB. General Paz. Municipalidad de Córdoba 2012.....	62

Figura 39. Mapa Valores de Suelo TCB. General Paz. Dirección General de Catastro (DGC) de la Provincia de Córdoba, IDECOR y Universidad Nacional de Córdoba (Facultad de Cs. Exactas, Físicas y Naturales) 2023.....	65
Figura 40. Mapa Estructura urbana TCB. Villa El Libertador. Elaboración propia.....	66
Figura 41. Mapa Llenos y vacíos, TCB. Villa El Libertador. Elaboración propia.....	67
Figura 42. Mapa Catastro, TCB. Villa El Libertador Dirección general de catastro. Elaboración propia.....	67
Figura 43. Mapa Usos generalizados TCB. Villa El Libertador. Elaboración propia.....	68
Figura 44. Mapa Comercios y servicios TCB. Villa Libertador. Municipalidad de Córdoba 2012.....	68
Figura 45. Mapa Valores de Suelo TCB. Villa El Libertador. Dirección General de Catastro (DGC) de la Provincia de Córdoba, IDECOR y Universidad Nacional de Córdoba (Facultad de Cs. Exactas, Físicas y Naturales)	70
Figura 46. Sociograma agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB. San Vicente. Elaboración propia.....	73
Figura 47. Sociograma Agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB. General Paz. Elaboración propia.....	74
Figura 48. Sociograma Agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB Villa El Libertador. Elaboración propia.....	77
Figura 49. Imágenes renovación edilicia en altura TCB San Vicente.....	78
Figura 50. Edificios en altura- 2003-2022. TCB General Paz, Elaboración propia.....	80
Figura 51. Desarrollos inmobiliarios en General Paz, publicados por Ceduc.....	80
Figura 52. Imágenes Renovación edilicia en altura-. TCB General Paz	80
Figura 53. Imágenes Cambios edilicios TCB Villa El Libertador.....	82
Figura 54. Modelo valorativo TCB según indicadores de calidad urbana. Elaboración propia	94
Figura 55. Esquemas valorativos TCB. según indicadores de calidad urbana. Elaboración propia.....	94

Cuadros

	Nº
Cuadro 1. Estructura metodológica: objetivos específicos y actividades. Elaboración propia.....	9
Cuadro 2. Variables de análisis comparativo TCB. Elaboración propia.....	10
Cuadro 3. Listado de fuentes principales utilizadas.....	11
Cuadro 4. Síntesis del proceso de urbanización Barrio San Vicente. Elaboración propia.....	42
Cuadro 5. Síntesis características centralidad de San Vicente. Elaboración propia.....	45
Cuadro 6. Síntesis del proceso de urbanización Barrio General Paz. Elaboración propia.....	47
Cuadro 7. Síntesis características centralidad de General Paz. Elaboración propia.....	49
Cuadro 8. Síntesis del proceso de urbanización Barrio Villa Libertador. Elaboración propia.....	51
Cuadro 9. Comparación de contexto y características de los TCB. analizados Elaboración propia...	54
Cuadro 10. Síntesis características centralidad de Villa El Libertador. Elaboración propia.....	54
Cuadro 11. De Usos TCB. San Vicente. Elaboración propia.....	57
Cuadro 12. Espacio Público TCB San Vicente. Elaboración propia	58
Cuadro 13. Síntesis Espacio Urbano TCB. San Vicente. Elaboración propia	60
Cuadro 14. De Usos TCB. General Paz. Elaboración propia	63
Cuadro 15. Espacio Público TCB. General Paz. Elaboración propia	64
Cuadro 16. Síntesis Espacio Urbano TCB. San Vicente. Elaboración propia	65
Cuadro 17. De Usos TCB. Villa El Libertador. Elaboración propia.....	68
Cuadro 18. Espacio Público TCB. Villa El Libertador. Elaboración propia	69
Cuadro 19. Síntesis Espacio Urbano TCB. San Vicente. Elaboración propia.....	70
Cuadro 20. Comparación Espacio urbano TCB. analizados Elaboración propia.....	71
Cuadro 21. Agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB. San Vicente.	73
Cuadro 22. Agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB. General Paz.	75
Cuadro 23. Agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB. Villa El Libertador.....	78
Cuadro 24. Cambios en el tejido 2003-2022 TCB. San Vicente. Elaboración propia.....	79
Cuadro 25. Cambios en el tejido 2003-2022 TCB. General Paz. Elaboración propia.....	81
Cuadro 26. Cambios en el tejido 2003-2022 TCB. Villa El Libertador. Elaboración propia.....	83
Cuadro 27. comparativo escenario actual de las dinámicas de cambio TCB. analizados.....	84
Cuadro 28. Síntesis Metas y Lineamientos para el Espacio Urbano, el Espacio Social y la Gestión y Planificación en un Plan de Barrios. Elaboración propia.....	90
Cuadro 29. Indicadores de calidad urbana. Planificación en un Plan de Barrios. Elaboración propia	91
Cuadro 30. Metas, variables e Indicadores de calidad urbana. Elaboración propia.....	93
Cuadro 31. Instrumentos normativos. Planificación en un Plan de Barrios. Elaboración propia.....	96

1 Introducción

El presente documento se enmarca en la línea de trabajo *Urbanismo para ciudades colaborativas e inclusivas*, y en particular aborda el tema de la planificación de la renovación urbana en las ciudades intermedias argentinas, indagando sobre los procesos de cambio de los tejidos centrales de la ciudad construida en las escalas barriales. Se propone determinar procesos y características socio territoriales específicas de los entornos barriales latinoamericanos y sus dinámicas hacia una planificación integral y participativa. Para tal fin se dispone un estudio particularizado de los Tejidos Centrales Barriales, -TCB-, áreas donde se concentran tanto los usos urbanos como los atributos socio identitarios, a través de un análisis comparativo de las centralidades barriales San Vicente, General Paz y Villa El Libertador de la Ciudad de Córdoba, Argentina, barrios que por escala y complejidad permiten medir procesos e impactos. Interesa indagar sobre las dinámicas de cambio a la que están sometidos, así como identificar el estado de la planificación y sus consecuencias sobre los entornos construidos.

La investigación propuesta considera a los entornos barriales de las ciudades intermedias latinoamericanas como una oportunidad para orientar el crecimiento urbano territorial. Parte de considerar que la separación funcional y conceptual entre planes, políticas públicas y territorio que caracteriza en general la planificación en nuestros contextos se traduce en la segmentación de los modelos de gestión de la ciudad como conjunto. De igual manera, los espacios urbanos barriales donde vive la gente y sus áreas más consolidadas se encuentran en general ajenas a la planificación urbana integrada y participativa.

Entonces, ¿cómo direccionar el crecimiento y las distintas dinámicas de cambio en las ciudades intermedias y en los tejidos barriales con meta en el reequilibrio territorial y la sostenibilidad urbana?

En ese sentido, la indagación se orienta a priorizar al barrio en tanto unidad constitutiva de lo urbano, para aproximarnos a la comprensión de los fenómenos urbanos a partir de su territorialización. Se entiende que, para poder transformar positivamente la realidad urbana, se debe generar un corpus crítico propio que identifique formas, procesos y actores, valorando el capital socio espacial instalado. Observar la ciudad y sus procesos para poder avanzar en definitiva hacia un modelo de ciudad de barrios, abierta, diversa y socialmente integrada. De esta manera, como resultado se propone una serie de lineamientos para la planificación y gestión urbana, que a la par de contribuir a generar formas de medición de las transformaciones de los tejidos intraurbanos en Latinoamérica, permite aportar estrategias que busquen el reequilibrio socio territorial, generando procesos de renovación inducidos con meta en el aumento de la calidad de vida urbana del conjunto.

Este trabajo se presenta a su vez como avance conceptual y analítico de varios estudios realizados, todos ellos con un interés común por indagar sobre los procesos de cambio en las centralidades y los tejidos de la ciudad construida en Argentina y en Latinoamérica. Da cuenta de esto:

- El trabajo final desarrollado para el Programa Urbanismo y Ciudad de la UOC en el 2016 sobre las centralidades barriales en la Ciudad de Córdoba, Argentina tomando como caso el barrio de San Vicente;
- Las investigaciones realizadas desde el 2014 a la fecha en la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina, sobre la forma que adopta la renovación urbana en los tejidos barriales argentinos y el rol de las centralidades urbanas;
- El dictado de clases de posgrado sobre Centralidades en las Ciudades intermedias argentinas en la Maestría de Urbanismo -FAUD-UNC- y en la Maestría en Desarrollo Habitacional FAUD-UNC;
- Las reflexiones sobre centralidades y renovación en dos libros de mi autoría: Las centralidades barriales en la planificación urbana. Barrios peri centrales de Córdoba: el caso de San Vicente (2017) y La renovación urbana en debate. Nuevas lógicas emergentes de la renovación en la ciudad construida (2021).

Para su lectura, el documento se organiza en ocho secciones contempladas en el índice, además de la bibliografía de referencia y los anexos de trabajo.

Los apartados uno, dos y tres introducen y enmarcan el trabajo final de Máster Urbanismo y Ciudad en el contexto académico. De igual manera se presenta el tema, su justificación y objetivos adelantando los aspectos metodológicos y procedimentales de la investigación a desarrollar.

En el cuarto apartado se desarrolla el Marco Teórico, reuniendo aquellos tópicos teóricos centrales que organizan conceptualmente el trabajo, así como el estado del arte de la Planificación urbana en Argentina y Latinoamérica.

En el quinto y sexto apartado se concentran aquellos aspectos relativos a los casos, el contexto de actuación y el análisis comparativo entre los casos de estudio, TCB San Vicente, General Paz y Villa El Libertador en la Ciudad de Córdoba, Argentina, así como las conclusiones analíticas.

En el séptimo y octavo apartado se realizan las conclusiones generales, las recomendaciones particulares y consideraciones finales como resultado del análisis de casos en relación con la forma que adopta la planificación.

Por último, se incluye la bibliografía de referencia y los anexos donde se recogen los diferentes documentos de trabajo: guías de revisión documental, guía de entrevistas y tablas de catalogación sobre el estudio de los casos.

2 Planificación y dinámicas de cambio: problema y objetivos

2.1 Planteamiento del problema

La planificación urbana en Latinoamérica y en especial en Argentina, de fuerte sesgo funcionalista y regulatorio, no incorpora en general la dimensión barrial, quedando la realidad física y social de los entornos barriales invisibles para la dirección de las políticas públicas en las diferentes escalas, municipales, provinciales o nacionales. Esta

ausencia deja al Estado no solo sin herramientas para direccionar los procesos de cambio y renovación en la ciudad construida, sino que a la a par tiende a invisibilizar los impactos socio territoriales que dichas transformaciones producen sobre los barrios más consolidados. Los impactos de las políticas neo liberales que trae como consecuencia la deslocalización del capital y de los sistemas productivos y la desregulación de las capacidades del Estado sumados a la complejidad emergente del mundo globalizado, propias de este siglo, ha configurado una realidad compleja para la dirección de procesos de crecimiento de la ciudad latinoamericana.

En Latinoamérica en particular, como señala Alicia Ziccardi (2009), los procesos de globalización se producen sobre una región que atravesó de manera incompleta y contradictoria la industrialización y el *Estado de bienestar*, presentando un escenario de inicio mucho más crítico para absorber el impacto de los procesos globales. Ya en el documento elaborado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2016) se señalaba a propósito del carácter estructural y multidimensional (económica, de género, de origen, etc.) que adopta la desigualdad social en Latinoamérica y la dificultad que presenta para la Región el cumplimiento de los ODS - Agenda Urbana 2030¹- alertando también sobre el aumento de la estratificación social y en consecuencia de la segregación residencial.

En síntesis, la profundización de la informalidad, la pobreza urbana y la degradación medio ambiental, en conjunto con los fuertes cambios socio productivos, ponen rápidamente en crisis la idea de desarrollo urbano y la capacidad de las políticas estatales para conducir el crecimiento urbano. En este sentido, la planificación urbana centralizada en los organismos del estado aparece con menos herramientas para operar sobre contextos cada vez más desregulados y con fuerte incidencia del capital concentrado que van moldeando una ciudad más desigual. De forma complementaria, la participación ciudadana queda cada vez más desvinculada de los territorios y de las estructuras formales a medida que el paradigma neoliberal disuelve las instancias intermedias entre los procesos personalizados de interacción directa, cotidiana, y los procesos ciegos globales, ubicuos y sin responsables visibles. En conjunto con la desregulación y descentralización del Estado, la visión sobre la ciudad se fragmenta, así como su actuación.

Argentina, dentro del contexto latinoamericano, es uno de los países más urbanizados, en el año 2010 registró un 91,2 % de población urbana —no rural—, las ciudades intermedias argentinas a su vez, vienen experimentando desde comienzos de siglo a la

¹ Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) son 17 objetivos globales establecidos en 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas (AG-ONU) y se pretende alcanzarlos para 2030 con meta en un futuro más sostenible. Los 17 ODS son: (1) Fin de la pobreza, (2) Hambre cero, (3) Salud y bienestar, (4) Educación de calidad, (5) Igualdad de género, (6) Agua limpia y saneamiento, (7) Energía asequible y no contaminante, (8) Trabajo decente y crecimiento económico, (9) Industria, innovación e infraestructura, (10) Reducción de la desigualdades, (11) Ciudades y comunidades sostenibles, (12) Producción y consumo responsables, (13) Acción por el clima, (14) Vida submarina, (15) Vida de ecosistemas terrestres, (16) Paz, justicia e instituciones sólidas, (17) Alianzas para los objetivos.

actualidad un crecimiento urbano constante y significativo (un 12 % promedio entre censos), caracterizado por una importante dinámica de cambio de las estructuras urbanas con fuerte impacto en la forma que se organiza el espacio urbano. El quiebre de la ciudad tradicional ha dado paso a una ciudad extendida a la par que los tejidos más consolidados se ven sometidos a diferentes procesos de cambio y sustitución del tejido existente. El ámbito intraurbano experimenta un disloque entre aquellas áreas capaces de alojar actividades emergentes del capitalismo avanzado, y aquellas que quedan obsoletas y entran en procesos acelerados de deterioro y tugurización. Muchas ciudades latinoamericanas han vivido los efectos de la concentración económica devenida en reserva de capital de otros sectores sobre la estructura intraurbana, con volúmenes crecientes de inversión como componente de las dinámicas financieras de los mercados, en acuerdo con las lógicas globales pero dislocados de las demandas y de las reales problemáticas urbanas.

La renovación urbana de la desigualdad ha generado una economía y dinámica propia en la ciudad construida; es el peso de la informalidad social y económica (delincuencia, economías paralelas a las estatales, mercados informales, etc.) con gran impacto sobre los barrios existentes precarizados que, sin duda, amplían y complejizan los problemas en la ciudad latinoamericana. Desreguladas las políticas urbanas y con un retroceso de la planificación como instrumento de reequilibrio, los actores privados —pero también los públicos— actúan sobre un tablero de base desigual y de alta concentración de capital. Se genera una tendencia hacia un modelo de crecimiento disperso con nodos —ciudades o áreas— fuertes y débiles, formales e informales. La ciudad construida se convierte así en el lugar donde la reserva de capital (excedentes de la agricultura, minería, etc.) se traduce en inversiones inmobiliarias facilitadas por los marcos regulatorios cada vez más flexibles, que permiten que se haga regla “la excepcionalidad” sobre la forma que se altera la estructura intraurbana. Un urbanismo facilitador que Carlos De Mattos (2006) denominara como “mercantilización del crecimiento urbano”. El abandono de los barrios existentes por parte del Estado que direcciona las políticas públicas a las áreas de prestigio, así como la migración de las capas medias y altas de la población hacia los barrios cerrados en busca de seguridad urbana y buena calidad de vida, precarizan aún más los entornos barriales con consecuencias directas sobre la población más vulnerable en un país con el 40,6 % de la población bajo la línea de pobreza². En línea con este argumento, del stock de viviendas urbanas en Argentina el 40% presentan problemas de habitabilidad. Esto, como señalan Di Virgilio y Rodríguez (2018) da cuenta que, el déficit de vivienda no solo es numérico, sino que es una cuestión de calidad de la ciudad construida.

Esta investigación se centra en las dinámicas de cambio y renovación de las ciudades intermedias argentinas; interesa en particular observar el comportamiento de aquellas ciudades que quedan al margen de las capitales globales con potencialidad para absorber el crecimiento futuro y reequilibrar los términos territoriales la distribución poblacional y de actividades en el país³. Como señalan Hoeflich y Llop (2015):

² Según fuentes oficiales del Instituto de Estadística y Censos de la Nación Argentina, la pobreza en 2022, fue del 40,6%, mientras que la indigencia alcanzó al 10,7% de la población. De esa manera, la pobreza afectó a 18,8 millones de habitantes y la indigencia a casi 5 millones.

³ Ver “Sobre el sistema de ciudades en Argentina y la planificación en los contextos de incertidumbre” (2022) Celina Caporossi. <https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/ciudades-intermedias-argentinas/>

“El concepto de ciudades intermedias se basa en la idea de que el potencial y la importancia de la ciudad no solo dependen de su tamaño demográfico sino de la manera como se relacionan con elementos urbanos y territoriales dentro de su sistema”

En este sentido la Ciudad de Córdoba se presenta como una ciudad intermedia de rango mayor⁴ en donde se verifican muchas de las problemáticas mencionadas, y que por lo tanto posibilita medir la forma que adopta en particular la renovación. Es por ello que, un estudio de los tejidos centrales barriales en una ciudad que presenta complejidad, pero a la vez más cercana a las ciudades de rango menor, pueden tener un importante nivel de replicabilidad visibilizando procesos que en general quedan al margen de las políticas públicas. En acuerdo con esto, las centralidades de los barrios cordobeses experimentan cambios e impactos desde comienzos de siglo a la actualidad, en consecuencia, con el aumento del volumen de inversión inmobiliaria de manos del capital privado y en simultáneo con el recrudescimiento de la conflictividad social y urbana. Estos fenómenos se encuentran fuertemente vinculados, como se señaló, y es en donde este trabajo indaga a partir del enfoque de la planificación y gestión urbana.

2.2 Pregunta y objetivos

La presente investigación propone un acercamiento y caracterización de las dinámicas de cambio que suceden en los Tejidos Centrales Barriales de la ciudad construida y su reconocimiento y posibilidades para la planificación y gestión urbana en las ciudades intermedias en Argentina. El trabajo se enmarca en términos generales en Los alcances de la investigación empírica (Modalidad A⁵) ya que se propone en su desarrollo “aportar elementos de innovación a la resolución de problemáticas urbanas, fundamentada en datos empíricos” (Fiori et al., 2021). Para ello la investigación sigue un enfoque exploratorio que permite identificar y analizar los principales ejes de análisis a partir de tres casos de estudio en la Ciudad de Córdoba, Argentina: Barrio San Vicente, General Paz y Villa El Libertador. Presenta a su vez, algunas características de la Modalidad B⁶ en tanto proponen lineamientos para la planificación integral con perspectiva participativa avanzando en propuestas metodológicas hacia una planificación Barrial.

A su vez, la indagación propuesta se organiza en torno a la siguiente pregunta:

¿Cuáles son los procesos emergentes de las dinámicas de cambio de los Tejidos

⁴ Según el informe de Argentina Urbana del Gobierno de la Nación Argentina (2018) el 50% de la población del país reside en seis grandes ciudades -una de ellas es la Ciudad de Córdoba y cerca de un 32% lo hace en 273 ciudades de tamaño medio (10 mil a 500 mil habitantes). El salto entre el aglomerado de Buenos Aires que concentra una población de más de 12 millones de habitantes y las ciudades de rango mayor, es abrupto, como ejemplo la Ciudad de Córdoba y su área metropolitana reúne aproximadamente 1 millón ochocientos habitantes mucho más cercanos a las dinámicas de las ciudades intermedias lo que justifica su importancia en un análisis de procesos de renovación.

⁵ Guía de trabajo ¿Cómo elaborar un trabajo de master? (Fiori et al., 2021).

⁶ Modalidad B, investigación proyectiva.

Centrales Barriales de las ciudades intermedias en Argentina que permiten determinar características y potencialidades para una planificación urbana integral?

Planteándose los siguientes objetivos generales y específicos:

2.2.1 Objetivo general (OG)

Identificar los procesos emergentes de las dinámicas de cambio de los tejidos centrales barriales en la ciudad de Córdoba, así como sus características y potencialidades para la determinación de lineamientos de planificación urbana integral con perspectiva participativa.

2.2.2 Objetivos específicos (OE)

O.E1- Identificar las características físico espaciales de los Tejidos Centrales Barriales (TCB) de la Ciudad de Córdoba

- a) Analizar, identificar y caracterizar las diferentes tipologías de TCB
- b) Generar variables de análisis de los tejidos de los casos seleccionados.

O.E2- Identificar la incidencia y relaciones entre agentes en torno a las TCB

- c) Detectar los agentes públicos, privados y colectivos sociales y vecinales en las dinámicas de cambio de los TCB de los casos seleccionados.
- d) Analizar las relaciones entre los actores principales en torno a las dinámicas de cambio de los TCB de los casos estudiados.

O.E3- Determinar las dinámicas de cambio en los TCB

- e) Comparar las dinámicas de cambio de los casos seleccionados.
- f) Generar variables de análisis para medir las dinámicas de cambio de los TCB

Esquema 1. Estructura del trabajo según objetivos específicos

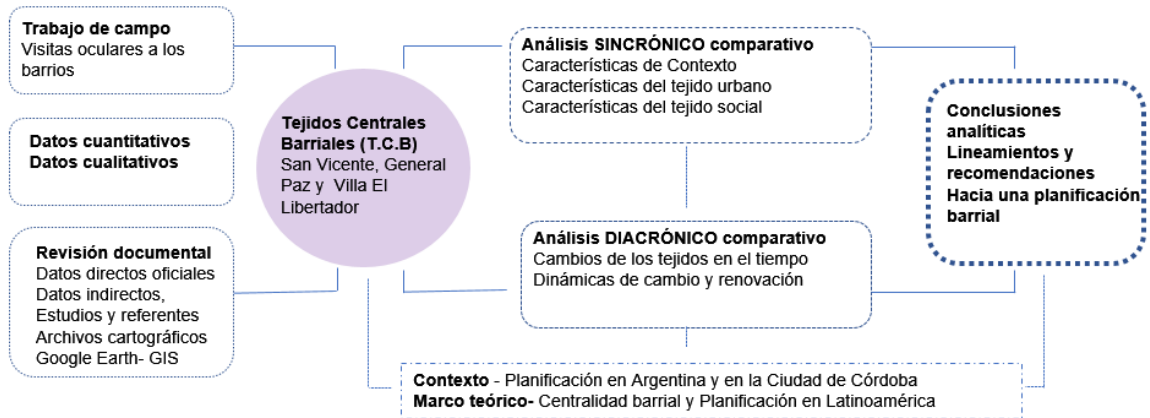


Fuente: *Elaboración propia*

3 Marco metodológico

La investigación propone un recorrido exploratorio, a través del cual, siguiendo los objetivos específicos planteados se organizan una hoja de ruta metodológica que posibilita la identificación de las diferentes dinámicas de cambio en los TCB. de las áreas seleccionadas, como se sintetiza en el siguiente esquema:

Esquema 2. Propuesta metodológica



Fuente: *Elaboración propia*

El trabajo se sustenta así en un análisis comparativo de tres Tejidos Centrales Barriales de la Ciudad de Córdoba -San Vicente, General Paz y Villa El Libertador- con el fin de identificar las diferentes dinámicas de cambio según las particularidades identificadas de cada territorio. Para tal fin se propone un análisis de los tejidos barriales seleccionados a partir de variables predeterminadas que permitan la comparación entre sí, determinando diferencias, similitudes y asimetrías.

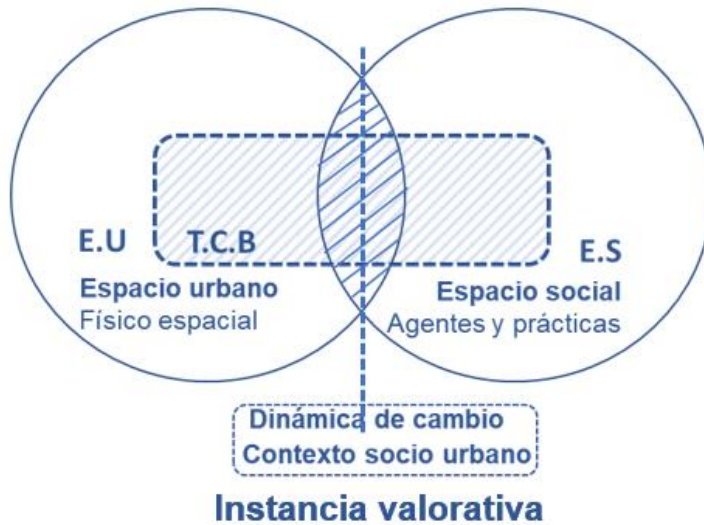
Conceptualmente, el análisis se organiza a partir de la articulación y puesta en relación del Espacio Urbano con el Espacio social, un abordaje particularizado de cada TCB tanto las particulares físico espaciales como del entramado social que los caracteriza, entendiendo que las dinámicas de cambio que se producen en los entornos barriales son dependientes de las relaciones biunívocas entre el espacio físico y la sociedad que la habita. De igual manera, se analiza en esta relación la actuación e incidencia de los agentes organizados y sus diferentes estrategias y sus prácticas sociales emergentes. Este reconocimiento en cada TCB incorpora dos enfoques complementarios que en simultáneo permiten inferir procesos y dinámicas socio territoriales:

-*Análisis sincrónico*, que tiene en cuenta el estado de los TCB en la actualidad, las condiciones de contexto, y las características físico espaciales del espacio urbano, así como la determinación de los agentes y su incidencia en la centralidad;

-*Análisis diacrónico* del estado del tejido en el tiempo, que permite entender los cambios y medir las dinámicas de renovación. Para ello se toma como referencia temporal el comienzo de siglo y los cortes temporales en acuerdo a los Censos Nacionales -INDEC- que permiten aportar datos estructurados (2001, 2010 y 2022). Interesa medir la

evolución del parque edificado, así como las condiciones físicas y sus implicancias en términos de habitabilidad y calidad de vida.

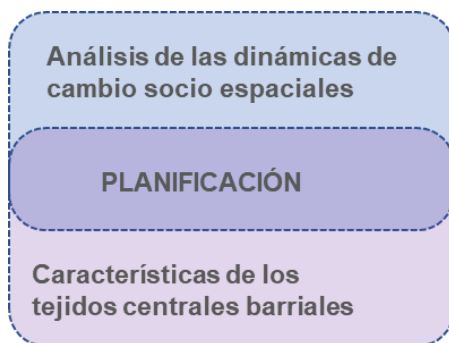
Esquema 3. Relaciones conceptuales de análisis.



Fuente: Elaboración propia

El *marco teórico*, así como el análisis del *contexto* general posibilita comprender el porqué de los procesos analizados, permitiendo confirmar y avanzar sobre la manera que la planificación en Latinoamérica y en especial en Argentina los aborda. Así el análisis de los TCB. por un lado, ratifica el curso que adopta hoy las políticas públicas con respecto a los entornos barriales y además posibilita avanzar sobre líneas de acción específicas con un diseño de gestión particularizado en la medida que se identifican particularidades y formas propias de lo urbano en la escala barrial.

Esquema 4. Articulación TCB., dinámicas de cambio y planificación



Fuente: Elaboración propia

La metodología propuesta entonces, propone el cruce entre las dinámicas de cambio socio espaciales y las características propias de los TCB para avanzar sobre *recomendaciones y lineamientos* para un Plan de Barrios, que en todos los casos debe poder identificar procesos y particularidades sociales aportando algunas herramientas de síntesis que posibiliten un diseño participativo desde la planificación.

El trabajo se estructura según los objetivos específicos enunciados que organizan las diferentes actividades desarrolladas, sintetizadas de la siguiente manera:

Cuadro 1. Estructura metodológica: objetivos específicos y actividades

Objetivos específicos	Actividades
OE1-Detectar las características físico espaciales de los Tejidos Centrales Barriales (TCB.) de la Ciudad de Córdoba	a) Analizar, identificar y caracterizar diferentes tipologías de TCB. Investigación de campo: Observación estructurada de los barrios consolidados de la ciudad de Córdoba y de sus TCB.
	Revisión documental de los barrios de la ciudad de Córdoba a partir de los datos directos, indirectos y procesados. (ver cuadro 2: Fuentes)
	Sistematización de imágenes, fotografías y cartografías por cada TCB. según fuentes. (ver cuadro 2: Fuentes)
	Realización de cartografía en base a Google earth y mapas de Municipalidad y provincia de Córdoba. https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/
O.E2- Detectar la incidencia y relaciones entre agentes en torno a las TCB.	b) Generar variables de análisis de los tejidos de los casos seleccionados Revisión documental y elaboración de variables y realización de cuadro matriz de variables. (ver cuadro 3)
	c) Detectar los agentes públicos, privados y colectivos sociales y vecinales en las dinámicas de cambio de los TCB. Revisión documental fuentes directas e indirectas. (ver cuadro 2: Fuentes)
	Entrevista no estructurada a referentes académicos claves
O.E3- Determinar las dinámicas de cambio en los TCB.	d) Analizar las relaciones entre los actores principales en torno a las dinámicas de cambio de los TCB. Realización de sociograma de relaciones por cada TCB.
	e) Comparar las dinámicas de cambio de los casos seleccionados. Revisión documental de los barrios de la ciudad de Córdoba a partir de los datos directos, indirectos y procesados. (ver cuadro 2: Fuentes)
	Realización de grafica comparativa utilizando las siguientes herramientas: Autocad; GIS Sistema degeorreferenciación y Google earth
	f) Generar variables de análisis para medir las dinámicas de cambio de los TCB. Realización de matriz comparativa valorativa

Fuente: Elaboración propia

Para el análisis particularizado de cada TCB. se proponen una serie de variables generales que caracterizan al espacio urbano barrial, el espacio social, así como aquellas necesarias para detectar las dinámicas de cambio de los tejidos. Estas variables sistematizadas, permiten realizar una comparación detectando similitudes,

diferencias y posibilitando avanzar hacia instancias valorativas y propositivas en vistas a una planificación participativa.

A continuación, se sintetiza en el siguiente cuadro las variables propuestas para esta investigación:

Cuadro 2. Variables de análisis comparativas TCB.

	Variables de Análisis Comparativas de los TCB.	Tipo de variable
De contexto	Localización y delimitación	Cualitativa
	Proceso de urbanización	Cualitativa
	Dinámica Poblacional	Cuali-cuantitativa
	Características de la centralidad	Cualitativa
	Área de influencia de la Centralidad	Cualitativa
Del Espacio urbano	Estructura urbana de la centralidad	Cuali-cuantitativo
	Estado del tejido Trama Manzanas Parcelas Edificación Densidad edilicia Habitabilidad de la manzana	Cuantitativo
	Usos de suelo generalizados	Cuantitativo
	Espacio público conformado	Cuantitativo
	Movilidad y accesibilidad	Cuantitativo
	Valores de suelo	Cuantitativo
	Proyectos y programas públicos	Cuantitativo
	Mapa de agentes Públicos Asociaciones civiles Privados	Cualitativo
Incidencia de los agentes en el espacio urbano	Cualitativo	
Dinámicas de cambio	Estudio diacrónico del tejido urbano	Cuantitativo
	Rol de estado en la renovación	Cualitativo

Fuente: Elaboración propia

Las técnicas de investigación utilizadas combinan lo *cualitativo* con lo *cuantitativo* referido al análisis de datos secundarios disponibles. Así se realizó para el análisis comparativo *investigación de campo*, que permitió el acercamiento y relevamiento directo a cada entorno barrial, y *revisión documental*, de fuentes directas e indirectas. Es importante señalar que en Argentina en particular existe un importante déficit en materia estadística y de datos abiertos, generando fuertes vacíos en la producción del conocimiento sobre los territorios urbanos.

Esta problemática es más acuciante en tanto los problemas que se expresan en el territorio son mayores. La ausencia de datos en las escalas barriales, además, deja en

evidencia una ausencia de políticas para estos entornos urbanos, presentando una de las dificultades centrales a la hora de planificar la ciudad construida.

Estas carencias de insumos se subsanaron para esta investigación utilizando una gran cantidad de fuentes que pudieran, a partir del cruzamiento de datos, cubrir cada aspecto necesario para el análisis. Es por ello que se trabajó con las siguientes categorías de fuentes:

- *Fuentes con datos directos*: no procesados, que permitían aportar información cuantitativa;
- *Cartográficos*: imágenes y mapas;
- *Fuentes con datos procesados*: aquellas que presentan entrecruzamiento de datos ya elaborados;
- *Documentos de consulta*: tesis, ponencias, documentos oficiales con información cuanti cualitativa;
- *Planes urbanos*: estratégicos y de ordenamiento con información cuanti cualitativa

Cuadro 3. Listado de fuentes principales utilizadas

Fuentes principales	
Datos directos	-Instituto Nacional de Estadística y Censo https://www.indec.gov.ar/ Censo de población 2022 provisorio Censo de Población 2010 Condiciones de vida INDEC -Encuesta permanente de hogares. Informe Córdoba (E.P.H). tasas de empleo, actividad laboral, desocupación y subocupación, como los índices de pobreza e indigencia
	-Estadísticas Córdoba provincia y municipio https://datosestadistica.cba.gov.ar/ https://gobiernoabierto.cordoba.gov.ar/ Informe diagnóstico Córdoba. https://www.argentina.gob.ar/ Monitoreo de condiciones de vida. tps://estadistica.cba.gov.ar/ .https://gobiernoabierto.cordoba.gov.ar/ -Presupuesto participativo barrial 2022 https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/ -Barrios Con Información Censal. https://gobiernoabierto.cordoba.gov.ar/ -Documento: “Córdoba, una ciudad en cifras” https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/
Cartográficos e imágenes	-Google earth Google maps -GIS- Sistema de georreferenciación -Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Córdoba IDECOR. https://www.idecor.gov.ar/ -Catastro online. Municipalidad de Córdoba. -Planos en autocad Municipalidad de Córdoba
Datos procesados	- Hacia El Desarrollo Urbano Integral Del Área Metropolitana De Córdoba. 2018 CIPEC Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento. - Informe Córdoba Ciudad. Red Global de Observatorios Urbanos de Naciones Unidas [Nodo Córdoba] 2014- https://ouc.unc.edu.ar/ -Portal: Los barrios de Córdoba. https://nuestraciudad.info/ -Historia de los barrios https://historiaymemoria.cordoba.gov.ar/historia-de-los-barrios/ -Red ciudadana Córdoba https://www.nuestracordoba.org.ar/analisis-seguimiento -Portal: Los barrios de Córdoba. https://nuestraciudad.info/ -Historia de los barrios https://historiaymemoria.cordoba.gov.ar/historia-

	<p>de-los-barrios/ -Periódico local: www.lavozdelinterior.com</p>
	<p>-Informe. (2016) Tierra de conflictos. Conflictos urbanos y violaciones al derecho a la ciudad en Córdoba capital. Editorial Universidad Nacional de Córdoba https://www.nuestracordoba.org.ar/ - Banco Mundial. (2019) Plan de gestión ambiental y social para el Proyecto de Mejoramiento Barrial Villa El Libertador, Ciudad de Córdoba https://documents1.worldbank.org/curated/en/492171576647935156/pdf/ - Villa del Libertador, un barrio olvidado y en riesgo permanente 2018 https://www.desafiosurbanos.org/</p>
<p>Documentos de consulta</p>	<p>-Avalos, P.D. (2022) La producción de vivienda colectiva de perímetro cerrado. Agentes y estrategias Córdoba, Argentina 2001- 2020- Tesis de Maestría MGDH. Inédito -Bischoff. E (1986) Historia de los barrios de Córdoba: Sus leyendas, instituciones y gentes B. Editores -Caporossi, C. (2013) La Forma De La Ciudad Construida: Tejidos Tradicionales Y Centralidad Barrial. Universidad Nacional de Córdoba. -D'Amico, D. (2012) Los barrios en la encrucijada: transformaciones vivenciadas frente al crecimiento de las ciudades. Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales. Universidad Católica de Córdoba – CONICET (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas), Argentina. -Foglia, M. E. Et Alt. (1987) La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana: el caso Córdoba, Universidad Nacional de Córdoba -Foglia, M. E.; N. Goytia, (1990) Los procesos de modernización en Córdoba, FAUD, UNC. IRÓS, Guillermo: Desarrollo urbano: reflexiones y acciones. Municipal de la Ciudad de Córdoba. 1990 -Irós, G.(1990) Desarrollo urbano: reflexiones y acciones. Municipal de la Ciudad de Córdoba. -Echegaranea, J.. (2017) Comparación GIS ciudad de Córdoba. 1995. 2003. 2017. Tesis de grado geografía. Facultad de humanidades. Universidad Nacional de Córdoba. Inédito. -Rettaroli, A., Eguiguren, P; Álvarez,C.; Cohen, A.; Rubioli, R (1997) Los Barrios Pueblos, La ciudad objeto didáctico. Ediciones Eudecor -Pereyra, A. (2019) Transformaciones urbanas y conflicto en la Córdoba contemporánea. Análisis de barrio San Vicente y barrio Güemes, sus políticas y actores. bdigital.uncu.edu.a</p>
<p>Planes urbanos</p>	<p>(1973). Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico para la ciudad de Córdoba, Asesoría de Planeamiento Urbano -APU-. Municipalidad de Córdoba. (1978). Esquema Director de Ordenamiento Urbano -EDOU-, Asesoría de la Secretaría de Planeamiento y Coordinación, Municipalidad de Córdoba. (1981). Plan de Desarrollo Metropolitano de Córdoba. Documento Síntesis. Secretaría de Planeamiento y Coordinación, Municipalidad de Córdoba. (1981). Esquema de Ordenamiento Metropolitano, EDOM 1981-2000. Secretaría de Planeamiento y Coordinación, Municipalidad de Córdoba (1987). Área Central de la ciudad de Córdoba. Estudios previos Dirección de Planeamiento Urbano y Ordenanza de ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, Municipalidad de Córdoba. (1999). Córdoba, ciudad en desarrollo. Planes, proyectos y obras de la Secretaría de Desarrollo Urbano. Municipalidad de Córdoba. (1998). PEC. Balance Plan Estratégico. Tres años de implementación, 1995 – 1998. Municipalidad de Córdoba.</p>

(1999). Taller Internacional de Proyectos Urbanos: Los nuevos espacios para la ciudad global / Telepuerto Córdoba – Edición digital en CD – ROM. Secretaría de Investigación FAUD – UNC / Municipalidad de Córdoba - PEC.
 (2000). Córdoba en su situación actual. Bases para un Diagnóstico. Dirección de Urbanismo, Municipalidad de Córdoba.
 (2001). Diagnóstico y líneas estratégicas orientativas para el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Córdoba. IPUCOR, Municipalidad de Córdoba.
 (2008). Bases para un Plan Director. Lineamientos y estrategias de reordenamiento del territorio. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Córdoba, Municipalidad de la Ciudad de Córdoba.
 (2015). Promoción, Densificación y reestructuración urbana Políticas de actuación en la ciudad construida – ORD. 12.483/15” (Municipalidad de Córdoba).

Fuente: Elaboración propia

Por último, para la delimitación de los barrios se consideran los límites administrativos normativos que establece el Municipio de la Ciudad de Córdoba⁷, que los clasifica en los tres casos como Tipo 1: barrio formal. Las centralidades de los barrios, a su vez, no tienen límite administrativo, por ello se establece un área de análisis siguiendo el mapa de concentración de actividades que aporta Google Maps y el área identificada en algunos documentos municipales.

4 Marco teórico

4.1 La ciudad construida, centralidad y renovación urbana

4.1.1 Procesos globales, impactos locales

En la era de la consolidación de una sociedad urbana⁸ las ciudades crecen, se expanden, se densifican, cambian. Este proceso no es parejo ni homogéneo; aún en una misma región las singularidades de cada ciudad —tanto en su rol como en su forma— dan como resultado distintas expresiones de crecimiento. Sin embargo, los procesos globales desplegados en lo que va de este nuevo siglo hacen recurrentes algunas configuraciones que adopta el crecimiento urbano, dislocando sus formas tradicionales, modificando las relaciones clásicas entre asentamiento poblacional y territorio. Como señala Richard Florida (2020):

La nueva crisis urbana ha alcanzado un punto de inflexión. La forma en que le hagamos frente hará que nuestros barrios, ciudades y países entren en una nueva era de prosperidad sostenible e inclusiva, o bien sean víctimas de las

⁷ <https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/>.

⁸ Como señala ONU HABITAT (2022): “Hoy, más de la mitad de la población mundial vive en ciudades y pueblos. En 2050, esta cifra alcanzará el 70%. El futuro de la humanidad es sin duda urbano”.

crecientes desigualdades y divisiones. Hay algo seguro, en cualquier caso: si no hacemos nada, la crisis urbana no hará más que profundizar (...)

Es por ello que, los cambios socio-espaciales en las ciudades exigen una redefinición analítica e instrumental, sobre todo de aquellos aspectos que hasta no hace mucho parecían elementos dados e inmutables a todo hecho urbano pero que, sin embargo, hoy han experimentado un corrimiento de las concepciones clásicas, que en muchos casos dificulta la definición precisa de estos fenómenos. Las nuevas dialécticas socio-espaciales que construyen las ciudades del siglo XXI se caracterizan por la coexistencia de procesos, unos de nuevo origen que se entrecruzan con otros, típicos de la ciudad moderna, que lejos de desaparecer han entrado en una segunda fase de su evolución.

En los países latinoamericanos, donde el nivel de transformaciones ha sido siempre más ralentizado con respecto a los países centrales y sus dinámicas integrales de desarrollo más desarticuladas, esta simultaneidad tiende a producir muchas veces importantes dislocamientos socio-espaciales, en correspondencia con un Estado que en las últimas décadas ha debilitado su capacidad para conducir procesos. La superposición de procesos y actores en conjunto con los desplazamientos poblacionales; la fuerte dinámica de transformación y cambio a que se encuentra sometida la ciudad consolidada en conjunto con los procesos de expansión; el dislocamiento de la centralidad tradicional; las diferentes lógicas que impactan en los entornos barriales, son algunas de las características comunes a la hora de abordar cómo crece la ciudad actual, con contrastes más acuciantes en las ciudades latinoamericanas. A su vez, la pérdida de urbanidad de las ciudades es una de las consecuencias más evidentes de los procesos de fragmentación y dispersión de las actividades centrales.

4.1.2 El valor de la ciudad construida

Algunas corrientes teóricas sobre el desarrollo urbano sostienen que, en acuerdo con los nuevos procesos globales, no solo es necesario sino urgente tender hacia nuevos modelos de crecimiento urbano que encuentren a la ciudad construida como protagonista (Borja (2005); Dematteis (2004); Harvey (2004); Soja (2004)).

En el marco del actual sistema de crecimiento económico global, el consenso es cada vez más amplio respecto a que crecimiento y desarrollo no son sinónimos. Lo que parece que se pone en discusión es la manera que las ciudades se organizan, (Dematteis, 2004), como producto de un proceso de reestructuración urbana (Soja, 2004), habilitando un amplio campo de estudio y propuesta desde las ciencias que estudian el territorio. Si para finales del siglo XIX y gran parte del siglo XX, la ciudad tradicional era sinónimo de obsolescencia no sólo física o ambiental sino también social, nuestra época traerá como paradigma una revalorización de la ciudad construida. Sus cualidades no dejarán de ponerse de manifiesto desde los valores de su tejido social en cuanto a la relación de identidad, apropiación y vecindad que estas áreas presentan hasta las virtudes de su espacio físico: espacio público consolidado, infraestructura, servicios concentrados. Ante el impacto de la fragmentación, dispersión y atomización

de “lo urbano” (Sassen,2015), la ciudad tradicional es sinónimo de urbanidad⁹, cargada de valores positivos para el desarrollo de la vida urbana pero paradójicamente también escenario de esos mismos procesos.

Así, *rehabilitación, reurbanización y regeneración* otorgan matices diferenciados a los procesos de renovación urbana, dependiendo de los instrumentos desplegados por las administraciones estatales para direccionar capital económico y social hacia áreas urbanas deprimidas —desde la arquitectura hasta la rehabilitación de áreas completas— Si bien esta enorme diversidad de actuaciones hace muchas veces difuso el concepto, la renovación urbana —en tanto mecanismo del crecimiento urbano— involucra en todos los casos la capacidad o potencia de cambio de la ciudad construida, validada por un largo proceso de urbanización a través del tiempo.

Bajo este enfoque se entiende por “ciudad construida” —en tanto sinónimo de ciudad tradicional— a aquellas áreas de la ciudad que han experimentado un largo proceso de urbanización con origen en la definición física de la ciudad en su historia. Tal como señala Jordi Borja (2005), “la ciudad del mañana se construye reinventando la ciudad del pasado y diseñando ciudad en las fronteras de la actual”. Cuenta el mito (y la paradoja) que los atenienses conservaron el famoso barco de Teseo reemplazando las tablas estropeadas por unas nuevas. A medida que pasa el tiempo y el cambio de nuevas por viejas es mayor, la pregunta es: ¿sigue siendo el mismo barco? Entre el sentido de “permanencia” y el sentido de “cambio” parece ponerse en evidencia el complejo subjetivo que opera en la interpretación de la realidad física de la ciudad. La tensión al cambio de la estructura de la ciudad y de sus tejidos opera entonces como parte componente insustituible de los llamados procesos de renovación urbana. Como Edward Soja (2004) destaca a propósito de esta convivencia:

(...) lo que ha estado sucediendo es que los nuevos procesos de urbanización y configuración se han superpuestos sobre los viejos y han conectado con ellos en crecientes formas complejas. Las superposiciones y articulaciones se están volviendo más espesas y densas en muchas partes del mundo, pero la moderna metrópoli no se ha desvanecido por completo en ningún lugar...

Qué lógicas de ocupación configuran la ciudad que hoy conocemos es la pregunta que emerge en torno al concepto de renovación urbana y que habilita un amplio abanico de respuestas. Por otra parte, las políticas de renovación durante todo el siglo XX fueron instrumentos utilizados en diferentes momentos por las administraciones públicas en contextos muy dispares. Algunos ejemplos son la intervención sobre barrios tugurizados a fin de dar condiciones de salubridad; generar inclusión de nuevas actividades; o intervenciones sobre tejidos centrales. Si además repasamos la literatura urbana vinculada a la práctica de planificación, el término renovación urbana se encuentra en la mayoría de los casos asociado a los esfuerzos públicos en tanto capacidad de las administraciones del Estado para revitalizar tejidos envejecidos de la ciudad interior y, en general, se denomina así al proceso que modifica un sector, zona o barrio de la

⁹ La crítica a la modernidad urbana por su perfil tecnocrático fue construyendo una mirada crítica del urbanismo que recupera la ciudad para las personas bajo el término de “urbanidad” algunas/os que hicieron aportes en este tema son: Jacobs; H. Lefevre; J. Borja, entre otros/as

ciudad construida a partir de diferentes acciones del Estado, directa o indirectamente. Un proceso inducido bajo la concepción de un “Estado urbanista” capaz de reunir a las fuerzas sociales y económicas para direccionar políticas de cambio positivas y multidireccionales —sociales, económicos, ambientales, etc.—.

En síntesis, podemos afirmar que la renovación urbana, en tanto mecanismo de transformación y cambio, opera en conjunto con otros procesos asociados y es resultado a su vez de distintas lógicas de ocupación en términos de procesos, formas y materialidades resultantes en cada contexto y momento temporal. El carácter operativo que puede asumir la renovación urbana abre nuevas posibilidades para abordar los temas en torno al crecimiento urbano.

Cuáles fragmentos renuevan, cuáles áreas quedan expectantes al cambio y cuáles por el contrario entran en procesos de deterioro, abandono o tugurización, son preguntas operativas que obligan a desentrañar aquellas lógicas que organizan las distintas dinámicas de cambio en la ciudad construida. Es decir, la manera en que se sustituyen los tejidos existentes por otros nuevos en un período de tiempo. La escala de las operaciones sobre la ciudad construida y su especificidad en términos espaciales determinan formas diferentes de abordaje de las problemáticas derivadas de la renovación, sus características y, por supuesto, sus posibles impactos.

4.1.3 El estudio de los procesos de cambios y renovación

El acercamiento analítico y operacional de las materialidades urbanas, el cambio y permanencia de los tejidos en la ciudad construida, así como su incidencia en la manera que se organiza la sociedad, es y ha sido una preocupación de las disciplinas que actúan sobre el territorio. Como señala David Harvey (2004), las formas espaciales no son objetos inanimados dentro de las cuales se desarrollan los procesos sociales, sino que “contienen” los procesos sociales, a la par que los procesos sociales son espaciales. Este enfoque reconoce entonces las particularidades específicas de cada territorio urbano entendiendo que estos presentan elementos constitutivos emergentes de cada ciudad, de cada entorno urbano (Panerai, 1983).

Es importante entonces reconocer aquellos antecedentes que dan cuenta de la relación forma, transformación y procesos sociales en la ciudad construida. En esta línea, la tradición urbanística da cuenta de una confianza en la actuación física y en la planificación formal de la ciudad como motor de los cambios sociales, económicos y políticos. Desde Camillo Sitte a Le Corbusier, el siglo XX organizó una línea central común que también se reconoce en las grandes actuaciones concentradas de comienzo de nuestro siglo, Bilbao, Barcelona, Nueva York, entre otras, escenarios de grandes actuaciones planificadas de transformación física¹⁰, adaptando la forma urbana al cambio. Por otra parte, distintos/as autores/as, como ya se señaló, aún en sus diferentes enfoques tendrán una perspectiva coincidente al indagar la articulación entre procesos sociales y forma física. En común valorarán la ciudad construida como síntesis de un

¹⁰ Todo el pensamiento urbanístico del siglo XIX y XX está concentrado en encontrar una forma urbana ideal que o bien representara a través de la forma los procesos sociales complejos o que en todo caso pudiera controlarlos (D. Harvey, 2004).

complejo social en interacción, con acento en los procesos. Este punto de vista contemporáneo lo resume con mucha claridad Soja (2004):

“A comienzos del siglo XXI, asistimos así a una renovada conciencia acerca de la simultaneidad y la compleja interrelación de las dimensiones social, histórica y espacial de nuestras vidas, su inseparabilidad y su interdependencia con frecuencia problemática.”

La relativa independencia de la forma física (Rossi, 2011[1966]) por sobre los procesos sociales permite operar sobre ésta superando el límite de visión que impone considerar a la forma como mero resultado de la sociedad actuando en el espacio, aunque pensarla desde un punto de vista exclusivamente formalista haría caer en una excesiva simplificación. Por otra parte, instrumentos de actuación directa sobre la ciudad construida como es el Proyecto Urbano, aún en el avance conceptual que se perciben en las nuevas operaciones latinoamericanas —Medellín, Curitiba, etc.— integrando las diferentes actuaciones de espacio público, movilidad y centralidades bajo el concepto de integralidad, dejan al tejido residencial consolidado como telón de fondo de las actuaciones. La valorización física y social de los tejidos tradicionales y su incidencia a la hora del crecimiento urbano sigue siendo aún hoy un campo abierto para la indagación que como señala Soja (2004) trata de comprender al espacio urbano como un proceso dinámico de construcción espacial y social, como una fuente de explicación en sí mismo.

4.2 Cambio y renovación en las ciudades latino americanas y argentinas

Para Latinoamérica, región que presenta los índices más altos de urbanización en el mundo en desarrollo¹¹, el destino de la ciudad consolidada es uno de los temas centrales en torno al crecimiento y la forma que adopta en los contextos globales. Y es que las ciudades latinoamericanas constituyen el escenario material de los cambios socio productivos que caracterizan nuestro siglo, delineando los desafíos más acuciantes.

El modelo de *crecimiento del desarrollo*¹² resultante de los procesos de industrialización latinoamericana de mediados del siglo XX, definieron el rol de las ciudades latinoamericanas en los contextos regionales en conjunto con el aumento demográfico y moldearon las bases que sustenta, a la par que explica, la ciudad actual. En un esfuerzo de síntesis podemos caracterizar dos impactos sustantivos en sus estructuras urbanas asociados al desarrollo cepalino¹³: por un lado, la *verticalización* de sus centros

¹¹ Dos tercios de la población latinoamericana vive en ciudades de 20.000 habitantes o más y casi un 80 % en zonas urbanas. Las previsiones sugieren que el porcentaje urbano en la región seguirá en alza, pero a ritmos decrecientes (Cepal, 2016).

¹² Los procesos de industrialización sustitutiva de importaciones comandada por el Estado nacional motorizan un tipo de crecimiento caracterizado por el aumento exponencial de la urbanización como consecuencia de los fuertes movimientos migratorios campo-ciudad en busca de empleo (Coraggio, 1998)

¹³ Se denomina “desarrollo cepalino” a la teórica sobre el Estado en Latinoamérica que prevaleció durante las décadas del 60 y 70 con centro de difusión en la CEPAL. Esta se basa en una concepción de Estado denominado desarrollista que se lo sitúa entre el Estado liberal y el

históricos, a partir de una adaptación de la instrumentalidad arquitectónica moderna en reemplazo de los tejidos tradicionales, en conjunto con el aumento y diversificación de las actividades de servicio centrales; por otro, un *crecimiento periférico* a muy bajos estándares de infraestructuras, servicios y vivienda, en muchos casos asociados a los grandes enclaves industriales. Crecimiento urbano que no sólo da forma a los grandes y extensos conglomerados latinoamericanos, sino que genera una economía urbana — formal e informal— derivada de la propia dinámica de desarrollo. La imagen resultante es una ciudad en gradiente del centro a la periferia, como polos opuestos en densidad, consolidación y renta que da cuenta de la magnitud y velocidad del cambio. La fuerza de la inversión pública en infraestructura, carreteras y nuevos programas institucionales seguirán una lógica de configuración propia que asocia lo nuevo al desarrollo; la renovación de la estructura intraurbana se entiende en la medida de la abolición y sustitución de la ciudad tradicional.

Visto así, la renovación urbana se produce sobre una imagen predeterminada de ciudad moderna, síntesis formal que en Latinoamérica adopta rasgos diferenciales del modelo europeo y del modelo norteamericano, adquiriendo formas propias. En paralelo, las políticas urbanas y de planificación fuertemente centralizadas tendrán una base fiscalista y regulatoria con baja o nula articulación con políticas sociales y que en general actúan sobre hechos consumados. Es sobre esta ciudad sobre la que se despliegan los procesos de nuevo siglo en Latinoamérica siendo tal vez el rasgo distintivo el quiebre de la ciudad tradicional en tanto soporte homogéneo para una sociedad cada vez más heterogénea.

En las últimas décadas el crecimiento sostenido y creciente de la construcción, ligado a la inversión en el sector inmobiliario, encuentra a la ciudad consolidada como uno de los mejores espacios para la transformación. Un capital móvil de diferentes escalas e intensidades, territorios fuertes y débiles conviven y se alternan en el corazón de lo intraurbano. La atomización y autonomía del capital privado producirá mayores contrastes en la medida que el Estado no es sinónimo de reequilibrio. El disloque se hace evidente entre aquellas áreas capaces de alojar actividades emergentes del capitalismo avanzado y aquellas que quedan obsoletas por el desplazamiento industrial y entran en procesos acelerados de deterioro y tugurización. (Cicollela, 2011). Estas dinámicas no son homogéneas, sino que por el contrario muchas veces son contradictorias entre sí, y con el discurso del Estado, que en general presenta una marcada ausencia de políticas específicas para estas áreas, tanto de la gestión política como desde la planificación urbana. En conjunto con la desregulación y descentralización del Estado, la visión sobre la ciudad se fragmenta, así como su actuación. La dinámica de crecimiento en las ciudades grandes e intermedias incorpora nuevos flujos y las inversiones destinadas a los desarrollos inmobiliarios se localizan en puntos específicos, generando una red que excede lo estrictamente urbano, en una tendencia a la desconcentración. De igual forma pasa con el crecimiento medido en el aumento de las relaciones entre ciudades, creando espacios más amplios, metropolitanos o en red.

estatismo como forma superadora de organización económica y política capitalista, combinando de forma pragmática la coordinación estatal y del mercado en las economías capitalistas.

Ahora bien, esta dispersión poblacional y de usos urbanos en el territorio no solo no contempla jurisdicciones administrativas ni políticas, sino que va generando dinámicas territoriales muy difíciles de medir y de intervenir, caracterizadas por una suerte de “flexibilización localizacional”, donde los distintos actores que construyen la ciudad se posicionan en un territorio que excede lo estrictamente urbano para buscar ventajas comparativas en la red. Desreguladas las políticas urbanas y con un retroceso de la planificación como instrumento de reequilibrio, los actores privados —pero también los públicos, basta ver las decisiones en materia de vivienda social— actúan sobre un tablero de base desigual y de alta concentración de capital. Se va generando una tendencia hacia un modelo de crecimiento disperso con nodos —ciudades o áreas— fuertes y débiles, formales e informales. Se configura entonces un nuevo mapa en donde la ciudad consolidada no solo es escenario de los llamados cambios globales y sus consecuentes efectos locales, sino que se ubica en el centro de las principales transformaciones.

Los procesos de renovación adquieren así una dimensión operativa cuando quedan asociados a las lógicas del crecimiento urbano. Para aquellos que gestionan las ciudades el impacto y las características de la renovación ha impulsado un amplio abanico de temas y problemas que, con mayor o menor éxito, se han desplegado desde la práctica urbana efectiva y, por supuesto, con su correlato en los estudios urbanos. En esta dirección se puede observar cómo las agendas públicas incorporan lentamente consideraciones sobre la manera de operar sobre la estructura intraurbana. Así, capturas de plusvalía, defensa del patrimonio, centralidades, limitaciones normativas y todos los temas que involucran las infraestructuras urbanas son algunos de estos tópicos puestos a revisión. Sin embargo, aún parece haber un campo abierto, poco explorado, que indague sobre las formas que actualmente adopta la modificación de estos tejidos y sobre la manera de operar o incidir en su renovación y cambio en miras a alojar nueva población y perseguir mejoras en la calidad de vida.

En este sentido la crítica urbana latinoamericana actual —Carrión (2003), De Mattos (2002), Rojas (2000), entre otros— le otorga a la dimensión urbana una valorización positiva para proyectar el crecimiento frente a las nuevas dinámicas socio espaciales y al modelo de crecimiento expansivo, que implica no solo consumo de suelo rural sino altos costes para la sociedad toda. Un “movimiento al interior de la ciudad”, un retorno conceptual hacia la ciudad existente que bajo el término *crecimiento intensivo* sintetiza una dirección disciplinar que privilegia la ciudad construida y sus procesos endógenos, la urbanización del territorio configurado. A la medida de los cambios que experimentan las áreas urbanas consolidadas, el nuevo siglo trae también el convencimiento de que la calidad del medio ambiente urbano depende, cada vez más, no solo de la comprensión de la realidad física y social del territorio sino también de la construcción de valores culturales de las zonas urbanas de cada comunidad. Se recuperan así valores de la ciudad tradicional: la heterogeneidad y mixtura social de los tejidos, la calidad y apropiación de los espacios públicos centrales, la cualidad abierta y continua de la estructura urbana, entre otros. Una transformación urbana que diseñe “un horizonte de deseabilidad” en términos de estilos y calidad de vida” (Svampa, 2005), y en este aspecto la ciudad construida en Latinoamérica, heterogénea, diversa y mixta, adquiere una nueva potencialidad para la concepción del crecimiento urbano. Densidad,

renovación de tejidos centrales, patrimoniales o tradicionales, centralidad, son entonces conceptos asociados a este enfoque que posiciona a la ciudad construida como el ámbito urbano para pensar el crecimiento con criterios de sostenibilidad urbana e integralidad, considerando las especificidades locales.

4.3 Dinámicas de cambio en los tejidos barriales

Las distintas dinámicas de cambio en la ciudad construida refieren a la manera en que se sustituyen los tejidos existentes por otros nuevos en un período de tiempo. Repasemos algunos de estos procesos y algunas de sus implicancias. La primera forma, y la más generalizada, que adopta la renovación en los tejidos barriales consolidados es la denominada “parcela a parcela”, ya que se encuentra en el origen de la transformación de los tejidos existentes a lo largo del tiempo. Esta se sustenta en el catastro y en la ocupación de la parcela a partir de las decisiones familiares y/o individuales que despliegan, desde el dominio de lo privado, diferentes estrategias de vida. En este sentido constituye una renovación “gota a gota” en la que, como señala Martín Smolka (2018):

El valor del suelo está determinado primariamente por factores externos (...) más que por las acciones directas de los propietarios del suelo. Es el caso de solares pequeños cuya forma o clase de ocupación no genera externalidades suficientemente poderosas como para lograr aumentos retroactivos de su valor.

La sustitución tipológica de inversión asociada a la verticalización opera entonces entre dos campos de fuerza: por un lado, las expectativas del mercado en cuanto a la posibilidad de maximizar la renta a partir de la capacidad instalada de cada área y su consecuente valorización, y por otro, de la regulación normativa del Estado. De allí que la densificación parcelaria es consecuencia ineludible de la necesidad de generación de renta, objetivo que persiguen los llamados desarrolladores inmobiliarios. Este tipo de renovación se encuentra en la base de la mayoría de los procesos de densificación motorizados por el mercado en áreas centrales y consolidadas en la ciudad latinoamericana.

La captura de renta pulsa a la renovación con tipologías y productos con capacidad de maximizar las ganancias, explotando la capacidad instalada de las áreas más consolidadas. Se entiende por capacidad instalada a las condiciones iniciales de la espacialidad de la ciudad, con independencia de los agentes que operan en su renovación y coincidente en general con aquellas áreas que más tiempo han experimentado los distintos cambios y transformaciones y, por lo tanto, acumulan además de un largo proceso de urbanización características físicas y sociales diferenciales con respecto a áreas nuevas. Algunas variables que permiten medir esta capacidad son: el soporte catastral e infraestructural, la calidad ambiental del espacio público urbano y la capacidad normativa, entre otros. En este sentido, las áreas mejor dotadas tanto en infraestructura como en valor social son las principales receptoras de los procesos de renovación traccionados por el mercado inmobiliario. Ahora bien, estos procesos no son parejos ni estables. Pedro Abramo (2011) lo explica de la siguiente manera:

Una ciudad como artefacto de materialidades y flujos urbanos guarda enormes efectos irreversibles e inercias que se confrontan con una característica del juego mercantil capitalista que promueve redefiniciones continuas en los usos y formas de consumo. En el caso de la estructura urbana, las innovaciones espaciales y las diferenciaciones de los productos inmobiliarios implican una redefinición de la cartografía socioespacial y de valoración de algunas locaciones (barrios) de la ciudad, en detrimento de otras. Esta dinámica de funcionamiento del mercado inmobiliario, al destruir y reconstruir simbólicamente y materialmente lugares y barrios urbanos, impone enormes costos sociales y monetarios a la ciudad.

Los efectos negativos de esta renovación de mercado son muchos en términos de pérdida de la ciudad con atributos de urbanidad: impactos sobre los tejidos tradicionales y su patrimonio tangible e intangible, despoblamiento de áreas consolidadas o pérdida de población original, entre otros efectos no deseados. La renovación urbana, desde este enfoque, colabora a los procesos de segregación al renovar tejidos tradicionales con buena capacidad instalada y dejar en el abandono aquellos que no presentan condiciones previas para la captura de renta.

Los inversionistas y desarrolladores inmobiliarios son los grandes actores de este tipo de renovación que actúa sobre la espacialidad construida. En esta ciudad moldeada por el capital se generan en el presente expectativas futuras sobre lo urbano, que el mercado captará como renta. El tipo de decisiones convergentes sobre la transformación de los tejidos existentes —y que terminan dando resultado a la espacialidad futura— podría incorporar a su vez los conceptos de Pierre Bourdieu (2000) sobre la “pluridimensionalidad de posiciones” que caracterizan al espacio social en “donde toda posición actual puede definirse en función de un sistema con multiplicidad de coordenadas, cada una de ellas ligada a la distribución de un tipo de capital diferente (capital económico, cultural, social, simbólico, etc.)”. Es decir que desde las estrategias familiares hasta las empresariales se configura un escenario de múltiples decisiones que ponen en juego las distintas valorizaciones de capital —económico, social, etc.—.

A esta noción debe incorporarse a su vez la valorización inicial de la ciudad construida, dada por la acción en el tiempo de la sociedad con independencia de los diferentes actores que actúan en un momento dado. Por lo tanto, la valorización y desvalorización de la estructura intraurbana es en principio dependiente de muchas decisiones aparentemente autónomas sobre un escenario previo. En este punto, el concepto de renovación se vuelve más lábil en la medida que se le atribuye a “la mano invisible del mercado” (Abramo, 2011) la potencia de cambio de la ciudad construida, asociando la renovación a la capacidad del mercado para alterar y modificar áreas consolidadas de la ciudad a partir de procesos considerados espontáneos. La capacidad de inversión para construir sobre el tejido existente en una ciudad queda aparentemente reducida al libre juego de oferta y demanda. Sin embargo, el Estado juega un papel central por la manera en que media entre las fuerzas económicas y sociales que inciden en los procesos de renovación, tanto como agente regulador de las distintas prácticas que transforman el espacio construido en sus distintas escalas como en cuanto motor de la transformación de la estructura urbana a través de la obra pública.

Ahora bien, el carácter multidireccional de la renovación —como hemos señalado— ha generado muchas formas de direccionar estos procesos en la ciudad capitalista y su coordinación espacial y temporal, con prevalencia del mercado inmobiliario como agente de transformación. En este sentido, las políticas de Estado con respecto a la renovación no son pasivas, sino que, por el contrario, en Latinoamérica se han dirigido en muchos casos a promover transformaciones de escala con nuevos marcos normativos facilitadores del capital privado bajo la lógica de la “competencia urbana”. Siguiendo el argumento de Pedro Abramo (2011), “la táctica de validación social de la producción monopólica (fordista) del espacio consiste en que el Estado valide las nuevas espacialidades propuestas por los capitales privados”. La forma resultante que asumen las transformaciones y las nuevas espacialidades urbanas se deriva de las relaciones y coordinaciones de los distintos agentes —familiares, inversores, empresarios, Estado— en el espacio urbano.

En este campo de fuerza, las dinámicas inmobiliarias y sus estrategias han sido dominantes en los procesos de desarrollo de las ciudades latinoamericanas, acuerdos que terminan perfilando la ciudad que renueva sin que la “omnipresencia del Estado en la regulación espacial” reequilibre las desigualdades generadas en la propia estructura intraurbana. En la actualidad, la creciente atomización, concentración y autonomía del capital privado, en conjunto con el disloque de las actividades productivas, produce mayores contrastes. Son muchas las dificultades actuales para pensar políticas inductoras de desarrollo, en parte por la poca capacidad política y financiera de los gobiernos locales para incidir sobre los procesos urbanos, a la par de una pérdida de la convención social sobre la ciudad como “buen lugar para vivir” que se traduce en un abandono de la ciudad construida y sus barrios, en población, pero también en inversión estatal.

En los últimos años, desde la crítica urbana se ha acuñado un concepto para aproximarse a la comprensión de estas nuevas lógicas espaciales, el de extractivismo urbano, que homologa en lo urbano los procesos de maximización extraordinaria de renta producida en las últimas décadas por los *commodities* de actividades extractivas. En simultáneo a esta forma de concentración de capital se produce lo que Mercedes de Virgilio (2017) señala como proceso expoliativo que, en lo urbano, explica la entrega de tierra pública para emprendimientos privados, la segregación espacial, el crecimiento de desalojos, los inmuebles vacíos, etc.

Muchas ciudades latinoamericanas han vivido los efectos de la concentración económica devenida en reserva de capital de otros sectores sobre la estructura intraurbana, con volúmenes crecientes de inversión como componente de las dinámicas financieras de los mercados, en acuerdo con las lógicas globales pero dislocados de las demandas y de las reales problemáticas urbanas. La ciudad construida se convierte así en el lugar donde la reserva de capital (excedentes de la agricultura, minería, etc.) se traduce en inversiones inmobiliarias facilitadas por los marcos regulatorios cada vez más flexibles, que permiten que se haga regla “la excepcionalidad” sobre la forma que se altera la estructura intraurbana. Un urbanismo facilitador de las inversiones concentradas a través de nuevos instrumentos normativos, convenios urbanísticos, proyectos especiales, etc., que promueve un tipo de concentración en términos

económicos que tiene un correlato espacial en nuevos desarrollos autónomos de las necesidades reales de usos urbanos (residenciales, comerciales, etc.) y ligados a las demandas globales establecidas por las elites en operaciones de prestigio. Enclaves que introducen nuevas lógicas espaciales de “insularización” —barrios cerrados en altura, centros comerciales, etc.—, conectados a las vías de circulación y que se aprovechan de la ciudad tradicional en términos de servicios, infraestructura o recursos.

En paralelo, estas inversiones se dirigen a los tejidos tradicionales, incorporando nuevas superficies construidas por sustitución tipológica y modificando el perfil de los barrios mejor dotados. Se crean así áreas fuertes, cerradas o conectadas a circuitos de élite de otras con niveles bajísimos de urbanización. En este sentido, el concepto de extractivismo urbano introduce un nuevo enfoque en la medida que visibiliza las operaciones —en su mayoría de capitales desterritorializados— y los procesos urbanos que genera. La actuación de grandes inversores en las ciudades latinoamericanas trae consigo la aparición de medianos inversores locales, creando un entramado de actores privados de diferentes escalas asociados a la renovación y con gran capacidad de “lobby” para modificar las espacialidades previas, sin necesidad de articular demanda de uso, promoviendo productos inmobiliarios impulsados por el mercado financiero a distintas escalas, con serias consecuencias sociales y espaciales, el fenómeno de las “casas vacías” en las grandes urbes o edificios de alta renta sin ocupación son algunas de ellas.

Por último, la renovación urbana de la desigualdad ha ido generando una economía y dinámica propia en la ciudad construida; es el peso de la informalidad social y económica (delincuencia, economías paralelas a las estatales, mercados informales, etc.) con gran impacto sobre los barrios existentes precarizados que, sin duda, amplían y complejizan los problemas en la ciudad latinoamericana.

4.3.1 La dimensión barrial. Centralidad y planificación

La dimensión barrial, en tanto territorio socialmente identificado, adquiere nuevo significado a la hora de pensar el crecimiento urbano si se considera su capacidad socio territorial instalada. En este sentido, el barrio puede entenderse como una entidad en la que se conjugan diferentes tipos de intercambios, materiales y simbólicos, entre agentes que tienen distintos niveles de poder que son transmitidos a lo largo del tiempo, situación que nos permite pensar al barrio como asiento de determinaciones histórico-estructurales y espacio referencial de las relaciones simbólicas internas (Castells, 1998). Como señala Gravano (2005):

El barrio, aunque también posee relaciones primarias e informales, de ninguna manera se reduce a ellas, ya que es una unidad colectiva "consciente", de un nivel mayor que la unidad vecinal, con una "personalidad" distintiva dentro de la ciudad, con límites definidos, con un nombre -que no poseen los vecindarios- y con una "cierta autonomía". (p. 101)

Así, como territorios urbanos definidos de usos mixtos estructurados integran, en una porción de lo urbano, sistemas conectivos, residencia y equipamiento colectivo accesible peatonalmente, que permiten identificar y accionar y gestionar los espacios.

Lo que Fernando Diez (1997, p. 85) sintetiza como un proceso de acumulación de acciones independientes que se superponen sobre un territorio, transformándolo a través de su construcción. Por otra parte, la dimensión barrial identifica a aquellos espacios que están constituidos en torno a una subcultura y representa una línea de demarcación en la estructura social, que incluso puede tener institucionalidad propia. El concepto de vecindad, en tanto grupos colectiva y socialmente identificados, puede distinguirse de la mera delimitación barrial para asociar espacio urbano con los actores y sujetos de cambio. Retomando la línea argumental de Gravano (2005), se distinguen dos grupos de enfoque sobre el barrio, por un lado, aquellos que lo entienden desde su dimensión de unidad local, en tanto estrategia de supervivencia (Bourdieu, 2000) en función de la identificación de las organizaciones sociales y vecinales; y por otro, el tema de identidad barrial en términos sociales y simbólicos.

Desde este punto de vista, la planificación sectorial encuentra al barrio como elemento urbano constitutivo, aun sean difusos sus límites conceptuales o físicos. Son las relaciones cotidianas de proximidad las que habilitan una planificación basada en la participación ciudadana y una gestión responsable en el manejo de los recursos urbanos, sustentada en el cambio de ciertas prácticas urbanas tendientes a mejorar el soporte urbano, revertir ciertas tendencias de modo y tipo de consumo del espacio y disminuir la presión sobre los soportes instalados. Las características particulares de cada entorno barrial, su historia y sus cualidades medioambientales, sus lógicas de ocupación, su estructura urbana y sus tendencias de crecimiento con respecto a la ciudad en conjunto, permiten pensar en nuevos desarrollos urbanos planificando desde lo específico.

El grado de participación y organización en cada barrio determina la posibilidad de una gestión comunitaria de los recursos con participación directa de la comunidad, que como define Dematteis (2004) se deben traducir en políticas territoriales. Se intenta dinamizar a través de políticas activas, procesos interactivos que promuevan y regulen la creación e incremento de los valores urbanos. ¿Quiénes son los principales agentes de la recuperación barrial?, ¿Cuáles son los componentes de una recuperación barrial sustentable?, ¿Cómo se expresa la integralidad en la recuperación barrial?, son algunos de los interrogantes emergentes de la planificación sectorial (o barrial).

4.3.2 Centralidad barrial como oportunidad y centralidad como lugar

En vista a las consideraciones anteriores observamos que parte de los desafíos de la planificación actual se centra en evitar la pérdida de las cualidades de la ciudad tradicional; es por ello que adquiere un sentido operacional el concepto de centralidad, aún más en aquellos enfoques que tienden a asumir un carácter más instrumental a partir de reconocer la capacidad de los elementos urbanos —en función del nivel de conexión entre ellos— para modificar el sistema en su conjunto. Dentro de las concepciones clásicas de “centralidad” se pueden a su vez discriminar ciertas orientaciones conceptuales con acentos diferenciados pero complementarios y que aportan conceptualmente a su definición, otorgándole carácter operativo.

Desde un *enfoque procesual*, los distintos elementos de configuración urbana se definen por el valor que se establece a lo largo del proceso histórico. La noción de centralidad recompone su sentido, en tanto elemento ordenador de lo urbano, a partir del rol que adquiere a lo largo del tiempo. Se explica a través de variables cualitativas en tanto refiere “a la acumulación del valor en la historia”, definida como la noción de antigüedad que tiene un espacio específico de la ciudad y por la manera que se establecen las relaciones entre los distintos componentes urbanos en determinado momento del proceso de urbanización. Desde este punto de vista, las centralidades emergentes, tal como expresa Carrión (2001), necesitan para su consagración no solo acumular o concentrar nuevas funciones urbanas sino ir adquiriendo una “corroboración histórica”, roles, identidades, perfiles urbanos establecidos socialmente en el tiempo. Otro concepto asociado a los procesos urbanos que pueden servir para la comprensión de la centralidad actual es el de “lógicas de ocupación” o de urbanización, entendidas como esos procesos de comprensión múltiple que dan origen a determinados fenómenos urbanos. Este enfoque permite comprender la simultaneidad de procesos, relacionando centralidad con crecimiento urbano en un proceso de urbanización específico.

A su vez, desde un *enfoque funcionalista*, con mayor tradición disciplinar, la centralidad es medida por la intensidad y la variedad de las funciones centrales y refiere a la capacidad integradora de determinadas áreas para captar u ofrecer funciones urbanas dentro de un “espacio-territorio” definido. Abba (2008) relaciona el concepto de “centro” de acuerdo a la “cantidad y complejidad de las funciones localizadas en el mismo que determinan niveles de especialización”. Se establece entonces una relación entre las funciones y su espacio de influencia. Desde esta perspectiva es posible un acercamiento a los “procesos sociales y estructuras espaciales”, dos dimensiones que articulan las nuevas relaciones de uso y su correlato espacial como componentes de la centralidad respecto al espacio territorial de inserción.

Por último, desde una *perspectiva sociopolítica*, una mirada menos estudiada, entiende a la centralidad en su capacidad de connotar y de convertirse en el “índice revelador más seguro de la concepción de las relaciones ciudad-sociedad subyacente” (Castells, 1998). La centralidad, caracterizada como lugar geográfico de contenido social que refiere a una estructura simbólica y que plantea las relaciones dialécticas entre la construcción y definición del espacio público y el espacio político. Así, es posible establecer esta otra dimensión —más cerca de los enfoques prospectivos que analíticos— donde el componente de centralidad y la manera que este se define, juega un rol principal a la hora de generar ciudad en función de una escala de valores para lo urbano. Autores como Lefebvre (2013) contribuyeron a este enfoque al definirla como el carácter de los espacios en tanto potencialidad de uso, cruce y sentido.

De igual modo, Jacobs (2011) incorporará la dimensión de la apropiación y el vitalismo urbano desvinculándose de la referencia como centro físico geográfico. Desde esta perspectiva, la centralidad adquiere el significado de lugar, como espacio socialmente conformado para una comunidad, reconociendo los lugares que la gente usa y que adquiere sentido identitario muchas veces invisible para la planificación urbana.

En este sentido, desde la dimensión barrial la centralidad se presenta como uno de los elementos constitutivos de los entornos urbanos consolidados que concentran atributos —existentes o potenciales— de urbanidad (Busquets, 2004) y por lo tanto constituyen territorios definidos y reconocidos socialmente para quienes lo habitan. Se entiende entonces como “centralidad barrial” a la concentración de usos colectivos —de consumo, de servicio, institucionales, etc.— localizados en un entorno de escala barrial y reconocibles para la población residente. Esta relación biunívoca entre espacio social y espacio urbano posibilita un campo fructífero para entender los procesos de cambio y renovación urbana a la vez de recalificar los entornos construidos.

4.4 Gestión y planificación de las centralidades barriales

La gestión de barrios y la centralidad como instrumento para la rehabilitación de áreas y la inducción del crecimiento son temas relativamente nuevos en la planificación urbana, en coincidencia con la revalorización de la ciudad construida. Estos nuevos temas se dan en coincidencia con la necesidad de nuevas herramientas que logren reequilibrar a través de las políticas públicas las consecuencias del debilitamiento del *Estado del Bienestar* y sus consecuencias socio espaciales en términos de fragmentación espacial; desestructuración social y el debilitamiento del rol del Estado que Borja (2005) sintetiza. Aún con grandes diferencias, sobre todo en impacto y profundidad, tanto en Europa como en Latinoamérica el debilitamiento de la concepción del Estado y de lo local frente a lo global trajo en contrapartida una necesaria reestructuración de las políticas sociales y la planificación urbana. La planificación participativa aparece, así como un instrumento articulador entre la ciudadanía y la gestión territorial. En la base de estos ejemplos se encuentran una serie de instrumentos participativos a modo de articuladores entre la implementación efectiva y la organización social. En algunos casos no sólo ejecutan las propuestas territoriales, sino que modifican o transforman la forma de gestionar los entornos urbanos. A continuación, se resumen algunas de estas actuaciones:

La Ley de barrios de Cataluña (2004) presenta tres aspectos a tener en cuenta:

- La articulación del Programa de rehabilitación barrial con las políticas de vivienda que, como señala Oriol Nel·lo (2008), tiene como objetivo incidir en la renta a fin de regular la acción del privado y los procesos de gentrificación, con el fin de evitar el desplazamiento de la población al área metropolitana y la tugurización de los barrios.
- Determinación de indicadores físicos y sociales que posibilita generar acciones integradas.
- La participación social en la base de las propuestas de rehabilitación barrial, centro del fortalecimiento de las organizaciones barriales.
- Introduce un instrumento de financiamiento que permite dirigir dinero público del gobierno autonómico hacia los ayuntamientos.

Los Planes Urbanos Integrales (PUI) de la Ciudad de Medellín, Colombia, (2004), por su parte, presentan una abundante cantidad de instrumentos a fin de revertir una base

social muy vulnerable con acciones físicas y sociales en el territorio y con el objetivo principal de la inclusión social e integración de barrios y áreas urbanas. Estas se producen con una fuerte inversión del Estado constituido como Empresa de Desarrollo. Se destaca:

- Un nuevo modelo de ciudad integrada. Las acciones de transformación son puntuales en áreas específicas pero integradas a acciones sobre la macroestructura (de movilidad, centralidad, etc.) y a programas sociales que le dan contenido y lazo con las comunidades involucradas.
- La centralidad tiene un rol principal, organizando polos de atracción y rehabilitación barrial articulando arquitectura social de referencia, espacio público y movilidad para integrar las áreas vulnerables a toda la ciudad.
- La arquitectura social y pública (bibliotecas, escuelas, etc.) tienen un rol protagónico en los proyectos de rehabilitación social como centros difusores de valores urbanos y sociales.

El Sistema de Centralidades de la Ciudad de Quito, Ecuador (2004), si bien no tuvo una implementación completa centra la propuesta de planificación en el reconocimiento y fortalecimiento de las centralidades para reequilibrar el territorio integrando áreas vulnerables. Se señala como principales aportes:

- Categoriza a través de la definición de indicadores las distintas formas y escalas; con un enfoque operativo le otorga un rol protagónico a la centralidad como inductor para la integración social y territorial de áreas. Las centralidades son lugares atractivos que deben proveer a sus ciudadanos las soluciones de sus necesidades cotidianas, por tanto, el entorno de estos polos de actividad deben ser lugares densos, que aprovechen de las infraestructuras que brinda el sector.
- Introduce el concepto de centralidades existentes y centralidades incipientes, diferenciando aquellas áreas a fortalecer y aquellas susceptibles de incorporar.
- Integra centralidades con espacio público, equipamientos sociales y sistema de movilidad.
- La centralidad como instrumento de gestión. La realización y promoción de las centralidades pueden estar a cargo del sector público, privado o mixto, las centralidades pueden responder a necesidades de fortalecimiento social de una comunidad, institucional del gobierno, funcional de un área o económico. La administración pública decide la localización de las actividades, densidades y proyecto físico resultante en función de las políticas de ordenamiento y usos de los suelos que se definan en cada zona, según la cobertura de servicios públicos y la prestación de bienes y servicios.

La *Ley de Comunas de Buenos Aires (1998)*, a diferencia de los otros casos, no constituye en sí un instrumento operacional o de planificación sino un instrumento normativo y administrativo que sentaría las bases para futuras acciones en territorios específicos de la ciudad. En la práctica, la Ley de Comunas no tiene un cumplimiento efectivo y no se ha logrado una descentralización completa. La articulación centralidad/movilidad —cuestión clave para reconvertir el sistema—, las actividades existentes y/o propuestas y su efectiva implantación quedan insinuadas, aunque replegadas en la norma. Las principales características son:

- El objetivo de la ley es producir un cambio de modelo territorial multi escalar a partir de la transformación de la estructura urbana centralizada hacia una poli céntrica.
- Sienta las bases jurídicas y administrativas englobando barrios con características homogéneas en comunas, otorgándole cierta autonomía legal para la gestión sectorial.
- Reconoce y categoriza cuatro tipos de centralidades: área central histórica; centralidades barriales; nuevas centralidades y centralidades metropolitanas.
- Introduce una serie de instrumentos de participación ciudadana a fin de facilitar y promover la auto gestión ciudadana de cada Comuna y le otorga capacidad decisional en lo referente al manejo del presupuesto, pudiendo incidir en el financiamiento de cada barrio.

En términos generales, todos estos ejemplos, a los que se les pueden sumar las transformaciones dirigidas a partir de la valorización de la ciudad construida como Porto Alegre o Curitiba —tras el modelo Barcelona—, presentan en común la fuerte apuesta a un modelo de ciudad abierta y sostenible, reconociendo los valores de la ciudad construida. Incorporan nuevos programas y actividades, articulados con nuevos esquemas de movilidad a partir de rehabilitaciones planificadas de sectores completos de la ciudad tradicional que en todos los casos redefinen un concepto de centralidad y gestión con fuerte carácter operativo. Algunas de estas nuevas premisas con respecto a la centralidad son:

- La centralidad y la puesta en valor del espacio público como espacio de intercambio ciudadano y construcción de la ciudad pública;
- La centralidad, los nuevos programas en la búsqueda de la densidad edilicia y funcional;
- El rol de la movilidad y la introducción de la multi modalidad articulada a las funciones centrales;
- Las nuevas concepciones de centralidades en red, nodos articulados, etc., en su capacidad integradora para contrarrestar las tendencias a la atomización y segregación espacial, y articular escalas territoriales diversas (urbanas, metropolitanas, regionales, barriales, etc.);
- Las nuevas operaciones urbanísticas, potencialidad de las nuevas centralidades como efecto renovador y agente de reequilibrio y muy en particular de captación de plusvalía urbana;
- El rescate de las centralidades barriales como motor de desarrollo de entornos urbanos acotados y gestionados.

En 2015, la ONU consensuó un conjunto de objetivos globales para erradicar la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad para todos como parte de una nueva agenda de desarrollo sostenible. Para la presente propuesta se destaca como prioritario el ODS número 11, Ciudades y comunidades sostenibles, que se propone “Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”. En esta línea los *Planes de Mejoramiento Barrial* se constituyen en una Estrategia de Integración Multiescalar de la Nueva Agenda Urbana en América Latina desde lo local, a partir de las siguientes metas objetivos transversales:

- Generar intervenciones multisectoriales con integralidad territorial, diseñadas en función de las características específicas del barrio;
- Promover acciones sostenibles y efectivas, considerando el impacto de corto y largo plazo en la sociedad, medioambiente, las finanzas públicas y la gobernabilidad urbana;
- Intervenciones focalizadas en la ciudadanía y en la noción de comunidad y el cumplimiento del derecho a la ciudad, mejorando la calidad de vida e inclusión, especialmente de los más vulnerables;
- Localizar y cruzar políticas de inclusión social y desarrollo productivo, teniendo en cuenta las necesidades específicas de las mujeres;
- Implementar estrategias de diseño urbano resiliente al cambio climático y que promuevan la igualdad de género.

Estos Planes dirigidos por los organismos internacionales —Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Banco Mundial— se han constituido en la fuente de financiación por excelencia para los entornos urbanos construidos más vulnerables de Latinoamérica, que, tal como plantea la Nueva Agenda Urbana diseñada en Hábitat III, surge a partir de la necesidad de avanzar hacia un hábitat sostenible e inclusivo, haciendo hincapié en la superación de la pobreza, el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental.

Sin embargo, muchos de estos programas no reconocen las particularidades y especificidades de los barrios, así como de las diferentes organizaciones sociales instaladas. El decálogo para el Mejoramiento Barrial¹⁴ realizado por ONU Hábitat así lo demuestra. En este sentido se abre una interesante línea de reflexión diferenciando aquellos problemas denominados universales y estructurales en torno a las infraestructuras, la salud y el ambiente, de aquellos particulares y específicos con involucramiento ciudadano reforzando el carácter público y participativo que la identificación de los entornos barriales posibilita.

5 Contexto de aplicación

5.1 Presentación de los casos de estudio: San Vicente, General Paz y Villa El Libertador en la Ciudad de Córdoba, Argentina.

Para el desarrollo de este trabajo se toma como caso de referencia y estudio la Ciudad de Córdoba, segunda ciudad en Argentina en población e importancia después de Buenos Aires, y ciudad intermedia de Latinoamérica, que por escala y complejidad posibilita medir e identificar los procesos de cambio de las estructuras intraurbanas y generar reflexiones replicables al contexto de la región. En acuerdo con esto se trabaja

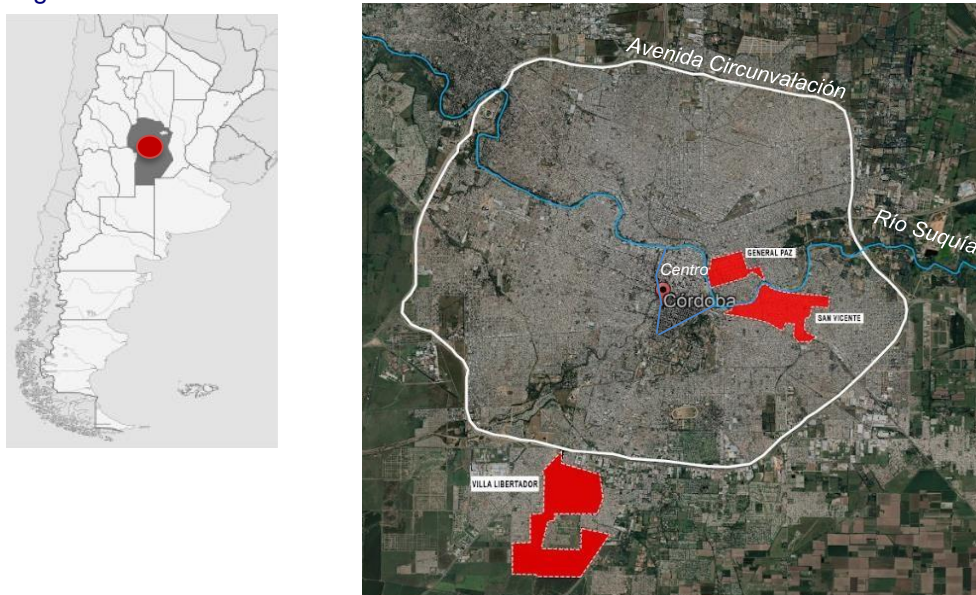
¹⁴ <https://onuhabitat.org.mx/index.php/decalogo-para-el-mejoramiento-integral-de-barrios>

sobre las centralidades conformadas de tres barrios consolidados de la ciudad, Barrio General Paz, Barrio San Vicente y Barrio Villa El Libertador.

La Ciudad de Córdoba cuenta con 1.565.112 habitantes¹⁵. Se localiza en el centro geográfico del país, es cabecera administrativa de la Provincia de Córdoba y se inserta como ciudad principal en una red metropolitana que incluye unas 81 localidades menores en un radio de 80 kilómetros, lo que configura un escenario territorial complejo que permite medir e inferir procesos de escala. En este espacio de variadas características geográficas y económicas, la ciudad cumple el rol de nodo principal de intercambio comercial, del sistema vial y de comunicaciones, de prestación de servicios terciarios avanzados y de servicios de educación avanzados.

En este sentido, por su posición central en contexto nacional, su rol concentrador regional y su propio proceso urbanizador, la centralidad, en su significado amplio, es constitutiva de la identidad territorial, cultural e histórica de la Ciudad de Córdoba. En las condiciones actuales de la Ciudad de Córdoba, con serios problemas ambientales y de infraestructura, derivados del tipo de crecimiento expansivo y de escala, la consideración de los entornos barriales tradicionales, su capacidad para alojar nueva población y su fortalecimiento como centros barriales adquieren una importancia significativa.

Figura 1 y 2. Mapa a la izquierda. Localización de la Ciudad de Córdoba en Argentina. Mapa a la derecha. Localización Barrio General Paz, San Vicente y Villa Libertador. Ciudad de Córdoba, Argentina.



Fuente: *Elaboración propia*

Las denominadas áreas tradicionales son coincidentes, en una primera aproximación, con los barrios que se localizan alrededor del Centro Histórico —como General Paz y San Vicente— o con viejos parajes o poblados que la ciudad en su crecimiento fue absorbiendo como es el caso de Villa El Libertador quedando actualmente fuera de la Avenida Circunvalación. Este recorte territorial entonces, se fundamenta en el interés

¹⁵ Según datos provisorios 2022 del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. Instituto de Estadística y Censos de la Nación Argentina. INDEC

de poder generar un análisis comparativo que resulte eficiente a la hora de indagar sobre los procesos socio territoriales que determinan las dinámicas de cambio de los Tejidos Centrales Barriales —TCB—. A su vez, la elección de los barrios permite inferir las diferentes situaciones y particularidades, así como las asimetrías de estos procesos en nuestras ciudades. En todos los casos los barrios presentan un largo período de urbanización y un importante entramado social y procesos de cambio y renovación de lo que va del siglo muy asimétricos.

Mientras General Paz ve renovarse su tejido producto del mercado inmobiliario, organizando una centralidad extendida que se consolida a partir de la localización del edificio del Nuevo Centro Cívico de la Provincia de Córdoba; San Vicente, por el contrario, presenta procesos de despoblamiento y tugurización aún con un centro dinámico de escala barrial y sectorial. Por último, Villa El Libertador, barrio que se localiza en la periferia sur de la ciudad, con muchas carencias urbanas, pero con un fuerte carácter dado por su larga historia de lucha social y el perfil que le aporta en la actualidad la inmigración peruana y boliviana, presenta una centralidad formal e informal de alcance sectorial. En los tres casos existe una importante autonomía y demarcación con respecto a la ciudad, esto se evidencia tanto en su historia como en la concentración de actividades centrales y la capacidad de organización social y vecinal.

5.2 Conformación de la centralidad histórica y su situación actual. Ciudad de Córdoba

La centralidad de la Ciudad de Córdoba se remonta a sus orígenes y deviene, por un lado, de su localización geográfica mediterránea y su rol de nexo entre regiones y, por otro, del modelo ciudad, que tiene sus bases en el territorio indiano, unidad de repetición de un mecanismo urbanizador de gran escala al servicio de la colonización hispánica en territorio americano. La ciudad se definirá jerárquicamente desde su centro al territorio con un área de transición que hacía de frontera y límite entre lo específicamente urbano y el espacio natural. Este rol de gran nodo articulador y cruce regional se irá incrementando en el tiempo hasta conformar con las localidades vecinas un conglomerado de escala metropolitana y con un importante rol potencial en el contexto de las nuevas regiones globales, precisamente por su carácter “concentrador” de funciones de escala.

Repasando el proceso de urbanización de la ciudad es posible identificar cuatro grandes momentos o cortes temporales que definieron saltos en la conformación urbana, tanto de escala como de rol, lógicas de ocupación diferenciadas tanto de surgimiento de centralidades como de resignificación de las existentes pero que en conjunto componen actualmente las distintas capas o *layers* que estructuran la ciudad presente:

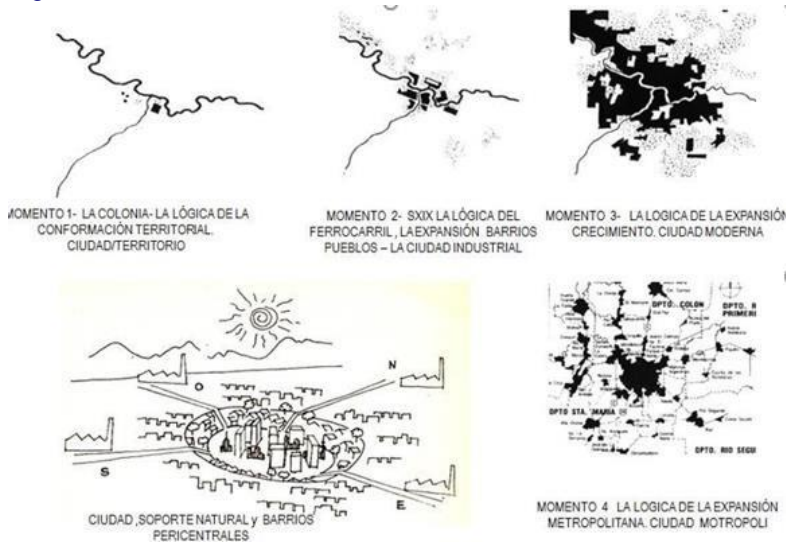
Momento 1, la cuadrícula, la centralidad histórica, la lógica de la centralidad de la ciudad colonial de origen;

Momento 2, la ciudad decimonónica, los centros tradicionales, la lógica de las centralidades de los asentamientos barriales del siglo XIX;

Momento 3, de la expansión, la conformación periférica, la lógica de la expansión urbana propia de los procesos del Siglo XX;

Y un Momento 4, actual, la Ciudad Metropolitana, la lógica de la expansión metropolitana y la formación de nuevas centralidades.

Figura 3. Momentos del Proceso de Urbanización de la ciudad de Córdoba



Fuente: elaboración propia

En el interior de la ciudad, el modelo de ciudad indiaña planteó un ejercicio de dominio, real y simbólico, desde su centro hacia las afueras: alrededor del vacío central de la plaza mayor, principal espacio público del conjunto urbano. El origen colonial de la ciudad, dejará asentado algunos elementos de configuración que perdurarán en las sucesivas etapas de crecimiento: la concepción de centralidad en tanto elemento ordenador y de sentido de lo urbano; la heterogeneidad de funciones urbanas; y una vocación hacia lo público definido en el carácter de lugar, ámbito conformado de intercambio social por excelencia.

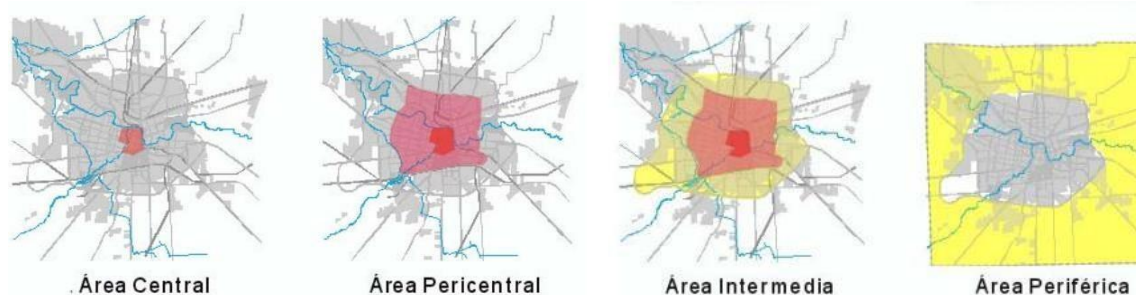
Todas estas condiciones estarán presentes en las distintas etapas de crecimiento así, los sucesivos cambios de roles del centro fundacional con su expansión irán alternativamente concentrando funciones centrales y densidad a la par que acentuará su carácter simbólico. A su vez, por las características del soporte natural por largo tiempo, la ciudad quedará encerrada entre las barrancas topográficas y serán las sucesivas expansiones asentadas en la nueva organización del territorio nacional del siglo XIX, sobre la base del tendido del ferrocarril y del asentamiento industrial, que en forma de barriadas sortearán los límites de los cursos de agua —río Suquía y arroyo La Cañada— y la topografía para alojar nueva población de inmigración europea. Los nuevos loteos organizarán una estructura consolidada y conformada a priori, urbanizaciones completas en operativos urbanos integrados: dotación de infraestructuras, espacios públicos de calidad, centralidad barrial, equipamientos y transporte, contribuyeron junto a su posición peri-central a reforzar el carácter autónomo de estos barrios en el conjunto urbano. General Paz y San Vicente presentan en común este origen. Visto así la poli centralidad se encuentra en los orígenes de la configuración de la ciudad, aun cuando los procesos posteriores irán debilitando este modelo. En la actualidad, captados por el crecimiento poblacional, constituyen el anillo de barrios tradicionales de centralidades barriales que lentamente van absorbiendo funciones centrales en conjunto con la renovación y densificación de su tejido. Hacia mediados del siglo XX, el modelo de crecimiento expansivo a baja densidad propio de los procesos

de industrialización definirá el período y la ciudad, como consecuencia, se expande de manera abrupta sobre el territorio a partir de la red conectiva de origen. Como resultado se producirán una asociación de procesos ligados al crecimiento:

- Densificación y sustitución tipológica en el área central* —residencias y oficinas en altura—, ruptura definitiva con la ciudad colonial.
- Consolidación* de los barrios tradicionales con asentamiento de población obrera y debilitamiento progresivo de los atributos de centralidad de los centros tradicionales.
- Expansión a baja densidad de la mancha urbana*, conformación de los barrios periféricos a bajos estándares de urbanización, sin centros referenciales, con escaso equipamiento.

El origen de estos cambios se pueden atribuir de manera sintética a dos tipos de intervenciones: por un lado, las dirigidas por el Estado a través de la obra pública, en intervenciones de escala programadas; y por otro, los procesos de descentralización y metropolización iniciados a fines del siglo XX, los cuales irán adquiriendo lentamente un carácter cada vez más autónomo y menos regulado por el Estado y que en conjunto nos sitúa en un cuarto momento, signado por los nuevos cambios socio-territoriales que caracterizan este siglo definiendo para Córdoba un nuevo perfil de Ciudad Metropolitana.

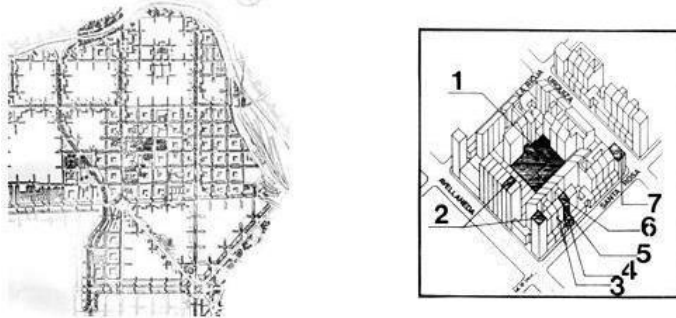
Figura 4. Identificación de áreas Central, Peri central, Intermedia y Periférica.



Fuente: Plan Director Ciudad de Córdoba 2008

Entre las décadas del 80 y 90, una importantísima serie de obras públicas de infraestructura, articuladas con otros programas promovidos desde la gestión municipal, intentaban revertir parte de los importantes déficits que dejaba el crecimiento acelerado del periodo anterior a la par de modernizar la estructura urbana. En el área central se concluye la casi completa peatonalización del casco histórico conjunto con la revalorización de los edificios más significativos de valor patrimonial de la época colonial. Una red de espacios públicos entre calles, peatonal y nuevas plazas y el comercio en galería generará una segunda trama reforzando el carácter mixto institucional, comercial, patrimonial y de servicios. Estas acciones serán acompañadas de una normativa especial a modo de Plan de Detalles que no solo hará un importantísimo aporte de relevamiento y estudio, sino que aportará una nueva “imagen” manzana por manzana a través de una normativa de fuerte sesgo morfológico. Para la misma época el centro histórico irá perdiendo población residente en coincidencia con la peatonalidad y la definición del perfil.

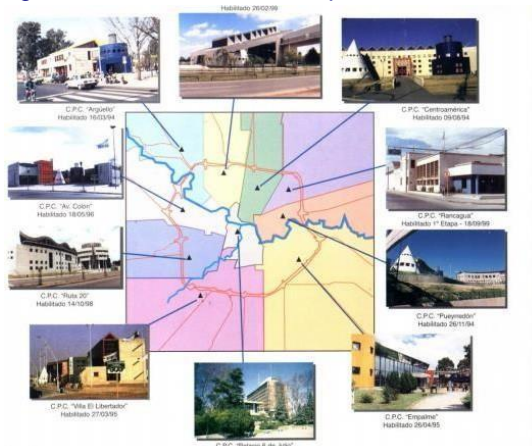
Figura 5. Propuestas morfológicas de configuración del Área Central. Normativa 1985.



Fuente: Documento sobre el Área Central de la Ciudad de Córdoba, Ordenanza de ocupación de suelo y preservación del ámbito Histórico. (Municipalidad de Córdoba, 1988)

En el área intermedia a su vez, se realiza una serie de obras refuncionalizado los antiguos mercados tradicionales, como Centros Culturales y de Participación comunal. Lamentablemente, la falta de políticas sectoriales conjuntas de espacio público y residencia no alcanzó a reforzar las debilitadas centralidades barriales. La pérdida de población residente con una fuerte emigración hacia las áreas periféricas irá definiendo un tejido envejecido¹⁶. La preocupación por el acelerado crecimiento periférico quedará reflejada en un Programa municipal denominado: “De la periferia al centro”, que tendía a la consolidación de los barrios periféricos a través de una serie de obras conjuntas de infraestructura y equipamiento y plazas comunitarias. La ambiciosa obra de sistematización del río Suquía y La Cañada, importantes obras públicas de intervención múltiple, si bien dotó a la ciudad de un importante eje verde público de conectividad urbana, no logró traccionar las funciones centrales ni producir renovación de sus bordes. Esta transformación será muy incipiente en la actualidad a partir de operativos urbanísticos como el Portal de Abasto en el arco central del río, que fue atrayendo inversiones localizadas y concentradas de escala con mix de usos.

Figura 6. Centros de Participación Comunal. Descentralización administrativa a la periferia



Fuente: Municipalidad de Córdoba (1996)

Hacia los noventa y como parte del contexto de aplicación del Plan Estratégico de Córdoba (1995), la construcción de los C.P.C (Centros de Participación Comunal) a

¹⁶ Según Censo 2010, el 28 % del total de habitantes de la ciudad reside en el área central e intermedia, y el 72 % restante, lo hace en la llamada área periférica. En 1970, estas cifras representaban el 48 % y 52 %, respectivamente.

partir de una división por cuadrantes de la Ciudad de Córdoba tenderá a crear nodos de centralidad pública con cumplimiento parcial sin que se produzca una verdadera descentralización. Para la misma década harán su aparición las denominadas “nuevas centralidades”, tendencia que continuará hasta la actualidad, con emprendimientos y equipamientos privados de concentración de actividades comerciales y de servicios: malls, grandes almacenes, nodos mixtos de equipamientos, vivienda y oficinas, etc.

5.2.1 Centralidad y planificación: del esquema mono céntrico al poli céntrico

Si revisamos la Planificación urbana de Córdoba encontramos que la asociación entre crecimiento urbano y centralidad no solo es temprana, sino que cumplió un papel principal en los distintos modelos e ideas para la ciudad. En el origen de la planificación de la Ciudad de Córdoba es posible evidenciar tanto la preocupación sostenida por el rol del área central y su definición como ámbito fundacional y de origen simbólico, como la búsqueda de “atributos de centralidad” en las distintas propuestas en diversas escalas: barriales (Plan de Olmos 1927, Plan de La Padula, 1958; sectoriales, sub-polos de desarrollo, Plandemet, 1981, etc.).

Figura 7. Modelos de interpretación y actuación en la Ciudad de Córdoba en la Planificación



Fuente: izquierda, Plan Regulador, Ernesto La Padula, 1962; Centro Alternativas de desarrollo 1973; derecha, Instituto de Planificación Ciudad de Córdoba, 2000

A modo de síntesis podríamos inferir tres esquemas-modelos con respecto a la centralidad, aún parciales y superpuestos, pero subyacentes a la planificación y que fueron la base de determinadas decisiones políticas a la hora de intervenir sobre el espacio urbano:

-El *esquema mono-céntrico*, determinado por la posición de origen y el rol conectivo en una estructura marcadamente radio-céntrica. Este esquema, que es visto permanentemente como un problema, tanto por la concentración de funciones en el área fundacional como por las crecientes disfuncionalidades desde el punto de vista conectivo, determinó también el refuerzo a través de la obra pública del área central, consolidando su rol de “centro”, con pérdida de las centralidades barriales originarias.

-El *esquema de ejes preferenciales de desarrollo*, de la planificación de la década del 70, que asumiendo el sistema radial característico de la ciudad se proponía derivar y favorecer la concentración de funciones centrales sobre los corredores viales, alentando

la media y alta densidad. Con cumplimientos parciales estas funciones se concentraron principalmente en las cercanías del centro, aun cuando este tipo de concentración lineal será característico al tipo de crecimiento tentacular sobre los ejes de penetración.

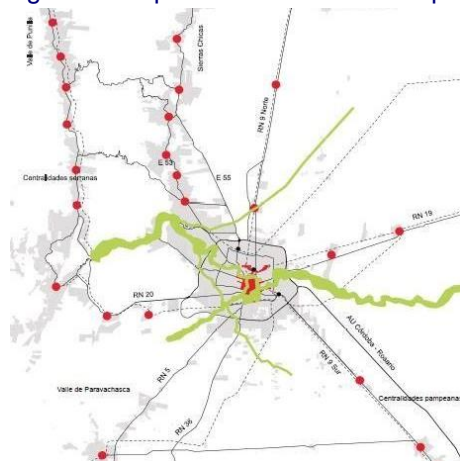
-El *esquema de ciudad policéntrica*, modelo deseado de la planificación estratégica — Plan Estratégico de Córdoba—, en la práctica se hacía eco de los cambios socio-espaciales de los 90 y de las nuevas prácticas sociales de la población, la administración municipal para esta década incorporará en sus planos los nuevos equipamientos comerciales en un intento de mapa de nuevas centralidades. Ya en este siglo, dos planes que no tuvieron continuidad vuelven a retomar y redefinir explícitamente la idea de policentralidad:

- *Plan Estratégico, 2000*: definición conceptual de la búsqueda de una “ciudad policéntrica y equilibrada”; Ipucor, 2002: estudios sobre la generación de una nueva centralidad –estructura bi-polar- basada en un nuevo polo de actividades a partir del traslado de la casa de Gobierno de la Provincia;
- *Plan Director, 2008*: propuesta de creación de una nueva estructura de movilidad y centralidad a partir de la incorporación de los ejes ferroviarios, asumiendo la escala metropolitana.

Como señala Ana Falú (2001), la preocupación por la mono nuclearidad del aglomerado urbano será un tema transversal a toda la planificación en Córdoba:

La idea de descentralización y la articulación de polos, centros, sub centros, nuevas centralidades, sistemas multimodales, redes de ciudades, son a través de un siglo parte central de las preocupaciones del pensamiento desarrollado por planificadores y parte de las propuestas de las propuestas de reestructuración para la Ciudad de Córdoba.

Figura 8. Mapa Centralidades metropolitanas.



Fuente: *Elaboración propia*

Por último, las centralidades metropolitanas son consecuencia de la sostenida intensificación de los procesos de metropolización entre la Ciudad de Córdoba y los municipios vecinos desde la década del 80 hasta la actualidad. Medidos tanto en el aumento de la movilidad poblacional como en la forma que asumen sus relaciones

funcionales, determinan en conjunto un salto de escala obligado para todas aquellas consideraciones emergentes del crecimiento físico.

“En este contexto, cualquier acción o planificación sobre la forma que adopta el crecimiento de la ciudad obligatoriamente debe contemplar las relaciones territoriales entre los distintos centros, aun cuando para una adecuada gestión del territorio no exista hasta el momento la necesaria correspondencia político-administrativa” (Informe Plan Director, 2008).

Al crecimiento metropolitano con estancamiento de la población de la ciudad central se suma la paulatina pero constante renovación de las áreas intermedias más consolidadas —barrios tradicionales— que sustituyen y densifican el tejido de origen; la creciente extensión de la centralidad fundacional con nuevos programas terciarios y el crecimiento periférico ahora sustentado en las nuevas tipologías de country, barrios cerrados y conjuntos de vivienda. A este panorama se suma la consolidación de los grandes equipamientos comerciales como nueva modalidad de consumo y una vialidad reforzada que permite acortar distancias en el territorio. En contrapartida, amplios sectores, barriadas completas, de las áreas intermedias y periféricas indistintamente, parecen sufrir un deterioro acelerado a medida que los problemas de infraestructura y servicios crecen sin un rol claro del Estado dirigiendo estos procesos.

5.3 Renovación urbana y densificación de mercado

En la actualidad, la renovación edilicia— de la mano del mercado inmobiliario a partir de comienzos de este siglo en adelante—, encuentra en los tejidos tradicionales un soporte apto para la inversión en tipologías de renovación, en general buscando “soportes seguros”, buenas infraestructuras, posición central y normativas favorables. Este tipo de dinámica de cambio se produce tanto en las operaciones edilicias en grandes predios como en las actuaciones parcela a parcela con sustitución parcial del tejido, principalmente en los tejidos centrales barriales.

Se produce así una renovación selectiva de los tejidos inducida principalmente por el mercado inmobiliario con el respaldo del Estado, principalmente por las ventajas ofrecidas en la normativa, abandonando políticas que intenten direccionar el capital. Como contracara, aquellas áreas o barrios que presentan un soporte previo deteriorado han acentuado aún más el abandono con pérdida paulatina de población a favor del Área Metropolitana. Se renueva lo que está bien y no se renuevan las áreas más envejecidas, mientras que el capital y la dinámica de cambio se concentra en aquellas porciones más aptas del territorio. En acuerdo con lo anterior se podría decir que los tejidos tradicionales y consolidados de origen decimonónico presentan una estructura urbana de base integrada, con altos valores urbanos y un soporte de alto valor patrimonial.

Por lo tanto, esta sustitución de tejido no es pareja ni homogénea, sino por el contrario es asimétrica. A su vez, la pérdida de población residente en los barrios pericentrales degradados se produce por la combinación del alto precio de la vivienda urbana en comparación al estado de degradación socio-ambiental del entorno. Como señala Oriol

Nel-lo (2008) en su análisis sobre la Ley de Barrios, la segregación urbana actúa a través del juego de la renta del suelo y la vivienda.

El modelo de renovación de la Ciudad de Córdoba podría presentar aspectos positivos si posibilitara renovar el componente edilicio de los barrios tradicionales, y así ampliar la oferta habitacional hacia una demanda más diversificada. Sin embargo, la falta de incidencia del Estado sobre dichos procesos en términos generales contempla las siguientes amenazas:

- Desarticulación con otras acciones en el espacio público;
- Riesgo de pérdida de las identidades barriales;
- Falta de control de la calidad edilicia de las nuevas tipologías;
- Tendencia a la homogeneización social;
- Falta de regulación general de estos procesos que necesitan prever la “capacidad de carga” del área en términos de infraestructura básica y movilidad.

En cuanto a las asimetrías de la renovación, la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba señalaba en el 2015¹⁷ que la Ciudad de Córdoba se ha desarrollado en base al capital de inversión inmobiliario, para señalar que, de acuerdo a la capacidad edificatoria se podría frenar el crecimiento por expansión. Sin embargo, advertían que, “a pesar de este gran potencial edificatorio, el crecimiento de la ciudad manifiesta importantes desequilibrios en su distribución física y funcional”.

5.3.1 La incidencia de la normativa urbana

Las ordenanzas vigentes que regulan el suelo urbano y la edificación en la Ciudad de Córdoba datan de 1985 con modificatorias y reproducen una lógica tipo *zoning* con base morfológica pero que, en general, no contempla singularidades sectoriales o barriales. Las ordenanzas permiten un importante aumento en la edificabilidad hoy existente que, en los barrios tradicionales, pocas veces tiene un cumplimiento total producto de la ausencia de parcelas grandes para la verticalización. Simultáneamente, muchas veces los barrios tienden a crecer en horizontal consumiendo suelo permeable, producto de las estrategias familiares ante el encarecimiento del suelo. La normativa parece encontrar a su vez un límite económico en la ecuación costo beneficio para la verticalización, aunque esto genera expectativas excesivas produciendo distorsiones en los valores del suelo, base de los procesos de segregación urbana. La renovación ya experimentada por otras áreas de la ciudad —Gral. Paz o Nueva Córdoba— permite anticipar problemas que la consolidación de la norma podría acarrear en otros barrios si no median las políticas de Estado. Así, los problemas que genera se pueden resumir de la siguiente manera:

-*Mayor demanda en infraestructuras, servicios y equipamientos*, cuyo incremento no está regulado, sin consideración por la capacidad de carga del soporte urbano;

¹⁷ En el documento “Promoción, Densificación y reestructuración urbana Políticas de actuación en la ciudad construida – ORD. 12.483/15” (Municipalidad de Córdoba, 2015).

-*Pérdida del patrimonio físico y social de la ciudad*, ya que entra en colisión con el interés por maximizar la renta, de tal suerte que las normas de protección quedan debilitadas frente a la edificabilidad permitida. Las normas vigentes persiguen una morfología unitaria y continúa operando como un molde en el que se vierten parcela a parcela las iniciativas particulares.

La experiencia en Córdoba, así como en otras ciudades argentinas, muestra que la configuración proyectada suele quedar inconclusa resultando una lectura heterogénea y desestructurada del paisaje urbano. En el 2016, la Dirección de Planeamiento Urbano (DPU) de la Municipalidad de Córdoba presentó una revisión normativa¹⁸ con el objetivo de promover la densificación de las áreas peri centrales y los tejidos más consolidados. La intención municipal era promover a través de la normativa urbana la inversión selectiva en el Área Intermedia revirtiendo la tasa de crecimiento negativa y los desequilibrios del capital de renovación. Para lograr este objetivo se proponía generar instrumentos normativos localizados por área a partir del incremento de la capacidad edilicia y de las Unidades Funcionales según relación de unidad funcional y superficie de terreno en zonas que cuenten con factibilidad de conexión a la red cloacal.

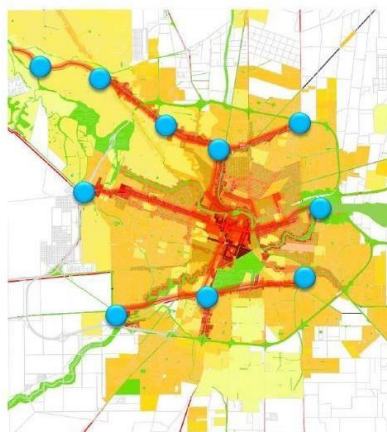
Figura 9. Reconocimiento de las Centralidades barriales

1 Ordenamiento urbano

1.1. Delimitación de Zonas normativas:
Propuesta de ensanche de zonas corredores y de unificación de perfiles normativos en el área pericentral, considerando al eje de calle como divisor entre zonas.

1.2 Ejes de centralidad:
Identificación y delimitación de nuevas zonas de conformación lineal, propendiendo a la consolidación de actividades con dominancia residencial y de servicios, posibilitando así la cohesión y articulación de diversos sectores urbanos.

1.3 Áreas particulares:
Identificación, definición y delimitación de nuevas áreas particulares, que determinen los sitios más propicios para el desarrollo de proyectos singulares, que ameriten tratamientos especiales:
-áreas de promoción urbana
-áreas de protección rural productiva
-áreas de protección del patrimonio



Fuente: Dirección de Planeamiento Municipal. Municipalidad de Córdoba. 2016

Conjunto con estas flexibilizaciones se determinaban áreas de promoción, a fin de direccionar las inversiones del mercado implementado un conjunto de instrumentos novedosos: Transferencia de edificabilidad constructiva para parcelas afectadas a patrimonio y el Factor de Planeamiento para determinación de plusvalía que contemple la “generación de espacio público, variedad tipológica y un real mejoramiento de las condiciones de la parcela y su entorno”. Se enuncia también en la nueva readecuación normativa la necesidad de Planes Especiales:

(...) orientados a impulsar la renovación y promoción de áreas urbanas relegadas de la ciudad, mediante la planificación y ejecución de obras de

¹⁸ Un nuevo marco normativo: el Programa de Revisión Integral de la Normativa Urbanística. Estrategias de Gestión, Ordenamiento Urbano y Habitabilidad (Municipalidad de Córdoba, 2016).

mejoramiento de infraestructuras, vialidad y espacio público en las mismas, así como la adecuación de los marcos jurídicos que promuevan su desarrollo. Los planes especiales podrán ser desarrollados por el municipio con la participación de actores e instituciones de la ciudad, en el marco de la Ordenanza de Convenios Urbanísticos. (Ord. 12.077/12)¹⁹

Si bien estas ordenanzas avanzan en el reconocimiento de los barrios y en particular las centralidades, éstas no se encuentran articuladas a un Plan de Barrios, ni a las propias instancias participativas que el Municipio promueve. Así, no parece constituirse en la base de la generación de políticas redistributivas, sino que más bien otorga más herramientas al sector privado para actuar sobre la ciudad, tanto en los entornos peri centrales como sobre las áreas periféricas sin generar mecanismos igualitarios de toma de decisión. En otras palabras, se induce al capital de inversión sobre áreas predefinidas, pero no se actúa directamente desde el Estado regulando la oferta y la demanda de vivienda o sobre un plan que integre las acciones propuestas.

6 Análisis comparativo Tejidos Centrales Barriales, San Vicente, General Paz y Villa El Libertador

En este apartado, tal como se expuso en el Marco Metodológico, se realiza un análisis detallado del comportamiento de los Tejidos Centrales Barriales —TCB— de San Vicente, General Paz y Villa El Libertador, y su posterior comparación. Interesa detectar las singularidades de los territorios, así como aquellas cuestiones en común en los siguientes aspectos interrelacionados:

- *El contexto de cada barrio y de los Tejidos Centrales*; se analiza el contexto de cada barrio y sus características particulares, su localización con respecto a la Ciudad de Córdoba y su delimitación administrativa; el proceso de urbanización que le dio origen, así como los aspectos poblacionales para comprender la dinámica social de los barrios;
- *El espacio urbano de los tejidos centrales barriales*; analizando los aspectos físicos espaciales, así como los usos y actividades que se realizan;
- *Los agentes y su incidencia en los tejidos centrales barriales*; caracterizando los actores que intervienen en la definición de las centralidades estudiadas con el propósito de comprender cómo se configura el espacio social de cada barrio;
- Por último, en el último apartado, *Dinámica de cambio de los tejidos centrales barriales*, se incorpora un enfoque diacrónico para medir el estado de los tejidos y determinar los factores que inciden en las transformaciones urbanas.

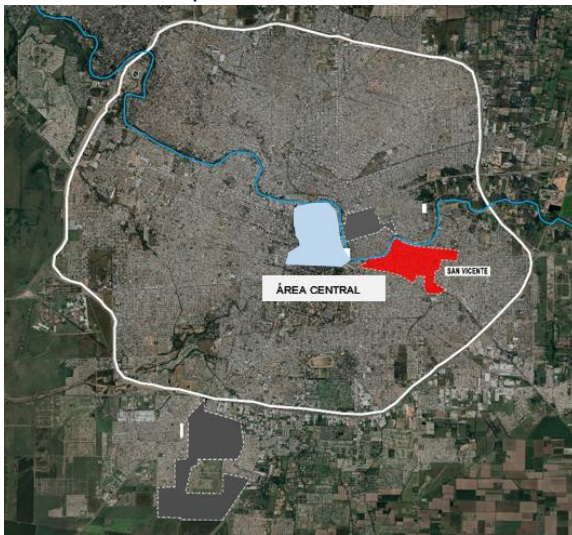
¹⁹ La Ordenanza de Convenio Urbanístico tiene como objeto: Instrumentar mecanismos jurídicos, administrativos, y económicos financieros, que doten al Gobierno Municipal de las herramientas de gestión para favorecer el desarrollo de la Ciudad, promoviendo la inversión privada, en concurrencia con los planes, programas, obras y acciones de interés público.

6.1 Contexto del Tejido Central Barrial San Vicente

6.1.1 Localización y delimitación San Vicente

El Barrio San Vicente localizado en el sector este de la ciudad de Córdoba, se encuentra fuertemente limitado por el río Suquía al norte y el tendido del ferrocarril, los cuales se interceptan en forma de embudo sobre el borde de barranca al sur, en el Nudo Mitre, importante sector de la ciudad que reúne grandes equipamientos urbanos: la Terminal de Ómnibus; la Terminal ferroviaria; un hipermercado, entre otros. Cercano desde su fundación al área central, con las consiguientes expansiones de la ciudad el barrio queda en una posición interna a la mancha urbana, aunque los límites mencionados actúan de fuertes barreras estructurantes pese a la proximidad con el área central. Hacia el oeste limita con una serie de barrios que presentan fuertes problemas de vulnerabilidad física y social: Altamira, Müller, entre otros.

Figura 10. Mapa Localización Barrio San Vicente en el mapa de la Ciudad de Córdoba y su relación con respecto al Área Central.



Fuente: Elaboración propia

Figura 11. Mapa Límites administrativos Barrio San Vicente según Municipalidad de Córdoba.



Fuente: Elaboración propia

6.1.2 Proceso de urbanización San Vicente

Fundado el 19 de junio de 1870 por Agustín Garzón, a través de una iniciativa privada que dio nacimiento a uno de los primeros barrios pueblos que por entonces rodeaban el casco céntrico de la ciudad. Si bien el barrio se origina como un área suburbana de la ciudad, con casas quintas y de veraneo para las familias burguesas de Córdoba, en pocos años la aparición del ferrocarril, la llegada de inmigrantes europeos y la instalación de industrias en la zona provocaron una transformación paulatina del suburbio en un barrio de la ciudad, modificando el rol del barrio en relación al área central (D'Amico, 2013).

Figura 12. Mapa trazado fundacional 1889



Fuente: Municipalidad de Córdoba.

Se produce un cambio social, demográfico y habitacional, pero también de perfil, que transforma a un San Vicente de casas quintas para veraneo en un barrio para obreros. Esta tendencia se consolidó entre 1940 y 1960, con el asentamiento de importantes industrias metal mecánicas en el sector. Finalmente, San Vicente se consolida con un perfil comercial.

Cuadro 4. Síntesis del proceso de urbanización Barrio San Vicente.

Síntesis Proceso de Urbanización- Barrio San Vicente	
<p>Momento 1. LA CIUDAD COLONIAL Fundación de la ciudad colonia española. (1573) Constitución del núcleo fundacional</p>	<p>Área de cultivo al margen del río Suquía para el casco fundacional</p>
<p>Momento 2. MODERNIZACION DEL PAÍS SXIX. Primera expansión del núcleo fundacional. Constitución de los "barrios pueblos" en el peri centro de la ciudad</p>	<p>Fundación de iniciativa privada Loteador Agustín Garzón Fecha: 19 de junio de 1870</p> <ul style="list-style-type: none"> - Primer momento: casas de veraneos y casas quintas; -Segundo momento: Constitución del barrio con perfil obrero. inmigrantes europeos, aparición ferrocarril e industrias (los Hornos de cal viva de la bajada Pucará, los Molinos Letizia, la Curtiembre, etc.)

<p>Momento 3. INDUSTRIALIZACIÓN mediados SXX Segunda expansión de la ciudad Crecimiento periférico</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Expansión del barrio hacia el este - Instalación de industrias metalmecánicas - Importante organización vecinal
<p>Momento 4. METROPOLIZACION SXXI Crecimiento metropolitano</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Década de los 90: cierre de industrias adoptando un perfil comercial - Decrecimiento poblacional y deterioro del espacio urbano - Crecimiento de las organizaciones barriales en defensa del barrio

Fuente: Elaboración propia

6.1.3 Dinámica Poblacional San Vicente

El barrio cuenta con aproximadamente 18.000 habitantes, representando según fuentes municipales el 1,36 % de la población total de la ciudad. La evolución intercensal 2001-2010 da cuenta de un decrecimiento poblacional (-4,8) por debajo de la tasa de la ciudad de Córdoba (+3,73 %). Con respecto al Censo 2022²⁰, (+17.6 de aumento en toda la ciudad) cabe esperar que se produzca un crecimiento moderado, aunque la dinámica de cambio en general no presenta signos de atracción poblacional nueva. Registra en total 5733 hogares, de los cuales el 5 % presenta NBI —Necesidades básicas Insatisfechas— (por debajo de la media de la Ciudad 5,8 %)

6.1.4 Características de la centralidad San Vicente

San Vicente presenta un centro lineal con origen en la trama fundacional, posicionado en el centro del barrio, paralelo y equidistante a los límites físicos—río y ferrocarril—. Se organiza sobre la calle San Jerónimo que articula tres plazas —Plaza Urquiza, Plaza del Mercado y Plaza Lavalle—. Su carácter de vía de circulación principal se manifiesta en la gran cantidad de comercios y equipamientos de servicio a lo largo de sus casi 20 cuadras.

Figura 13. Mapa Área de análisis Centralidad de San Vicente.



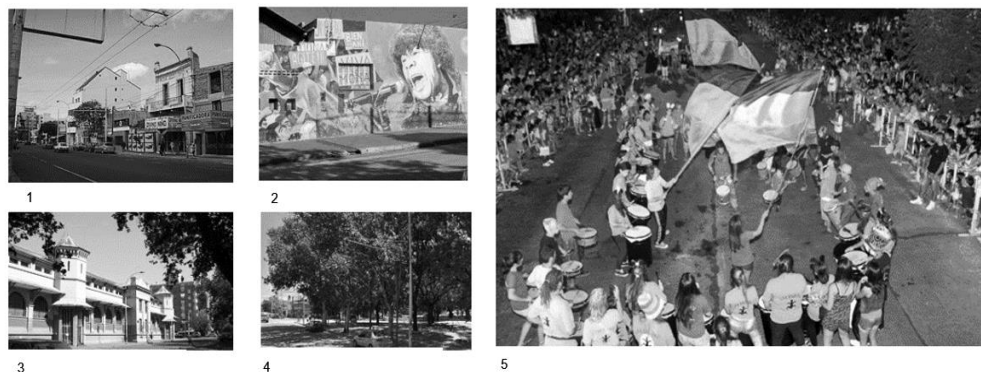
Fuente: Elaboración propia

La centralidad barrial se refleja en la vida social que se desarrolla en torno a ese centro: veredas repletas de gente, comercios que abren sus puertas incluso durante el fin de semana, puestos de venta informales en las plazas, etc. Un micro universo que se vincula más al carácter identitario y a la intensidad de los lazos sociales de los vecinos de San Vicente que a su conformación física y formal.

²⁰ Los datos censales 2022 son provisorios del Instituto de Estadística y Censos de la Nación Argentina. INDEC. No se cuenta por el momento con datos por discriminados por barrios.

El barrio se caracteriza por una fuerte participación ciudadana, representada en las diferentes organizaciones barriales, y una economía local que se traduce en el comercio minorista y en algunas renovaciones del tejido en edificios de altura. La convivencia de comercio en planta baja y vivienda en planta alta es una de las tipologías edilicia más extendida, con escasos edificios en altura conformando una densidad edilicia baja, pero de fuerte compactación.

Figura 14. Mosaico fotos significativas: 1- Perfil San Jerónimo; 2-Expresión barrial; 3, Ex Mercado; 4- Plaza Lavalle; 5- Carnaval

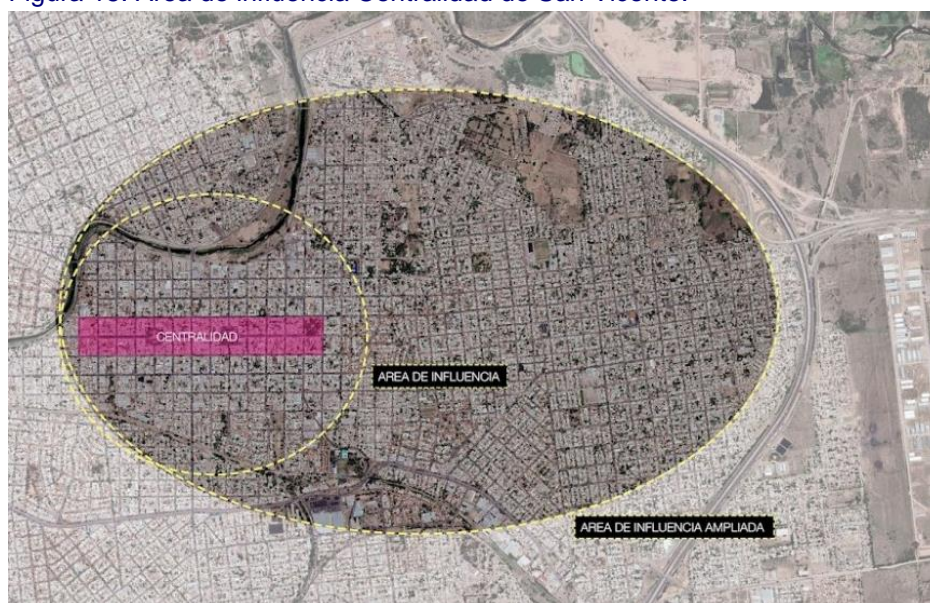


Las principales fiestas y eventos se desarrollan en el área central del barrio; se destaca el curso de carnaval, fiesta popular que fue rescatada por los y las vecinos/as y hoy es parte del patrimonio intangible. La feria de frutas y verduras y objetos de los fines de semana en la Plaza de Mercado refuerza su uso a la par que colabora a la economía barrial.

6.1.5 Área de influencia de la centralidad de San Vicente

La centralidad, por su rol comercial y de servicios y su permanencia y consolidación a lo largo del tiempo, atrae población de paso de un sector que supera el barrio abarcando los barrios del arco este de la ciudad.

Figura 15. Área de influencia Centralidad de San Vicente.



Fuente: Elaboración propia

Cuadro 5. Síntesis características centralidad de San Vicente

Síntesis Centralidad San Vicente	
Tipo de centralidad	Lineal. Centralidad concentrada
Ubicación	Peri central. Conectado con el centro a través del “nudo mitre” área de oportunidad urbana. Centralidad: Centro de la planta fundacional
Características urbanas	Centralidad tradicional Organizada a partir de un eje vial conectivo sectorial y tres plazas. Secuencia visual y centro en plaza principal.
Rol en el contexto urbano	Centralidad histórica, Comercial y de servicios, Patrimonial e identitario
Alcance de influencia	Barrial y Sectorial

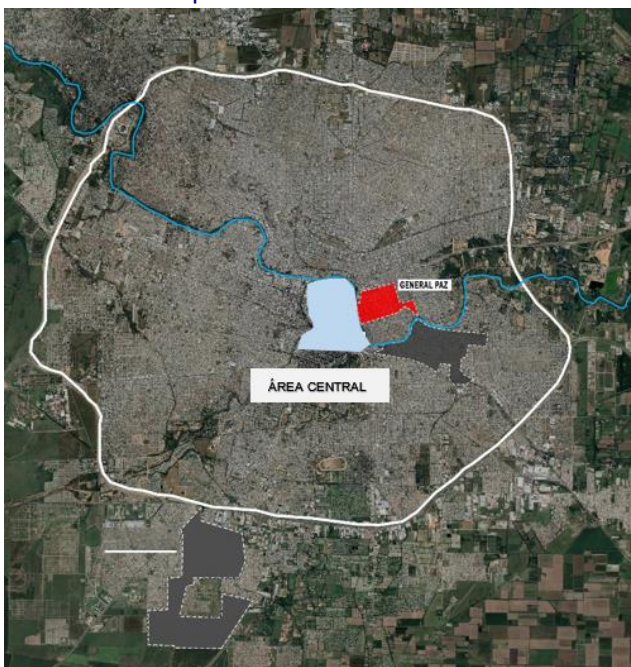
Fuente: Elaboración propia

6.2 Contexto del Tejido Central Barrial General Paz

6.2.1 Localización y delimitación General Paz

El barrio General Paz se localiza en el sector noreste de la Ciudad de Córdoba, limita al este con Barrio Juniors y Yapeyú, al oeste con Barrio Pueyrredón y al norte con Alto General Paz. Presenta una localización muy cercana al área central; en este sentido la Avenida 24 de Septiembre funciona como corredor urbano metropolitano que estructura la accesibilidad del barrio.

Figura 16. Mapa Localización Barrio General Paz en el mapa de la Ciudad de Córdoba y su relación con respecto al Área Central



Fuente: Elaboración propia

Hacia el sur del barrio el límite físico lo constituye el río Suquía y su avenida costanera, se conecta con el área central a través de tres puentes. Sobre el borde del río, frente al

barrio, se localiza el nuevo Centro Cívico configurando una pieza de expansión de la centralidad histórica y extendiendo los usos centrales.

Figura 17. Mapa Límites administrativos Barrio General Paz según Municipalidad de Córdoba



Fuente: Elaboración propia

6.2.2 Proceso de urbanización General Paz

El barrio, surge de un loteo realizado en 1869 por Augusto López, propietario de tierras de la zona con intención de alojar a inmigrantes europeos de clases acomodadas. Se destacó por su perfil cultural y las reuniones sociales y políticas que se desarrollaban en las casas quintas de las familias del barrio convirtiéndose en un polo social y político de la ciudad.

Figura 18. Mapa trazado fundacional 1870.



Fuente: Municipalidad de Córdoba.

La llegada del tranvía en 1882 ayudó a una rápida vinculación del sector con el área central, a través del puente Sarmiento. En el siglo XX, el barrio adopta un perfil educativo con la radicación de numerosos colegios públicos y religiosos.

Cuadro 6. Síntesis del proceso de urbanización Barrio General Paz.

Síntesis Proceso de Urbanización- Barrio General Paz	
Momento 1. LA CIUDAD COLONIAL Fundación de la ciudad colonia española. (1573) Constitución del núcleo fundacional	Área de cultivo a la margen del río Suquía para el casco fundacional
Momento 2. MODERNIZACION DEL PAÍS SXIX. Primera expansión del núcleo fundacional. Constitución de los “barrios pueblos” en el peri centro de la ciudad	Fundación de iniciativa privada Loteador Augusto López Fecha: 1869 -Constitución del barrio para clases acomodadas, asentamiento de las élites. Perfil cultural y político
Momento 3. INDUSTRIALIZACIÓN mediados SXX Segunda expansión de la ciudad Crecimiento periférico	- Expansión del barrio hacia al este y noreste - Radicación de escuelas públicas y religiosas - Mantiene su perfil cultural
Momento 4. METROPOLIZACION SXXI Crecimiento metropolitano	- Década de los 90 y 2000: comienzo de la renovación selectiva con edificios en altura, nueva población urbana - 2011: construcción del nuevo centro cívico provincial y construcción de nuevo puente. - Revitalización como centro cultural y gastronómico.

Fuente: *Elaboración propia*

6.2.3 Dinámica poblacional General Paz

General Paz cuenta con aproximadamente 10.000 habitantes, representando según fuentes municipales el 0,72 % de la población total de la Ciudad de Córdoba. La evolución intercensal 2001-2010 da cuenta de un crecimiento poblacional (17,8%) muy por arriba de la tasa de la ciudad de Córdoba en el período (+3,73%). Con respecto al Censo 2022²¹, (+17,6 de aumento en toda la ciudad) cabe esperar que se produzca un crecimiento mayor ya que la dinámica de cambio en general presenta importantes signos de atracción poblacional nueva.

Registra en total 4209 hogares, de los cuales el 2,54 % presenta Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), muy por debajo de la media de la ciudad 5,8 %.

6.2.4 Características de la centralidad General Paz

La centralidad de General Paz se desarrolla en el borde sur del barrio como parte de la trama fundacional, siendo su límite sur la costanera del río Suquía. Tres puentes la conectan con el centro histórico generando una centralidad extendida que se refuerza por la presencia del Centro Cívico de la Provincia de Córdoba. La Avenida 24 de Septiembre es la vía conectiva más importante ya que atraviesa en su recorrido toda la ciudad otorgándole muy buena accesibilidad.

²¹ Los datos censales 2022 son provisorios del Instituto de Estadística y Censos de la Nación Argentina. INDEC. No se cuenta por el momento con datos por discriminados por barrios.

Figura 19. Mapa Área de análisis Centralidad de General Paz.



Fuente: Elaboración propia

La actividad se organiza principalmente alrededor de la Plaza Central —Plaza Alberdi—, centro barrial desde sus orígenes hasta la actualidad y sobre las avenidas más importantes —Av. 24 de Septiembre y Esquiú —

Figura 20. Mosaico fotos significativas: 1- Vista del barrio desde el Centro Cívico Provincial; 2- Feria Barrial; 3, Fisonomía del Barrio; 4- Plaza Alberdi; 5- Fiestas de las colectividades

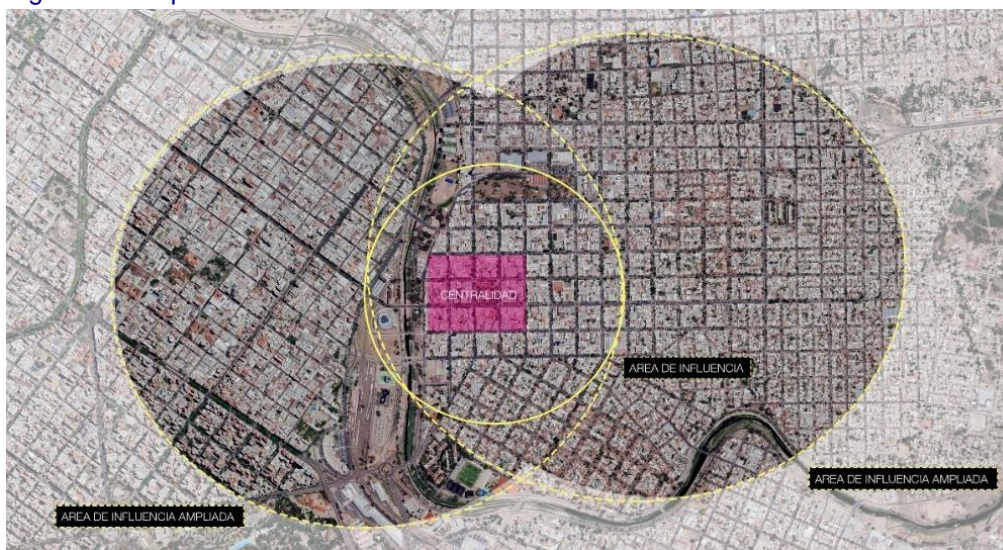


Sobre las calles alrededor de la plaza, expandiéndose a sus cuatro lados, se alojan las principales instituciones, equipamientos y locales gastronómicos que ocupan principalmente las esquinas, lo cual ha generado en las últimas décadas un polo gastronómico de alcance urbano y constituye en conjunto una centralidad extendida al área central.

Los nuevos edificios en altura están modificando la fisonomía del barrio, densificando el tejido y los usos predominantes. Así, va perdiendo su uso cultural creciendo los comercios minoristas y servicios.

6.2.5 Área de influencia de la centralidad de General Paz

Figura 21. Mapa Área de influencia Centralidad de General Paz.



Fuente: Elaboración propia

La cercanía al área central y la excelente conectividad la posiciona como una centralidad expandida. Como incipiente polo gastronómico tiene un alcance a toda la ciudad los fines de semana; la Plaza Alberdi es además un centro de encuentro sectorial, así como los servicios instalados que atraen población de paso del arco noreste de la ciudad.

Cuadro 7. Síntesis características centralidad de General Paz.

Síntesis Centralidad General Paz	
Tipo de centralidad	Zonal. Centralidad Expandida
Ubicación	Peri central. Cercano a borde costanero, Área Central y Centro Cívico de la Provincia de Córdoba, conectada por puentes
Características urbanas	Centralidad tradicional Estructura regular de damero Plaza central principal: Alberdi
Rol en el contexto urbano	Expansión de la centralidad urbana Polo Gastronómico y área de servicios
Alcance de influencia	Urbana y sectorial

Fuente: Elaboración propia

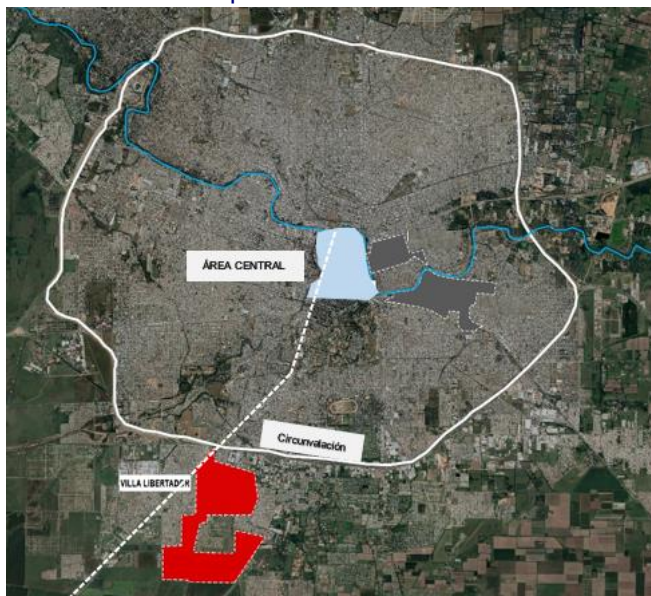
6.3 Contexto del Tejido Central Barrial Villa El Libertador

6.3.1 Localización y delimitación Villa El Libertador

El barrio se localiza en sector suroeste de la Ciudad de Córdoba, fuera del anillo de Circunvalación, en la periferia del ejido urbano. Dista aproximadamente 8 kilómetros del centro de la ciudad. Sus ejes estructurantes y conectivos son: Avenida Circunvalación

al norte y Avenida Armada Argentina al este —Ruta Provincial 5— que conecta directamente con el área central a través de la Avenida Vélez Sarsfield. El canal maestro sur corre en su borde oeste generando problemas ambientales.

Figura 22. Mapa Localización Barrio Villa El Libertador en el mapa de la Ciudad de Córdoba y su relación con respecto al Área Central.



Fuente: Elaboración propia

Figura 23. Mapa Límites administrativos Barrio Villa Libertador según Municipalidad de Córdoba.



Fuente: Elaboración propia

6.3.2 Proceso de urbanización Villa El Libertador

El barrio nace por una iniciativa privada; en la década del 30 un comerciante italiano, Vicente Forestieri, compra noventa hectáreas en la periferia para promocionar sus trajes, regalando un lote y ladrillos a cada comprador dando origen a la "Villa Forestieri".

Figura 24. Mapa trazado fundacional 1830.



Fuente: Municipalidad de Córdoba.

Para 1932 el barrio estaba urbanizado contando con servicio de salud, escuela y un tanque de agua comunitario. En 1950 se instalan los talleres de la automotriz Kaiser, el barrio se expande y adopta un perfil obrero y popular. Los/las habitantes de Villa El Libertador debieron movilizarse para exigir que las autoridades dotaran a la zona de los servicios básicos, como agua, tendido eléctrico y transporte urbano. En la actualidad el crecimiento de Villa El Libertador fue acompañado de la expansión de los barrios aledaños, incluida la presencia de asentamientos informales nacidos después de la crisis del 2001, así como la aparición reciente de loteos de modalidad cerrada de inversión inmobiliaria generando un contraste socio territorial periférico. Es muy importante la presencia de migrantes peruanos y bolivianos que le otorgan una impronta socio cultural distintiva al barrio.

Cuadro 8. Síntesis del proceso de urbanización Barrio Villa Libertador.

Síntesis proceso de urbanización- barrio Villa El Libertador	
<p>Momento 1. LA CIUDAD COLONIAL Fundación de la ciudad colonia española. (1573) Constitución del núcleo fundacional</p>	<p>Tierras entregadas en merced a un particular en el año 1588, En 1642 parte de estos territorios fueron terrenos donados a la Compañía de Jesús.</p>
<p>Momento 2. MODERNIZACION DEL PAÍS SXIX. Primera expansión del núcleo fundacional. Constitución de los “barrios pueblos” en el peri centro de la ciudad</p>	<p>El camino era una posta hacia la Estancia Jesuítica de Alta Gracia. Periferia sur de la Ciudad despoblada</p>
<p>Momento 3. INDUSTRIALIZACIÓN mediados SXX Segunda expansión de la ciudad Crecimiento periférico</p>	<p>Fundación de iniciativa privada Loteador Vicente Forestieri Fecha: 1930 - Constitución del barrio como asentamiento formal periférico. - 1950. Expansión del barrio hacia al este y sur. - Radicación de los talleres automotrices Kaiser de industria metalmecánica - Consolidación de su perfil obrero y popular con</p>

	<p>gran capacidad de organización</p> <ul style="list-style-type: none"> - Presencia de la iglesia católica en la organización del barrio
<p>Momento 4. METROPOLIZACION SXXI Crecimiento metropolitano</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Crecimiento periférico y consolidación. - Contrastes socio territoriales: Asentamientos informales, aumento de la pobreza y vulnerabilidad urbana. - Feria comercial Informal: Villa El Libertador - Perfil cultural dado por la inmigración peruana y boliviana.

Fuente: Elaboración propia

6.3.3 Dinámica población Villa El Libertador

Villa El Libertador cuenta en la actualidad con aproximadamente con 29.535 habitantes, representando según fuentes municipales 2,21 % de la población total de la Ciudad de Córdoba²². La evolución intercensal 2001-2010 da cuenta de un crecimiento poblacional (+6,3 %) por encima de la tasa de la Ciudad de Córdoba en el período (+3,73 %). Con respecto al Censo 2022²³ (+17.6 % de aumento intercensal 2010-2022 en toda la ciudad), cabe esperar que se produzca un crecimiento dado por la inmigración, aunque no significativo ya que los barrios aledaños absorben mayor capacidad de población. Registra en total 7541 hogares, de los cuales el 13,8 % presenta Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), muy por arriba de la media de la Ciudad 5,8 %.

6.3.4 Características de la centralidad de Villa El Libertador

La centralidad de Villa El Libertador se localiza en el norte del barrio, hacia el interior del área más consolidada como parte de la trama fundacional. La continuación de la Avenida de Mayo (Cachi Yaco) la conecta con la Avenida Armada Argentina (RP5); de igual manera la calle Río Negro en transversal con Avenida Circunvalación, lo que le otorga excelente conectividad general.

Figura 25. Mapa Área de análisis Centralidad de Villa El Libertador



Fuente: Elaboración propia

²² <https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/>

²³ Los datos censales 2022 son provisorios del Instituto de Estadística y Censos de la Nación Argentina. INDEC. No se cuenta por el momento con datos por discriminados por barrios.

Se organiza de manera lineal sobre la Avenida de Mayo, en su recorrido cuenta con dos plazas circulares, una principal sobre la que se desarrolla las actividades del barrio — Plaza 12 de Octubre— y otra que es atravesada por la Avenida de menor jerarquía donde se localiza el Centro Vecinal. Se registra una presencia importante de comercio informal y ferias de objetos característica del barrio. Entre el comercio formal e informal se genera una importante economía barrial. La mayor actividad se desarrolla sobre la Avenida donde se concentran instituciones, equipamientos y principalmente comercio de escala barrial y sectorial. El tejido en general es de baja densidad, predominando la tipología de comercio en planta baja y vivienda en planta alta por autoconstrucción. El paisaje urbano resultante es de baja cualificación; aun así, es el área mejor dotada de infraestructura del barrio.

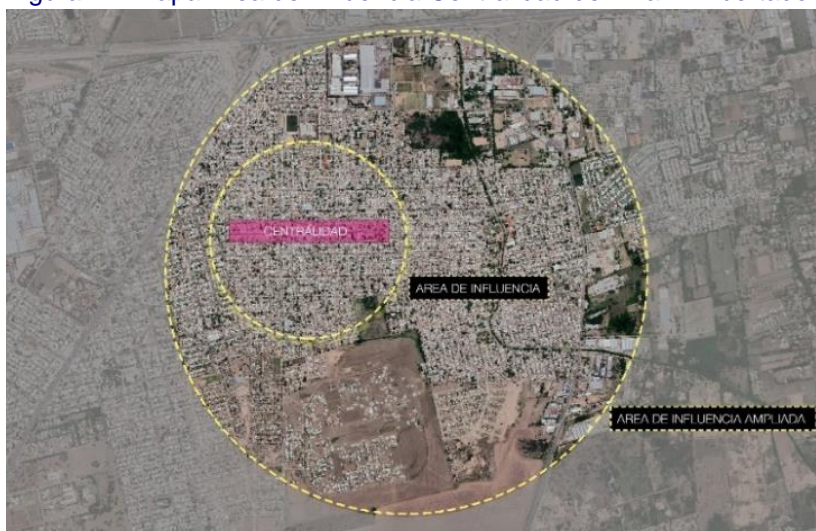
Figura 26. Mosaico fotos significativas: 1- Comercio formal/ informal; 2-Feria Barrial; 3, Fisonomía del Barrio; 4- Plaza 12 de Octubre; 5- Documental sobre la feria; 6- Fiesta virgen boliviana



6.3.5 Área de influencia de la centralidad de Villa El Libertador

La centralidad comercial tiene un alcance sectorial que supera el barrio, la feria atrae población de toda la ciudad los fines de semana, así como las fiestas tradicionales aprovechando la buena conectividad general y la cercanía a la ruta.

Figura 27. Mapa Área de influencia Centralidad de Villa El Libertador



Fuente: Elaboración propia

Cuadro 9. Síntesis características centralidad de Villa El Libertador.

Síntesis Centralidad Villa El Libertador	
Tipo de centralidad	Centralidad Lineal concentrada
Ubicación	Centralidad Periférica Conectada a la ciudad a través de vías urbanas primarias
Características urbanas	Centralidad tradicional Estructura regular manzanas regulares Plaza principal: 12 de octubre
Rol en el contexto urbano	Comercial y de servicios Feria y comercio informal
Alcance de influencia	Barrial, el comercio informal es atractor a escala urbana

Fuente: *Elaboración propia*

6.4 Conclusiones comparativas del contexto de los TCB.

Los barrios San Vicente y General Paz comparten el origen como “barrios pueblos”, primera expansión de la Ciudad de Córdoba, adoptando una localización peri central — alrededor del área central—, con borde en el río Suquía. Sin embargo, General Paz por la disposición de la trama y la conexión a través de los puentes, posee una mejor vinculación con el Centro Urbano que San Vicente, franqueada por las barreras del río y el ferrocarril. Villa El Libertador, con una posición periférica presenta una buena conexión directa con el área central pese a las distancias a través de Avenida Armada Argentina. Los tres TCB tienen origen en urbanizaciones proyectadas *ex novo* de carácter integral; el trazado, el espacio público y se desarrollaron por iniciativa privada, estructuras que han perdurado al día de hoy. Sin embargo, en la actualidad tienen perfiles y una dinámica poblacional muy diferentes. Mientras que General Paz se encuentra en proceso de cambio de su base poblacional y de actividades como consecuencia de la renovación edilicia, San Vicente mantiene su perfil residencial y de corredor comercial barrial al igual que Villa El Libertador. En los dos últimos casos con mayor dependencia del contexto socio económico general. Analizando a su vez el tipo y el rol de cada centralidad se observa que, en tanto General Paz viene adoptando usos urbanos con un fuerte vínculo con el área central, San Vicente y Villa El Libertador consolidan su rol de centros históricos con fuerte impronta social e identitaria asociada al uso comercial y de servicios de escala barrial y sectorial.

Cuadro 10. Comparación de contexto y características de los TCB. analizados

Variables de análisis comparativas	SAN VICENTE	GENERAL PAZ	VILLA EL LIBERTADOR
Localización	Pericentral	Pericentral	Periférica
Accesibilidad al Área Central	Regular. Indirecta. No posee continuidad de trama	Muy buena. Directa. Posee continuidad de trama y puentes	Buena.Directa. Conexión directa por vía principal urbana
Urbanización	Origen SXIX. Barrios Pueblos Urbanización integral. Barrio obrero Clases medias trabajadoras	Origen SXIX. Barrios Pueblos Urbanización integral. Barrio residencial clases medias altas	Origen SXX. Barrio Periférico. Urbanización integral. Barrio obrero Migración latinoamericana

Perfil	Perfil social cultural	Perfil de servicios	Perfil social
Dinámica poblacional	Leve Estancamiento poblacional	Cambio en la dinámica poblacional por renovación	Crecimiento moderado
Tipo de Centralidad	Lineal de escala	Zonal de escala urbana	Lineal
Rol y alcance	Centro social y de servicios barrial y sectorial.	Extensión de la centralidad urbana.	Centro social y comercial barrial y sectorial
Tendencia actual de crecimiento	Estable dependiente de la dinámica económica de la ciudad.	Dinámica fuerte de cambio	Consolidación dependiente del contexto socio económico general. Aumento de la informalidad

Fuente: Elaboración propia

6.5 El Espacio Urbano del TCB. San Vicente

6.5.1 Estructura urbana de la centralidad

Figura 28. Mapa Estructura urbana TCB. San Vicente



Fuente: Elaboración propia

El soporte urbano tiene su origen en la urbanización del barrio, constituyendo un trazado particular que incorporaba elementos del urbanismo decimonónico, remates visuales, secuencia de espacios públicos, trama regular. La estructura urbana presenta una trama ordenada de manzanas regulares organizadas sobre un eje vial central —calle San Jerónimo— y tres plazas, dos de ellas —Urquiza y Mariano Moreno— cortan la continuidad de la calle que circunvala cada una de ellas produciéndose un remate con visual a las plazas.

Figura 29. Mapa Llenos y vacíos TCB. San Vicente.



Fuente: Elaboración propia

El corte de la trama produce cuatro manzanas en cada caso, que se adaptan a la forma de la plaza. La tercera plaza —Lavalle— se localiza sobre el lateral norte de San

Jerónimo posibilitando su continuidad. Se destaca la Plaza central —Mariano Moreno— del ex Mercado fundacional que actualmente aloja al Centro Cultural Municipal San Vicente y que por su posición central actúa de edificio icónico para la centralidad. Se observa un importante porcentaje de espacio público sobre el total de la superficie de la centralidad (26,7 %), se destaca además la superficie destinada a plazas. La superficie libre es muy escasa (19 %) presentando un alto grado de consolidación y ocupación. El catastro, a su vez, muestra una importante división de las manzanas en parcelas —30 parcelas promedio— con mucha variación de superficies que en algunos casos no superan los 100m², frente un lote mínimo urbano de 250m², subdivisión que se fue produciendo a lo largo del tiempo.

Figura 30. Mapa Catastro TCB. San Vicente. Según Dirección general de catastro de la Provincia de Córdoba. Rojo: propiedad horizontal en altura, Amarillo: propiedad horizontal en parcela.



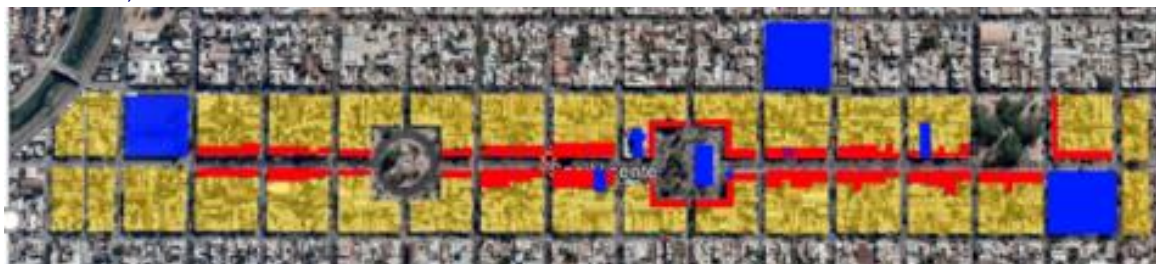
Fuente: Elaboración propia

En general el tejido presenta baja densidad edilicia —de una a dos plantas promedio— con algunos edificios aislados que no superan las 7 plantas. El tejido resultante, aun siendo bajo, se presenta muy denso y con baja condiciones de habitabilidad en términos de ventilación y asoleamiento interno. En coincidencia, se observa muy poca superficie verde permeable. Según el mapa de la Dirección General de Catastro²⁴ se registran 73 lotes en Propiedad Horizontal en el área de análisis. En la mayoría, salvo excepciones, corresponden a PH prediales, no en altura, compartiendo una parcela más de una vivienda, (en promedio de 2 a 6 viviendas).

6.5.2 Usos de suelo generalizados

La centralidad de San Vicente se caracteriza por sus usos mixtos. En una manzana conviven residencias, comercios pequeños, grandes comercios, instituciones, equipamientos de salud, talleres, etc. Desde un punto de vista patrimonial constituye uno de los tejidos centrales de mayor valor, dado por la persistencia de tipologías de diferentes épocas como por la valorización que los vecinos realizan de estas.

Figura 31. Mapa Usos de suelo generalizados TCB. San Vicente. Rojo: Comercio, Amarillo: residencia, Azul: instituciones

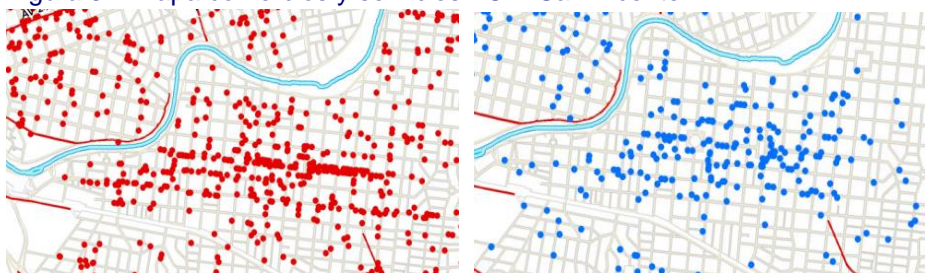


Fuente: Elaboración propia

²⁴ <https://mapascordoba.gob.ar/>

Distribución lineal de comercios con concentración en calle San Jerónimo. Los servicios presentan una distribución zonal.

Figura 32. Mapa comercios y servicios TCB. San Vicente



Fuente: Municipalidad de Córdoba 2012

Cuadro 11. De Usos TCB. San Vicente.

Usos	Características y espacio TCB. San Vicente	
Comercial y de servicios	Uso Predominante Mixtura con vivienda. Corredor comercial	La calle San Jerónimo concentra el comercio minorista y de servicios, servicios. Mayor intensidad de uso alrededor de la Plaza principal Mariano Moreno
Instituciones y equipamientos	Colegios, iglesias, Centro Cultural. Importante presencia de las escuelas -privadas y públicas- y colegios religiosos. Importante presencia de clínicas y centro de salud	Uso intensivo de las calles con una frecuencia diaria. Ventajas comparativas de localización por cercanía al centro Actividades atractoras diurnas Patrimonio tangible e intangible
Ex Mercado. Centro Cultural y C.P.C	Gran Equipamiento significativo refuncionalizado en 1981 como Centro Cultural. Actualmente Centro de Participación Comunal San Vicente,	Actividad atractora y simbólica identitaria Sede descentralizada de la municipalidad
Usos Eventuales del espacio público	-El curso sanvicentino, en Carnaval con apoyo municipal; -La Feria de frutas verduras y objetos en la Plaza principal; -El locro del Cordobazo, para celebrar el acontecimiento histórico; -Fiestas populares y religiosas: fiestas patrias, día de la virgen; día de las brujas, etc.	Muy importante dinámica social que se refleja en la cantidad de eventos sociales y culturales en el espacio público de diversos orígenes
Uso residencial	-Vivienda unifamiliar; -Vivienda unifamiliar agrupada, de 2 a 6 viviendas en una parcela, calidad baja a media en parcelas pequeñas en algunos casos informales; -Edificio en altura, departamentos, hasta 7 pisos, tipológica poco frecuente, de renovación de baja a media calidad.	La tipología predominante es la vivienda unifamiliar de 1 a 2 pisos de calidad baja en muchos casos sobre viviendas patrimoniales o envejecida.

Fuente: Elaboración propia

6.5.3 Espacio público conformado

Calles y plazas presentan una continuidad espacial que estructura y organiza la centralidad. Se distinguen:

Cuadro 12. Espacio Público TCB. San Vicente.

Espacio público	Uso	Estado del espacio
<p>Plaza Urquiza</p> 	<p>Lugar de encuentro de las/los jóvenes del barrio, su diseño de rotonda complica la accesibilidad general a la plaza.</p>	<p>El estado de conservación es bueno a regular. Ausencia de forestación y equipamiento. En la actualidad la municipalidad se encuentra enrejando la plaza por la inseguridad y vandalismo con fuerte reacción de los vecinos/as.</p>
<p>Plaza Mariano Moreno</p> 	<p>Espacio público central, y de referencia simbólica caracterizado por la presencia del ex Mercado fundacional. En el espacio público se producen las ferias y eventos principales y a su alrededor se localizan los principales comercios.</p>	<p>El estado de conservación es bueno a regular. Los estacionamientos internos a la plaza le reducen su uso y su calidad.</p>
<p>Plaza Lavalle</p> 	<p>Plaza de uso intensivo de vecinos/as principalmente gente mayor.</p>	<p>El estado de conservación es bueno. El municipio ha intervenido renovando el equipamiento. Posee una abundante vegetación que la caracteriza</p>
<p>Calle San Jerónimo</p> 	<p>Calle de doble mano y eje vial central de la estructura de la centralidad. Conectivo a nivel barrial, sectorial, sin embargo, presenta un importante flujo de tránsito, privado y público que se acrecienta con el comercio.</p>	<p>El estado de conservación es bueno, sin embargo, el espacio de veredas es reducido para la peatonalidad predominando el vehículo privado. Carece de forestación.</p>

Fuente: *Elaboración propia*

6.5.4 Movilidad y accesibilidad

La centralidad presenta en general una buena accesibilidad desde el centro, sin embargo, el nudo de infraestructuras viales al oeste —Nudo Mitre— produce una fuerte discontinuidad con el trazado central. Por el contrario, tiene una accesibilidad fluida desde los barrios vecinos. Las características del espacio para la movilidad son:

- Predominio del auto particular, el espacio urbano está diseñado para el auto;
- Transporte público motorizado que cubre todo el barrio y en particular el espacio central;
- Transporte público eléctrico —trolebús— que solo conecta con el centro;
- Bicisenda. En el 2022 la municipalidad inauguro el primer tramo en la calle San Jerónimo con fuerte conflictividad con los vecinos/as y comerciantes por el espacio de estacionamiento;
- La calle se utiliza como carga y descarga y estacionamiento;
- Las veredas son angostas y con muchos elementos —cables, caños, etc.— que impiden una buena peatonalidad.

6.5.5 Valores de suelo

Figura 33. Mapa Valores de Suelo TCB. San Vicente.



Fuente: Dirección General de Catastro (DGC) de la Provincia de Córdoba, IDECOR y Universidad Nacional de Córdoba (Facultad de Cs. Exactas, Físicas y Naturales) 2023

Los mayores valores, menores que el área central, se concentran sobre el eje central y alrededor de las plazas con mayor concentración sobre la plaza principal. Decece luego por igual, lo que evidencia una fuerte economía en torno a la centralidad influyendo a la actividad comercial.

6.5.6 Proyectos y programas

La administración municipal ha realizado los siguientes proyectos:

- Recuperación de las plazas Mariano Moreno y Urquiza dentro del “La Plaza de Tu Barrio”;
- Reordenamiento de las ferias sociales;
- Nueva fachada e iluminación edificio ex Mercado Centro Cultural San Vicente;
- Tramo de ciclovía que conecta con el área central

Generada por los vecinos con apoyo municipal:

- Eiffel en Córdoba. Reapertura de la casa de San Vicente con visitas guiadas;
- Visitas guiadas por el barrio, último sábado de cada mes, Red de Vecinos de San Vicente.

6.5.7 Síntesis espacio urbano TCB. San Vicente

Cuadro 13. Síntesis Espacio Urbano TCB. San Vicente.

Variables	Características
Manzanas y parcelas	Las manzanas son regulares (104mx104m) excepto en los casos que la trama adquiere forma de martillo por las presencias de las plazas. Las manzanas se encuentran muy subdivididas en parcelas de superficie variada. Importante cantidad de lotes por debajo de los 250m ² .
Tipo de tejido	Denso, consolidado y construido con muy espacio libre escaso (19% del total de las manzanas) Baja densidad edilicia. Las alturas predominantes no superan los 2 pisos. Se presentan edificios de renovación hasta 7 pisos en lote aislado.
Usos predominantes	Corredor comercial y de servicios. Predominan los usos comerciales minoristas y servicios de alcance barrial/ sectorial. Predominio de las instituciones y equipamiento escolares, religiosos y culturales barriales. Fuerte presencia de actividades de valorización barrial y patrimonial. Uso intensivo del espacio público central con actividades eventuales, fiestas, reuniones, etc.
Espacio público	Importante presencia del espacio público (26,7%) Las plazas presentan en general un estado bueno con intervención reciente del municipio. Falta en general forestación siendo escasa o nula. La vialidad, así como los estacionamientos impiden una mayor integralidad de la estructura y deterioran el espacio dificultando su uso.
Movilidad	Tiene buena conectividad general con dificultad de continuidad hacia el Área Central. Buen transporte público motorizado y no motorizado. Predominio del automóvil privado. Espacios no conformados para la peatonalidad.
Valores de suelo	La centralidad tiene valores diferenciados altos con respecto al resto del tejido acercándose a los valores del área central

Fuente: *Elaboración propia*

6.6 El Espacio Urbano del TCB. General Paz

6.6.1 Estructura urbana de la centralidad

La estructura de la centralidad de General Paz presenta una traza de manzanas regulares con origen en la fundación del barrio, siguiendo un modelo de urbanización característico de los trazados *ex novo* del SXIX en Argentina, replicando el damero colonial en manzanas regulares solo interrumpido por la presencia del río Suquía, adoptando las manzanas de borde una forma irregular.

Figura 34. Mapa Estructura urbana TCB. General Paz

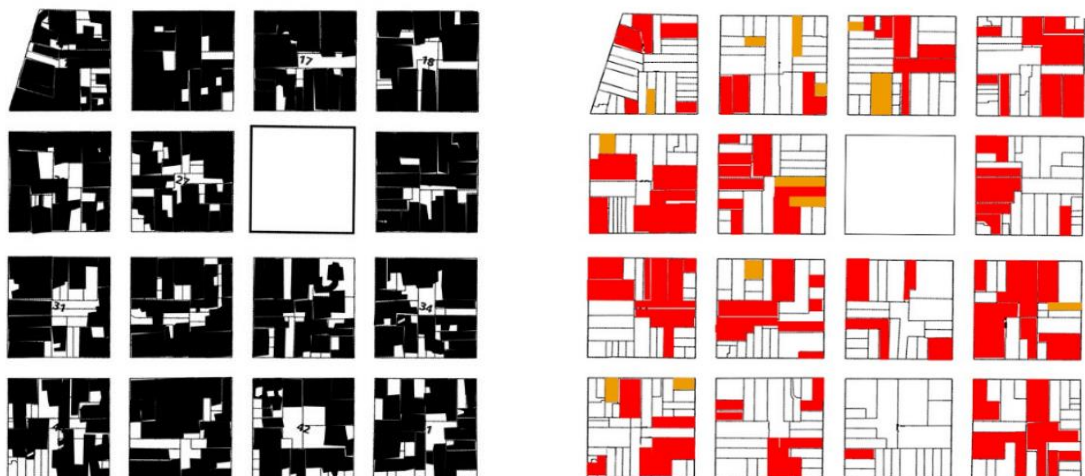


Fuente: Elaboración propia

La trama de la centralidad se organiza a partir de una plaza central —Plaza Alberdi—. Las calles que la flanquean son anchas, se destaca la Av. 24 de Septiembre que conecta —a través de un puente sobre el río— directamente la centralidad con el área central de la Ciudad, siendo este un eje estructurante urbano y metropolitano. La presencia del Centro Cívico provincial y la costanera del río Suquía tiene un fuerte impacto sobre la centralidad, tanto en la definición de sus usos como en la conectividad. Se observa un importante porcentaje de espacio público sobre el total de la superficie de la centralidad (30 %), se destaca además la superficie destinada a plazas. La superficie libre es muy escasa (20 %) presentando un alto grado de consolidación y ocupación. Esta situación tiende a agravarse por la cantidad de edificios en altura de hasta 7 pisos que van densificando aún más un tejido de por sí compactado y bajas condiciones de habitabilidad. En coincidencia, se observa muy poca superficie verde permeable.

Figura 35. Mapa Llenos y Vacíos General Paz. Elaboración propia

Figura 36. Mapa Catastro General Paz. Dirección general de catastro Rojo: propiedad horizontal en altura, Amarillo: propiedad horizontal en parcela



Fuente: Elaboración propia

Según el mapa de la Dirección General de Catastro²⁵ se registran 125 parcelas en Propiedad Horizontal en el área de análisis. Conviven los PH prediales, no en altura, compartiendo una parcela más de una vivienda (en promedio más de 6 viviendas), con edificios en altura. El catastro a su vez, muestra una importante división de las manzanas en parcelas —30 parcelas promedio— con mucha variación de superficies que en algunos casos no superan los 100m², frente un lote mínimo urbano de 250m², subdivisión que se fue produciendo a lo largo del tiempo.

6.6.2 Usos de suelo generalizados

La centralidad de General Paz se caracteriza por sus usos mixtos, predominando el uso residencial con una presencia en aumento del comercio y servicios, conformando en la actualidad un polo que lentamente se va consolidando de servicios, comercial y principalmente gastronómico.

El cambio por renovación edilicia ha alterado el perfil del barrio con fuerte pérdida patrimonial; aun así, todavía se preservan algunas casonas y parte del tejido fundacional, hoy reconvertido en nuevos usos de servicios.

Figura 37. Mapa Usos generalizados TCB. General Paz Rojo: Comercio, Amarillo: residencia, Azul: instituciones.



Fuente: Elaboración propia

Figura 38. Mapa Comercios y servicios TCB. General Paz.



Fuente: Municipalidad de Córdoba 2012

²⁵ <https://mapascordoba.gob.ar/>

Cuadro 14. De Usos TCB. General Paz.




Usos	Características y espacio TCB. General Paz	
Comercial y de servicios	<p>Polo gastronómico Aumento de servicios terciarios y oficinas Comercio minorista de escala barrial mixtura con vivienda.</p> <p>Cambio de escala de los usos urbanos.</p> <p>Foro Comercial General Paz</p>	<p>Se concentran principalmente sobre la Avenida 24 de Septiembre y alrededor de la plaza, en las planta, bajas de los edificios en altura o como cambio de uso de las casas tradicionales.</p> <p>La cercanía al Centro Cívico y el área central y la nueva densidad poblacional ha favorecido la instalación de restaurantes, conformando un polo gastronómico que imprime fuerte dinamismo al barrio los fines de semana. Crecimiento paulatino del comercio que acompaña los cambios, como ejemplo el Paseo General Paz, galería de compras renovando una casa patrimonial y de oficinas y comercios</p>
Instituciones y equipamientos	<p>Colegios, iglesias, Centro Cultural. Importante presencia de las escuelas -privadas y públicas-. Importante presencia de colegios religiosos. Sedes de diferentes comunidades -armenias, sirio libanesas, españolas, entre otras- con una fuerte presencia en la comunidad Importante presencia de clínicas y centro de salud Patrimonio tangible con pérdida por renovación</p>	<p>Uso intensivo de sus calles y comercios con una frecuencia diaria distribuidos por todo el barrio Ventajas comparativas de localización por cercanía al centro Actividades atractoras diurnas</p>
Ex Mercado. Centro Cultural	<p>Gran Equipamiento significativo refuncionalizado en 1981 como Centro Cultural actualmente en refacción</p>	<p>Pérdida de uso. Vacancia</p>
Usos Eventuales del espacio público	<p>-Fiesta de las Colectividades -colectividades en tu barrio; -La Feria de frutas verduras y objetos en la Plaza principal; -Fiestas religiosas.</p>	<p>La mayoría de las actividades son organizadas a través del municipio.</p>
Uso residencial	<p>-Vivienda unifamiliar, tipología predominante que en la actualidad se encuentran afectadas a cambio de uso, de residencial a comercial o gastronómico, de 1 a 2 pisos de calidad media alta en muchos casos viviendas patrimoniales; -Vivienda unifamiliar agrupada, de 2 a 6 viviendas en una parcela, calidad media alta, -Edificio en altura, departamentos, hasta 7 pisos en el interior del barrio y hasta 36 pisos en el borde del Río Suquía, tipológica de renovación de media a alta calidad.</p>	<p>Proceso de verticalización y cambio de uso</p>

Fuente: Elaboración propia

6.6.3 Espacio público conformado

Las calles, la plaza y el borde de río, presentan una continuidad espacial que estructura y organiza la centralidad. Se distinguen:

Cuadro 15. Espacio Público TCB. General Paz.

Espacio público	Uso	Estado del espacio
Plaza Alberdi 	Recientemente intervenida por el municipio, es la plaza tradicional del barrio y centro identitario de referencia	El estado de conservación es bueno a regular. El estado de conservación es bueno a muy bueno. Forestación escasa y equipamiento nuevo
Avenida 24 de Septiembre 	Vía principal estructurante del barrio conectiva a nivel urbano con el Área Central. Destinada principalmente al tránsito vehicular motorizado.	El estado de conservación es bueno, no presenta veredas anchas y escasa planificación de la forestación. Bajo equipamiento urbano de calidad.
Avenida Luis. M. Ocampo 	conforma el borde del Río Suquía y límite sur del barrio. En la actualidad se encuentra en proceso de transformación desde la instalación del Centro Cívico provincial en el 2011.	El estado de conservación es bueno. Exclusivamente vial sin conformación del borde como espacio público

Fuente: Elaboración propia

6.6.4 Movilidad y accesibilidad

La centralidad presenta una excelente accesibilidad desde el centro y desde los barrios vecinos, mejorada por los puentes que la conectan. Las características del espacio para la movilidad son:

- Predominio del auto particular, el espacio urbano está diseñado para el auto.
- Transporte público motorizado que cubre todo el barrio.
- Transporte público eléctrico —trolebús— que solo conecta con el centro.
- No presenta bicisenda.
- Las calles y avenidas se utilizan como carga y descarga y estacionamiento.
- Las veredas son transitables posibilitando una buena peatonalidad.

6.6.5 Valores de suelo

General Paz presenta los mayores valores de toda la ciudad como continuidad del área central. El valor alto es uniforme en todo el barrio, sin diferenciación por ejes o zonas.

Figura 39. Mapa Valores de Suelo TCB. General Paz



Fuente: Dirección General de Catastro (DGC) de la Provincia de Córdoba, IDECOR y Universidad Nacional de Córdoba (Facultad de Cs. Exactas, Físicas y Naturales) 2023

6.6.6 Proyectos y programas

Para la dinámica actual de renovación privada del barrio se sustenta en una serie de obras públicas con un doble objetivo: integrar el área al área central, por un lado, y por otro, reactivar la zona a partir de la intervención estatal. Es importante destacar también que el estado fue generando a lo largo del tiempo mucha inversión pública para posicionar el área:

- El Gran Proyecto Urbano Centro Cívico Provincial en el 2011 en un área de oportunidad como son los predios del ex ferrocarril;
- Construcción del nudo vial y el puente que conecta con fluidez con el barrio y que traspasa el río Suquía.

En la actualidad la administración municipal se encuentra realizando la recuperación de la plaza Alberdi dentro del programa “La Plaza de Tu Barrio”.

6.6.7 Síntesis espacio urbano TCB. General Paz

Cuadro 16. Síntesis Espacio Urbano TCB. San Vicente.

Variables	Características
Manzanas y parcelas	Las manzanas son regulares (106mx106m) excepto en los casos que la trama llega al borde del Río Suquía que adopta la forma. Se encuentran muy subdivididas en parcelas de superficie variada. Importante cantidad de parcelas por debajo de la parcela urbana -250m ² -.
Tipo de tejido	Denso, consolidado y construido con muy escaso espacio libre por manzana (20% del total de las manzanas) Media densidad edilicia y mixto en densidad. El barrio está en proceso de cambio de tejido por verticalización.
Usos predominantes	Predominio del uso residencial.

	<p>Incipiente polo de servicios y comercial por extensión de la centralidad urbana y presencia del Centro Cívico Provincial en conjunto con la renovación edilicia.</p> <p>Polo gastronómico.</p> <p>Persistencia de las instituciones y equipamiento escolares, religiosos y culturales barriales.</p>
Espacio público	<p>La plaza presenta en general un muy buen estado con intervención reciente del municipio;</p> <p>Falta un plan de forestación.</p> <p>Las calles anchas no están adecuadas para otras movilidades.</p>
Movilidad	<p>Excelente conectividad general con el área central.</p> <p>Buen transporte público motorizado y no motorizado</p> <p>Predominio del automóvil privado</p> <p>Espacios no conformados para la peatonalidad</p>
Valores de suelo	<p>La centralidad junto con el barrio en general presenta los valores más altos de la ciudad, asimilable a los valores del área central</p>

Fuente: Elaboración propia

6.7 El Espacio Urbano del TCB Villa El Libertador

6.7.1 Estructura urbana de la centralidad

La estructura de la centralidad se organiza a partir de un eje central —Avenida de Mayo— y una plaza principal circular —12 de octubre— que actúa de remate y rotonda vehicular. Presenta una trama ordenada de manzanas rectangulares en el sentido de la Avenida principal. La trama rota en el sentido perpendicular para alojar la plaza, produciendo cuatro manzanas atípicas. El soporte urbano tiene su origen en la urbanización del barrio, constituyendo un trazado singular que incorpora elementos del modelo urbano de principios del siglo XX, remates visuales, secuencia de espacios públicos y trama regular. Se observa un importante porcentaje de espacio público sobre el total de la superficie de la Centralidad (24.5 %), se destaca la superficie destinada a plazas. La superficie libre en promedio representa un 35 % de la superficie total de las manzanas sin embargo es despareja, algunas manzanas presentan un alto grado de consolidación y ocupación y otras se presentan más porosas.

Figura 40. Mapa Estructura urbana TCB. Villa El Libertador.



Fuente: Elaboración propia

El catastro muestra diferentes formas de división de la manzana rectangular de 130mx60m, en algunos casos se observa una organización correcta con lotes en lado corto, y en otros los lotes se disponen sobre el lado largo produciendo una muy mala conformación de la manzana y de la esquina. Las parcelas presentan una superficie en general uniforme alrededor de los 250m² —superficie reglamentaria de lote urbano— salvo en los bordes producidos por las manzanas atípicas frente a las plazas.

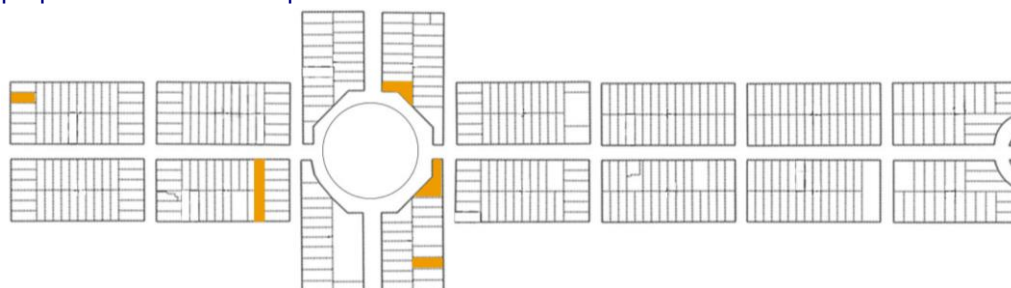
Figura 41. Mapa Llenos y vacíos, TCB. Villa El Libertador.



Fuente: Elaboración propia

El tejido presenta una muy baja densidad edilicia, —de una a dos plantas promedio—. El tejido resultante es dispar, en algunas manzanas se verifica una fuerte pérdida del espacio libre con ocupaciones hasta el 100 % de la parcela, lo que atenta a las buenas condiciones de habitabilidad en términos de ventilación y asoleamiento interno. En coincidencia, se observa muy poca superficie verde permeable. Según el mapa de la Dirección General de Catastro²⁶ se registran solo 7 lotes en Propiedad Horizontal en el área de análisis. En su totalidad corresponden a PH prediales, no en altura, compartiendo una parcela más de una vivienda (en promedio de 2 a 6 viviendas). Es importante destacar que no hay datos sobre la densificación predial informal, más de una vivienda por parcela que no está registrada y que explicaría la densidad poblacional del barrio.

Figura 42. Mapa Catastro, TCB Villa El Libertador Dirección general de catastro Amarillo: propiedad horizontal en parcela.



Fuente: Elaboración propia

6.7.2 Usos generalizados

La centralidad de Villa El Libertador se caracteriza por sus usos mixtos entre residencia y comercio, y en menor medida equipamientos e instituciones. Se destacan en particular las escuelas y las diferentes iglesias.

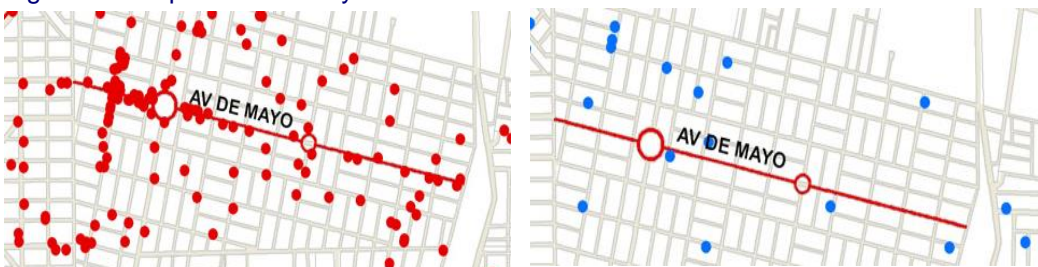
²⁶ <https://mapascordoba.gob.ar/>

Figura 43. Mapa Usos generalizados TCB. Villa El Libertador Rojo: Comercio, Amarillo: residencia, Azul: instituciones



Fuente: Elaboración propia

Figura 44. Mapa Comercios y servicios TCB. Villa Libertador.



Fuente: Municipalidad de Córdoba 2012

Cuadro 17. De Usos TCB. Villa El Libertador.

Usos	Características y espacio TCB Villa El Libertador	
Comercial y de servicios	<p>Predominancia de comercios de escala barrial y sectorial concentrado</p> <p>Talleres de oficios generando una economía subsidiaria a la industria de mucha importancia para los sectores populares.</p>	<p>La Avenida de Mayo conforma un corredor comercial, concentración comercial en la Plaza 12 de octubre</p> <p>Tipología predominante vivienda en PA y comercio en PB</p> <p>Uso comercial intensivo en las esquinas</p> <p>Déficits edilicios</p>
Instituciones y equipamientos	<p>Colegios, iglesias, Centro Cultural.</p> <p>Importante presencia de las diferentes iglesias y cultos que realizan trabajo social</p> <p>Sedes de las colectividades boliviana y peruana con una fuerte presencia en la comunidad</p> <p>Organismos públicos asistenciales</p>	<p>Uso intensivo de sus calles y comercios con una frecuencia diaria distribuidos por todo el barrio</p> <p>Muchas organizaciones barriales funcionan en viviendas particulares</p>
Usos Eventuales del espacio público	<p>El Carnaval de Villa El Libertador, comunidad boliviana, con apoyo municipal.</p> <p>La Feria de frutas verduras y objetos en la Plaza principal y la feria informal de objetos los días domingo de alcance urbano;</p> <p>Fiesta de la Virgen de Urkupiña de la comunidad boliviana</p>	<p>Importante dinámica social de diferentes colectivos organizados, - LGTB+, vecinos/as, comunidad peruana y boliviana, etc- que se refleja en la cantidad de eventos sociales y culturales en el espacio público de diversos orígenes.</p> <p>El espacio público es soporte de múltiples movilizaciones organizadas por las/los vecinos/as a fin de pedir mejoras para el barrio.</p>
Uso residencial	<p>Vivienda unifamiliar, tipología predominante, de 1 a 2 pisos de</p>	<p>Proceso de compactación por densificación predial.</p> <p>Tendencia a la tugurización</p>




	<p>calidad baja en algunos casos viviendas precarias; Vivienda unifamiliar agrupada, de 2 a 6 viviendas en una parcela, calidad baja a media en parcelas pequeñas formal e informal</p>	
--	--	--

Fuente: *Elaboración propia*

6.7.3 Espacio público conformado

Las calles, las plazas y el borde del río presentan una continuidad espacial que estructura y organiza la centralidad. Se distinguen:

Cuadro 18. Espacio Público TCB. Villa El Libertador

Espacio público	Uso	Estado del espacio
<p>Plaza 12 de octubre</p> 	<p>Recientemente intervenida por el municipio, es la plaza tradicional del barrio y centro identitario de referencia</p>	<p>El estado de conservación es bueno a regular. El estado de conservación es bueno a muy bueno. Forestación escasa y equipamiento nuevo</p>
<p>Plazoletas</p> 	<p>Dos plazoletas que flanquean la Avenida, conforman un espacio público con juego para niños/as y lugar de estar.</p>	<p>El estado de conservación es bueno</p>
<p>Avenida de Mayo</p> 	<p>Calle de doble mano y eje vial central de la estructura de la centralidad. Conectivo a nivel barrial, sectorial, sin embargo, presenta un importante flujo de tránsito, privado y público que se acrecienta con el comercio.</p>	<p>El estado de conservación es bueno; sin embargo, el espacio de veredas es reducido para la peatonalidad predominando el vehículo privado. Carece de forestación.</p>

Fuente: *Elaboración propia*

6.7.4 Movilidad y accesibilidad

La centralidad presenta en general una buena accesibilidad desde el centro y desde los barrios vecinos. Las características del espacio para la movilidad son:

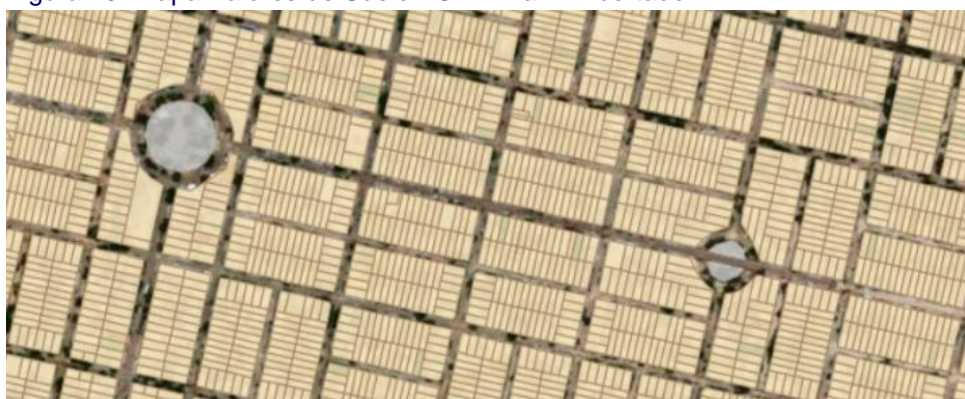
- Predominio del auto particular, el espacio urbano está diseñado para el auto;
- Transporte público motorizado que cubre todo el barrio y en particular el espacio central.
- No hay espacio para otras movildades.

- La calle se utiliza como carga y descarga y estacionamiento;
- Las veredas son angostas y con muchos elementos —cables, caños, etc.— que impiden una buena peatonalidad.

6.7.5 Valores de suelo

Presenta los menores valores de toda la ciudad en acuerdo con el suelo periférico. El valor bajo es uniforme en todo el barrio, sin diferenciación por ejes o zonas.

Figura 45. Mapa Valores de Suelo TCB. Villa El Libertador.



Fuente: Dirección General de Catastro (DGC) de la Provincia de Córdoba, IDECOR y Universidad Nacional de Córdoba (Facultad de Cs. Exactas, Físicas y Naturales)

6.7.6 Proyectos y programas

La administración municipal ha realizado los siguientes proyectos, muchos de ellos orientados a disminuir las condiciones precarias de las infraestructuras y de la calidad del espacio público, en ningún caso estas se articulan entre sí:

- Obra de tendido cloacal para solucionar el problema de las napas freáticas.
- Repavimentación.
- Recuperación de la plaza 12 de Octubre dentro del “La Plaza de Tu Barrio”;
- Espacios técnicos, baños y servicios básicos para el correcto desenvolvimiento de los feriantes;
- Hospital Municipal Príncipe de Asturias de mediana complejidad.

6.7.7 Síntesis espacio urbano TCB. Villa El Libertador

Cuadro 19. Síntesis Espacio Urbano TCB. San Vicente.

Variables	Características
Tipo de trazado	Fundacional. Modelo de trazado Singular. La forma del trazado adquiere características diferenciales del resto del tejido Importante presencia del espacio público (24,5%)
Manzanas y parcelas	Las manzanas son rectangulares (120mx60m) excepto en los casos que la trama adquiere la forma de las plazas redondas. Algunas manzanas tienen una mala resolución de los lotes en el sentido corto, generando problemas en las esquinas.

	Las manzanas se encuentran subdivididas en parcelas de superficies que rondan los 250m ² .
Tipo de tejido	Consolidado y construido con espacio libre promedio de un 35 % del total de las manzanas, sin embargo, se registran manzanas con una importante ocupación. Baja densidad edilicia. La altura predominante es la de 1 a 2 pisos. Los PH prediales registrados —más de dos viviendas por parcela— son muy pocos (-7)-, se estima que existen en mayor cantidad no declarados.
Usos predominantes	Corredor comercial. Predominan los usos comerciales minoristas y servicios de alcance barrial/ sectorial. Instituciones y equipamiento escolares, religiosos y culturales barriales dispersos. Fuerte presencia de actividades de organización vecinal. Uso intensivo del espacio público central con actividades eventuales, fiestas, marchas, etc.
Espacio público	Las plazas presentan en general un estado bueno con intervención reciente del municipio. Falta en general forestación siendo escasa o nula. La vialidad, así como los estacionamientos impiden una mayor integralidad de la estructura y deterioran el espacio dificultando su uso.
Movilidad	Tiene buena conectividad general con dificultad de continuidad hacia el área central. Buen transporte público motorizado y no motorizado Predominio del automóvil privado Espacios no conformados para la peatonalidad
Valores de suelo	Generalizados sin distinguir centralidad. Valores más bajos de la ciudad

Fuente: Elaboración propia

6.8 Conclusiones comparativas del espacio urbano

Los barrios San Vicente y General Paz comparten entre sí el tipo de subdivisión realizada sobre el tejido ya que tienen un origen común en época; sin embargo, se evidencia lotes más pequeños en San Vicente produciendo mayor densidad del tejido resultante. Villa El Libertador por el contrario presenta un catastro más regular pero el mismo nivel de ocupación, aunque mucho más dispar los niveles de consolidación.

Los tejidos son en los tres casos muy diferentes, General Paz es el que presenta los mayores niveles de transformación conformando un tejido mixto de casas bajas y edificio en altura, en los dos casos con muy buena calidad edilicia. En San Vicente predominan las casas unifamiliares con algún edificio aislado, sin embargo, presenta niveles de calidad y consolidación mayor que Villa El Libertador.

A continuación, se sintetizan aquellas conclusiones derivadas de la comparación de los contextos y características de cada barrio.

Cuadro 20. Comparación Espacio urbano TCB. analizados Fuente

VARIABLES	SAN VICENTE	GENERAL PAZ	VILLA EL LIBERTADOR
Trazado	Singular propio de la centralidad	En damero regular	Singular propio de la centralidad
Manzanas	Regulares	Regulares	Regulares

Parcelas	Importante subdivisión. Alta variedad de lotes	Importante subdivisión. Alta variedad de lotes	Lotes regulares
Tejido	Tejido denso y bajo con poco espacio libre entre manzanas	Tejido mixto. Alturas variadas, poco espacio libre entre manzanas	Tejido bajo muy diverso según nivel de consolidación
Usos predominantes	Mixto. Comercial y de servicios Social Residencial Ferias y eventuales	Mixto Residencial Polo gastronómico y de servicios	Mixto. Residencial Comercial Social Feria y eventuales
Espacio público	Estado medio	Estado alto	Estado bajo
Forestación	Escasa y nula	Buena, sin planificación	Escasa y nula
Movilidad	Buena accesibilidad Predominio del automóvil	Excelente accesibilidad Predominio del automóvil	Muy buena accesibilidad Predominio del automóvil
Valores de suelo	Alto en la centralidad	Muy altos en todo el barrio	Muy bajos en todo el barrio

Fuente: *Elaboración propia*

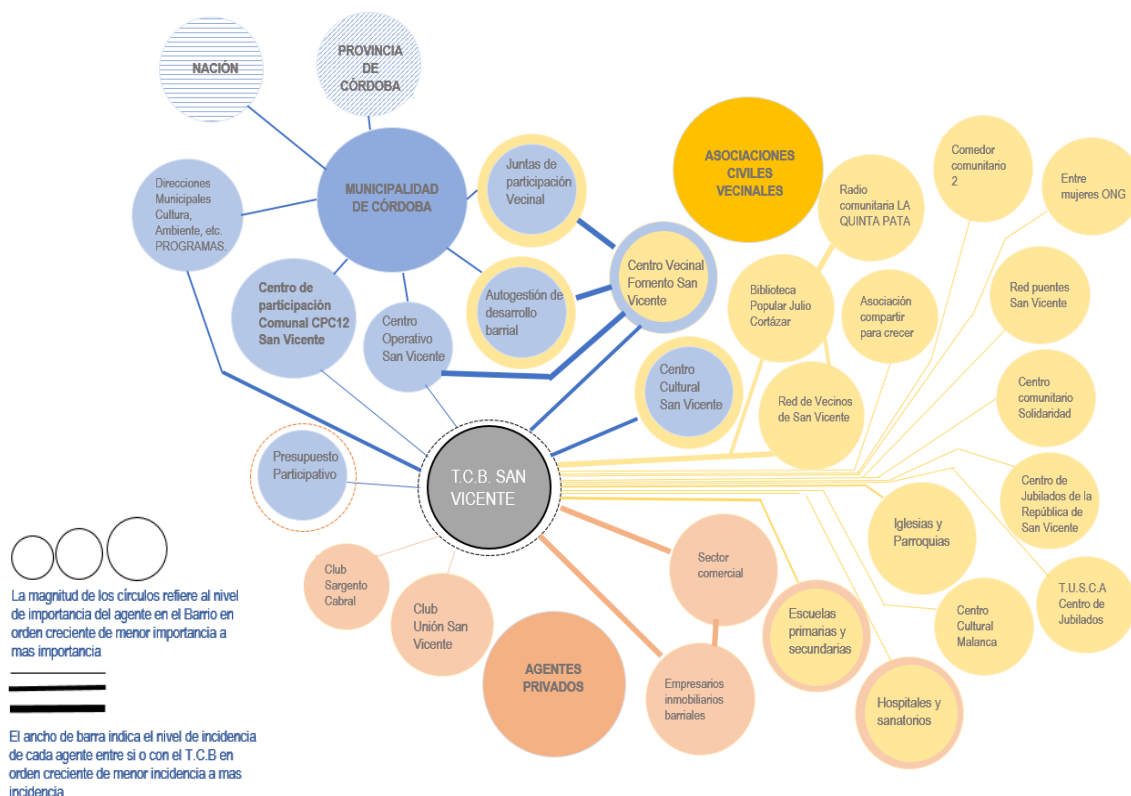
Las tres centralidades registran usos mixtos en acuerdo a las centralidades latinoamericanas, con un fuerte dinamismo y vitalidad. Sin embargo, mientras que las centralidades de San Vicente y Villa El Libertador son centralidades sectoriales y barriales, General Paz viene experimentando un salto de escala con servicios para toda la ciudad, integrándose al circuito de centralidad urbana. En San Vicente y en particular en Villa El Libertador, los usos eventuales son fundantes de la centralidad y en muchos casos generan una economía barrial informal de vital importancia. El espacio público y urbano resultante es muy disímil en los tres casos, presentando mayores problemas de consolidación Villa El Libertador, un estado medio en San Vicente y una muy buena calidad del espacio público urbano en General Paz. Cabe destacar que, aún estas asimetrías, la municipalidad ha invertido por igual en las tres plazas principales. La forestación carece de un plan en general, pero evidencia un estado crítico en Villa El Libertador y en San Vicente. Por último, en ningún caso se evidencia un plan de movilidad sostenible, siendo el automóvil el gran protagonista.

6.9 Incidencia de los agentes TCB San Vicente

Para el abordaje socio territorial a la centralidad de San Vicente se propone identificar a los principales actores que inciden directa e indirectamente en la conformación de la centralidad, así como sus relaciones. De las categorías de agentes²⁷ y sus relaciones sintetizadas en el sociograma en torno al Tejido Central de San Vicente, se infiere que: por un lado, los agentes públicos, centrados en el municipio y los espacios de participación dirigidos al barrio presentan una gran cantidad de canales formales, pero poco articulados entre sí.

²⁷ Para el listado completo de agentes ver cuadro de Agentes TCB San Vicente en Anexo

Figura 46. Sociograma agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB. San Vicente.



Fuente: Elaboración propia

Las asociaciones civiles, a su vez, son muy variadas y articuladas con gran peso en la conformación social del barrio; por último, los agentes privados se caracterizan por su perfil barrial y local de fuerte identidad. San Vicente se caracteriza por ser un barrio con predominio de la clase media trabajadora, y en su mayoría con un fuerte arraigo, familias que desde su origen han construido sus historias vitales en el barrio. Aun así, presenta una limitada renovación generacional, el encarecimiento del suelo urbano y las cuestiones sobre la seguridad urbana, entre otros factores, han producido una migración hacia otros barrios, como muestran los indicadores poblacionales. Pese a la cercanía al Área central, las barreras físicas retrasaron su expansión consolidando una identidad muy fuerte sobre el barrio con fuertes lazos asociativos vecinales. Del análisis de los agentes se desprende que:

Cuadro 21. Agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB San Vicente.

Sobre el rol de la administración estatal
<ul style="list-style-type: none"> El Centro de Participación Comunal – sede descentralizada municipal- se localiza en la plaza central posibilitando una relación directa con los/las vecinos/as del barrio.
<ul style="list-style-type: none"> El Municipio interviene en el barrio a partir de diferentes canales, muchas veces desarticulados entre sí.
<ul style="list-style-type: none"> El Centro Vecinal constituye un canal de articulación entre los/las vecinos/as y el Municipio.
Sobre las asociaciones y organizaciones civiles
<ul style="list-style-type: none"> Presenta un fuerte tejido asociativo de organizaciones sociales que en su mayoría trabajan por preservar la identidad del barrio con fuerte carácter cultural y rescate del patrimonio tangible y no tangible que deviene de su conformación histórica.
<ul style="list-style-type: none"> Las organizaciones sociales en general están comprometidas con los reclamos del barrio ante el municipio – servicios, seguridad, etc- y participan activamente de los

canales formales. A su vez, muchas veces los/las vecino/as reclaman por obras que el municipio realiza sin consulta.

- Escuelas y parroquias son actores principales de la definición del espacio barrial.
- Las asociaciones comunitarias de ayuda social trabajan fundamentalmente en los barrios aledaños donde las necesidades son más acuciantes.

Sobre los agentes privados

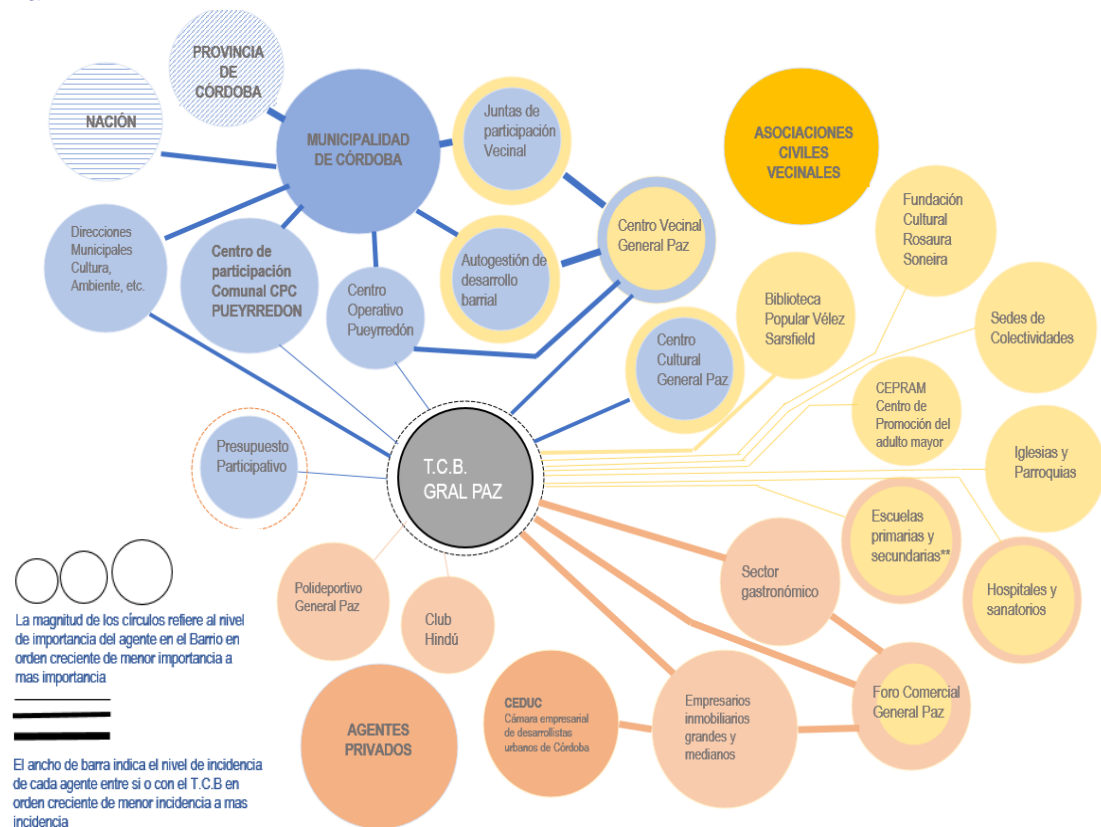
- El sector comercial representa un importante actor en la economía y definición de la centralidad, se destaca que en todos los casos que son residentes del barrio y en muchos casos invierten para desarrollos inmobiliarios en el barrio, generando una economía localizada de escala media.

Fuente: Elaboración propia

6.10 Incidencia de los agentes TCB General Paz

En torno al Tejido Central de General Paz, de las tres categorías de agentes²⁸ y sus relaciones que inciden directa e indirectamente y que sintetizan en el sociograma, se puede inferir que los agentes públicos municipales y los espacios de participación barrial presentan, al igual que en San Vicente, una gran cantidad de canales formales, aunque muy poco articulados entre sí, a su vez, las asociaciones civiles de menor cantidad tienen en general una larga historia en el barrio

. Figura 47. Sociograma Agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB General Paz



Fuente: Elaboración propia

²⁸ Para el listado completo de agentes ver cuadro de Agentes TCB. General Paz en Anexo

Se destaca la fuerte presencia y articulación de los agentes privados de alcance urbano. Barrio General Paz se encuentra en un proceso de transformación de su base social. En tanto barrio tradicional de la ciudad se alojaban familias, en muchos casos de clase media alta que con el correr del tiempo fueron migrando del barrio. En la actualidad la renovación edilicia trae aparejado un cambio en la constitución social, familias y jóvenes profesionales eligen vivir en los nuevos departamentos del barrio, desarrollos cuyo segmento es la clase media. La buena accesibilidad, los servicios, la calidad del espacio urbano y el acceso a crédito son factores determinantes. Así, en el barrio conviven hoy dos dinámicas sociales a grandes rasgos, por un lado, los residentes históricos y por otro, los nuevos habitantes urbanos. El perfil social y cultural del barrio dado por la inmigración europea de sus orígenes, va dando paso a un centro de servicios como extensión de la centralidad urbana.

Cuadro 22 Agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB General Paz

Sobre el rol de la administración estatal
<ul style="list-style-type: none"> • El Centro de Participación Comunal – sede descentralizada municipal-no tiene su sede en el barrio sino en uno vecino, lo que genera relaciones indirectas. • El Municipio interviene en el barrio a partir de diferentes canales, muchas veces desarticulados entre sí. • El Centro Vecinal constituye un canal de articulación entre vecinos/as y el Municipio.
Sobre las asociaciones y organizaciones civiles
<ul style="list-style-type: none"> • Las asociaciones del barrio dan cuenta de su perfil histórico predominando las asociaciones vinculadas a las personas mayores o a las colectividades de inmigrantes extranjeros– armenios, sirio libaneses, españoles, etc.- con una fuerte incidencia en su vida social multicultural.
Sobre los agentes privados
<ul style="list-style-type: none"> • La dinámica de cambio del barrio viene atrayendo a nuevos agentes urbanos para invertir, tanto en desarrollos inmobiliarios como en gastronomía o en servicios en menor escala. • Los desarrolladores inmobiliarios de escala media invierten en renovación urbana en el interior del tejido barrial, mientras que las grandes empresas invierten en el borde costero y cercano al Centro Cívico Provincial. En la mayoría de los casos son empresas cordobesas o grupos de inversores nacionales (Betania, Gambano, negocios inmobiliarios, Grupo Canter, entre otros), con gran poder de lobby. Se encuentran nucleados en la CEDUC —Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba— y expresan sus intereses sobre el barrio. • El Foro Comercial de General Paz es una asociación civil creada a partir de los nuevos desarrollos, tanto en servicios como en movimiento inmobiliario, expresando los intereses del capital privado en el barrio. • El sector gastronómico ha ido generando un polo atractor urbano y representa un importante actor en la economía y definición de la centralidad. •

Fuente: *Elaboración propia*

6.11 Incidencia de los agentes TCB Villa El Libertador

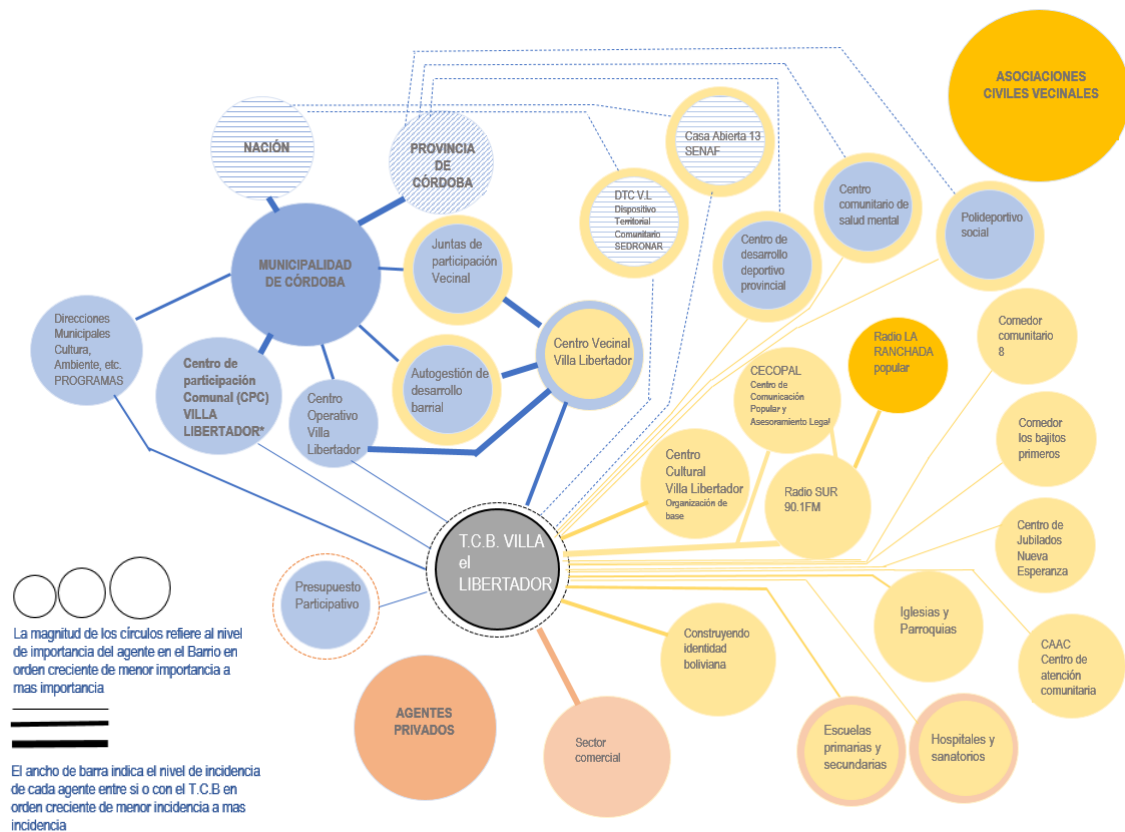
Con respecto al Tejido Central de Villa Libertador, se infiere en relación a las categorías de agentes²⁹ y sus relaciones, que se sintetizan en el sociograma, que de igual manera

²⁹ Para el listado completo de agentes ver cuadro de Agentes TCB Villa El Libertador en Anexo

que los otros barrios analizados los agentes públicos municipales presentan espacios de participación barrial poco articulados entre sí, con la diferencia que, en torno del TCB. Villa El Libertador actúan otros organismos del estado nacional y provincial de corte asistencialista. En acuerdo con esto, se observa una gran cantidad de asociaciones civiles de perfil social y comunitario y una presencia muy reducida de los agentes privados. Villa El Libertador es un barrio de tradición obrera, la mayoría de la población residente trabaja en actividades subsidiarias a la industria, aunque las sucesivas crisis y el declinamiento de la actividad industrial ha generado el aumento de población sin empleo o informales.

Muchas de las organizaciones vecinales son consecuencia de las luchas barriales para conseguir una mejor calidad de vida reclamando por una presencia más activa del Estado. Esta reivindicación ha llegado a tal punto que en el 2011 presentaron ante la Legislatura Provincial un pedido de independencia de Córdoba para conformar su propio municipio. Las corrientes migratorias de familias de nacionalidad bolivianas y peruanas le han imprimido un carácter multicultural específico al barrio.

Figura 48. Sociograma Agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB. Villa El Libertador.



Fuente: Elaboración propia

Cuadro 23. Agentes Públicos, Privados y organizaciones sociales, TCB Villa El Libertador.

Sobre el rol de la administración estatal

- El Centro de Participación Comunal Villa El Libertador – sede descentralizada municipal- se encuentra localizado en el barrio cercano a la centralidad lo que permite generar relaciones directas con los/las vecinos/as del barrio.

- El Municipio interviene en el barrio a partir de diferentes canales, muchas veces desarticulados entre sí. En la actualidad se han generado mejores respuestas de parte de la administración municipal medidos en obras esenciales -cloacas, plazas, etc-.
- El Centro Vecinal constituye un canal de articulación entre los/las vecinos/as y el Municipio.
- La provincia y la nación tienen presencia a partir de varias organizaciones sociales dirigidas fundamentalmente a los/las jóvenes en estado de vulnerabilidad.

Sobre las asociaciones y organizaciones civiles

- Villa El Libertador presenta un muy fuerte tejido asociativo de organizaciones sociales que trabajan por conseguir mejores condiciones sociales y urbanas para el barrio. Muchas actividades que se promueven tienen incidencia directa sobre el espacio público y la centralidad barrial.
- Las organizaciones sociales en general están comprometidas con los reclamos del barrio ante el municipio – servicios, seguridad, etc.- y participan activamente de los canales formales. Se observa gran cantidad de Organizaciones no Gubernamentales asociadas a las problemáticas sociales del barrio.
- Las asociaciones comunitarias de ayuda social trabajan activamente en el barrio donde las necesidades son más acuciantes.
- Faltan canales de participación articulados que pongan en común todos los intereses y ayudas comunitarias
- Las distintas iglesias tienen una participación activa con las cuestiones barriales, siendo actores principales de la definición del espacio barrial.
- La radio comunitaria cumple un rol muy importante en la asociación vecinal.

Sobre los agentes privados

- En general las inversiones en el barrio -residencial o comercial- son de escala familiar y autogestionadas.
- La feria de objetos Villa El Libertador por su envergadura genera una economía formal-informal muy importante para el barrio.

Fuente: Elaboración propia

6.12 Conclusiones comparativas de la incidencia de los agentes analizados

A continuación, se sintetizan aquellas conclusiones devenidas de la comparación entre el análisis de los agentes y su incidencia en los TCB:

- El municipio ha ido conformando a lo largo del tiempo una cantidad de espacios de participación y transferencia hacia los barrios, tal como se observa en el sociograma.
- Muchos de estos espacios tienen carácter formal con muy baja incidencia en las decisiones sobre el tejido barrial. En general, se interviene en el barrio con obras y servicios por múltiples canales y diferentes organismos del Estado municipal, muchas veces a través de líneas internacionales de crédito, pero desvinculados de los canales de participación, en una acción de arriba hacia abajo.
- Se verifican dinámicas sociales muy diferenciadas, de asociación vecinal y participación local, incluido los comerciantes locales en San Vicente; una fuerte concentración de asociaciones asistencialistas en Villa El Libertador que se suman a la organización barrial y comercio informal. En cambio, en Barrio General Paz

predomina el privado organizado contrapuesto a las organizaciones barriales tradicionales.

- Los barrios más vulnerables presentan el tejido asociativo más grande, destacándose el rol de las asociaciones intermedias y de las diferentes iglesias.
- La capacidad de negociación y lobby de los privados con el Estado para modificar el espacio urbano en General Paz es muy alta. En contraposición en San Vicente los/las vecinos/as se organizan para preservar el espacio barrial identitario y en Villa El Libertador para lograr mejores condiciones de vida.

6.13 Dinámica de Cambio del Tejido Central Barrial de San Vicente

El barrio San Vicente presenta un tejido muy consolidado como consecuencia del proceso de urbanización del barrio, preservando la estructura fundacional sin cambios. Experimenta sucesivas subdivisiones del catastro original sobre el que se asienta un tejido envejecido de casas bajas; muchas de ellas hoy constituyen un patrimonio para la ciudad y el barrio. El estancamiento de su crecimiento poblacional se funda en la sensación de inseguridad, las dificultades de accesibilidad al centro y el costo de la tierra urbana, entre otros factores.

6.13.1 Cambio del tejido por año 2001, 2010 y 2021³⁰

Del estudio del cambio de tejido en los períodos 2001, 2010 y 2021 (ver anexo), realizado para este trabajo en base a Google Earth, se desprende que la superficie construida experimenta un paulatino avance, verificando un crecimiento del 2003 al 2022 de aproximadamente 3 ha, un 13.5 % de aumento con la consiguiente pérdida de superficie libre. La centralidad viene experimentando un proceso de consolidación y densificación predial del tejido, consumiendo a lo largo de los años superficie libre absorbente. Por otro lado, se observa que este se produce por crecimiento de las parcelas ya construidas, sin cambios tipológicos en general.

Se evidencia en el período observado un lento pero paulatino aumento de la densificación edilicia en altura que, sin embargo, no es significativa, siendo la tipología de densificación predial —más de una vivienda por parcela— dominante. El tejido sigue conservando la baja altura general —de 1 a 2 pisos— con excepciones aisladas.

Figura 49. Imágenes renovación edilicia en altura TCB San Vicente



³⁰ Se eligen los cortes temporales coincidentes con los Censos Nacionales 2001, 2010 y 2022.

Cuadro 24. Cambios en el tejido 2003-2022 TCB San Vicente

Cambios detectados en el tejido 2003-2022- TCB San Vicente	
Trama y trazado	No se presentan cambios en la estructura de la centralidad
Parcelario	Las parcelas pequeñas y con tanta diversidad de superficies no incentivan la renovación en altura
Tejido	
Consolidación	Nivel de consolidación alto, con paulatino crecimiento de la mancha construida
Espacio libre en manzanas	Muy bajo, pérdida paulatina de superficie absorbente. Pérdida de habitabilidad general.
Alturas y volumetrías	Presenta en general un tejido bajo con algunos edificios aislados hasta 7 pisos.
Agentes de la renovación	Inversores barriales, comerciantes locales
Tendencia	Lento crecimiento de la inversión inmobiliaria en altura

Fuente: *Elaboración propia*

6.13.2 Rol del Estado en la renovación e impactos

El Estado municipal en general actúa por demanda de la población ante los requerimientos de mejoramiento barrial. Esta última administración ha generado proyectos y obras de mejoramiento, en todos los otros barrios consolidados; aun así, no se verifica que sea consecuente a un proyecto barrial participativo. No incide especialmente en la renovación edilicia de San Vicente, la normativa existente es del tipo *zoning* sin impacto en la dinámica de cambio.

6.14 Dinámica de Cambio del Tejido Central Barrial de General Paz

El barrio General Paz presenta un tejido en proceso de cambio producido por la inversión inmobiliaria de la Ciudad de Córdoba en la zona. La transformación más importante se produce por un tipo de renovación parcela a parcela sustituyendo las viviendas unifamiliares existentes por edificios en altura de 7 pisos en el tejido interno. En este sentido es selectiva, en tanto modifica el tejido antiguo consolidado a través de la intervención puntual. En el borde del río Suquía, donde las parcelas de mayor superficie, los edificios en altura oscilan desde los 20 a 35 pisos, aprovechando la flexibilización normativa en esta área.

Como señala la Cámara de Desarrollistas Urbanos de Córdoba —Ceduc— en el 2018, es el segundo barrio más demandado para alquileres e inversiones inmobiliarias, después de Nueva Córdoba —barrio que concentra la mayor dinámica de renovación de la ciudad—, pero a precios mucho más accesibles. Además, apuntaban que, mientras en Nueva Córdoba la demanda está restringida a quienes buscan renta, en General Paz la mayoría de las inversiones las hacen los usuarios finales, familias y particulares que luego viven en el barrio. Es de esperar entonces que en los resultados definitivos del Censo Nacional 2022 se evidencie un crecimiento poblacional significativo.

En simultáneo y como consecuencia de la renovación aparecen nuevos usos —gastronómicos y de servicios— atractores de toda la ciudad, concentrando el capital de

inversión. La construcción del Centro Cívico Provincial ha sido un proyecto ancla que ha motorizado la renovación. Como se observaba en el mismo artículo: “General Paz no tiene techo de crecimiento y la demanda se da a un ritmo más acelerado” (Ceduc, 2018).

Otro dato no menor lo constituye la buena accesibilidad y la buena calidad del espacio urbano que favorece las inversiones de bajo riesgo. Estos cambios no solo modifican su fisonomía con pérdida de los recursos instalados, sino que generan un salto de escala en detrimento de la escala barrial.

6.14.1 Cambio del tejido por año 2001, 2010 y 2021³¹

El tejido muestra marcadas variaciones de forma entre el período 2003 y 2022. Sin embargo, se verifica un crecimiento de la superficie construida del 2003 al 2022 de aproximadamente 1,6 ha, lo que representa un 13 % de aumento con la consiguiente pérdida de superficie libre (ver anexo). En este sentido, la centralidad viene experimentando un fuerte cambio tipológico de renovación selectiva, pero esto no se traduce en una mejor calidad habitacional para el conjunto de la manzana y el barrio.

Figura 50. Izquierda Edificios en altura- 2003-2022. TCB General Paz.

Figura 51. Derecha. Desarrollos inmobiliarios en General Paz, publicados por Ceduc.



Fuente: Elaboración propia según <https://www.ceduc.com.ar/mapa-de-obras.html>

Figura 52. Imágenes Renovación edilicia en altura-. TCB General Paz



³¹ Se eligen los cortes temporales coincidentes con los Censos Nacionales 2001, 2010 y 2022.

Con respecto a la densificación edilicia se observa un importante nivel de sustitución del tejido de vivienda unifamiliar a edificios en alturas en el período considerado, hacia el interior del área de análisis. En todos los casos la distribución deviene de la oportunidad para la realización del negocio inmobiliario.

Cuadro 25. Cambios en el tejido 2003-2022 TCB General Paz.

Cambios detectados en el tejido 2003-2022- TCB General Paz	
Trama y trazado	No se presentan cambios en la estructura de la centralidad
Parcelario	Presenta una importante variedad de lotes lo que determina que algunos lotes sean más aptos que otros para la renovación edilicia en altura.
Tejido	
Consolidación	Nivel de consolidación alto, con paulatino crecimiento de la mancha construida a pesar de las sustituciones.
Espacio libre en manzanas	Bajo, pérdida paulatina de superficie absorbente. Pérdida de habitabilidad general que se agrava con los edificios en altura.
Alturas y volumetrías	Presenta en general un tejido mixto donde conviven edificios aislados hasta 7 pisos y casas de 2 planta. Crecimiento lento de la inversión inmobiliaria
Agentes de la renovación	Empresas desarrolladoras de escala local y nacional
Tendencia	Aumento de la renovación edilicia

Fuente: *Elaboración propia*

6.14.2 Rol del Estado en la renovación e impactos

El Estado provincial y municipal ha realizado obras de envergadura que alientan la renovación urbana en el barrio (Centro Cívico, puentes, mejoramiento del espacio urbano). De esta manera contribuye directa e indirectamente a la concentración de capital en el área. La normativa edilicia fue adecuada en el borde del río para aumentar la productividad y la capacidad de inversión. De igual manera el cambio de restricción para poder realizar departamentos de menos de 25m² facilita y alienta el cambio en parcelas pequeñas. En todos los casos estas acciones no se presentan como un proyecto integrado ni consensuado con la ciudadanía. El cambio del tejido social que se evidencia no se orienta a vivienda social o a mixtura social.

6.15 Dinámica de cambio del Tejido Central Barrial Villa El Libertador

El barrio Villa El Libertador presenta un tejido consolidado como consecuencia del proceso de urbanización del barrio. En general preserva la estructura fundacional sin cambios a partir de un proceso de consolidación lento, dado por las características socio económicas de la población. Predomina la autoconstrucción y las estrategias familiares a lo largo del tiempo. Las expectativas de cambio están en directa relación con la situación socio económica del país y con la ayuda del Estado. Los cambios a su vez son de difícil medición porque en muchos casos son informales no declarados.

6.15.1 Cambio del tejido por año 2001, 2010 y 2021³²

La centralidad viene experimentando un proceso de consolidación y densificación predial del tejido consumiendo a lo largo de los años superficie libre absorbente. Del

³² Se eligen los cortes temporales coincidentes con los Censos Nacionales 2001, 2010 y 2022.

2003 al 2022, la superficie construida aumentó aproximadamente 1,35has, lo que representa un 11,3% de aumento (ver anexo).

Figura 53. Imágenes Cambios edilicios TCB Villa El Libertador



Se observan, además, parcelas sin ocupar y una gran disparidad de niveles de consolidación, siendo las más compactas alrededor de la plaza Alberdi. No se evidencian cambios por edificación en altura, la mayoría de las viviendas por autoconstrucción alojan más de una familia. lo que explica la densidad poblacional. De esta manera se produce una densificación predial a partir de las estrategias familiares. En la centralidad las viviendas incorporan el comercio, que en todos los casos no supera las 2 plantas.

Cuadro 26. Cambios en el tejido 2003-2022 TCB Villa El Libertador

Cambios detectados en el tejido 2003-2022	
Trama y trazado	No se presentan cambios en la estructura de la centralidad
Parcelario	Parcelas regulares en la mayoría de los casos cercanas a los 250m2, lo que incentiva la construcción de más de una vivienda en un lote.
Tejido	
Consolidación tejida	Nivel de consolidación dispar, con paulatino crecimiento de la mancha construida. Densificación predial.
Espacio libre en manzanas	Bajo, pérdida paulatina de superficie absorbente. Pérdida de habitabilidad general Algunas parcelas se encuentran construidas al 100%.
Alturas y volumetrías	Presenta un tejido de casas bajas.
Agentes de la renovación	Estrategias familiares. Autoconstrucción. Dependencia del Estado
Tendencia	Aumento de la densificación predial informal

Fuente: Elaboración propia

6.15.2 Rol de estado en la renovación e impactos

Como se mencionó, el barrio es dependiente de la intervención del Estado en su consolidación. La falta de respuesta muchas veces ha motorizado las luchas sociales, en general actúa por demanda de la población ante los requerimientos de mejoramiento barrial. La actual administración ha generado proyectos y obras de mejoramiento de importancia como son las cloacas; aun así, no se verifica que sea consecuente a un proyecto barrial participativo integral. No tiene ninguna incidencia en la dinámica de cambio la normativa existente de tipo *zoning*. Los programas de mejoramiento en general son parciales y no cuentan con mecanismos participativos a lo largo de todo el proceso.

6.16 Conclusiones comparativas de las dinámicas de cambio analizadas

Si observamos la dinámica de cambio de los tres tejidos centrales analizados podemos inferir que presentan procesos de transformación muy diferentes; mientras que General Paz se encuentra en un proceso de renovación por sustitución edilicia promovida por el mercado inmobiliario y con fuertes capitales provocando el cambio, San Vicente y Villa El Libertador presentan dinámicas barriales con baja renovación y con importantes necesidades que se expresan en el espacio urbano.

El mapa de valores de suelo expresa muy bien las diferencias. Mientras General Paz tiene valores más altos estos se presentan homogéneos e igualitarios con el área central lo que da cuenta de la incorporación a la dinámica central del barrio; en San Vicente por el contrario los mayores se concentran en su tejido central, por último; Villa El Libertador verifica valores de suelo bajos y homogéneos. Este barrio en concordancia presenta la mayor vulnerabilidad social y urbana que deriva en un fuerte asistencialismo del Estado a la par de presentar altos grados de organización vecinal. Los cambios están supeditados a la ayuda estatal y a las estrategias familiares y de grupo. Sin embargo, presenta una economía informal potente que se visualiza en el espacio público. De igual manera San Vicente presenta un tejido asociativo social dado por la historia del barrio, pero con estancamiento poblacional. La renovación edilicia es puntual y producida por agentes locales.

El catastro de base es una variable en la renovación edilicia pero no determinante. Con catastros parecidos en General Paz se renueva y San Vicente no. De igual manera Villa El Libertador presenta un parcelario inicial más amplio que no deviene en mayores inversiones. Sin duda otros son los factores que inducen a la renovación de mercado, basta ver el tejido de origen y la calidad del espacio público en General Paz, sumado a la accesibilidad, para comprender las diferencias.

Las dinámicas de cambio de San Vicente y Villa El Libertador están emparentadas con una densificación predial producida por la convivencia de más de una casa en la misma parcela. En general esto deviene de estrategias familiares donde en un mismo lote conviven varias familias. Estos procesos suelen ser difíciles de medir ya que en la mayoría de los casos no están registrados, pero explica el crecimiento de la mancha construida por manzana. Es importante observar también como, en acuerdo con los procesos de fragmentación e insularización — ver marco teórico — propios del contexto latinoamericano, muchos de los territorios barriales están sometidos al impacto de la concentración económica del mercado, generando una fuerte presión sobre los entornos barriales. Estos enclaves privados presentan una gran diversidad de configuraciones: barrios cerrados, centros comerciales, nodos de prestigio, etc. Muchas veces promovidos por el Estado, como se observa con la instalación del Centro Cívico o las operaciones en el Nudo Mitre o los barrios cerrados al sur de la ciudad cercanos a Villa El Libertador, que en ningún caso presentan un Plan articulado o de redistribución urbana.

La siguiente síntesis comparativa de los escenarios actuales de las tres centralidades barriales permite inferir las tendencias a futuro a partir de identificar el estado de las diferentes dinámicas de cambio, sus similitudes y diferencias.

Cuadro 27. Comparativo escenario actual de las dinámicas de cambio TCB analizados

Variables	San Vicente	General Paz	Villa El Libertador
<p>Rol y Tipo de Centralidad</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Centralidad atractora barrial y sectorial pero aislada • Alcance barrios vecinos • Usos mixtos barriales • Potenciador social  <p><i>Esquema relaciones de centralidad San Vicente</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Centralidad atractora sectorial y urbana • Alcance Área Central y ciudad • Centralidad expandida del centro urbano. • Usos mixtos urbanos  <p><i>Esquema relaciones de centralidad General Paz</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Centralidad atractora barrial y sectorial • Alcance barrios vecinos • Usos comerciales barriales y eventuales - feria- de alcance urbano • Usos informales • Potenciador social  <p><i>Esquema relaciones de centralidad Villa El Libertador</i></p>
<p>Tipo de Dinámica de cambio</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renovación selectiva, parcela a parcela (intensidad baja) • Dinámica de cambio media baja • Tipología de renovación vivienda agrupada en lote, Vivienda en altura esporádica • Valores de suelo mayor en la centralidad • Población histórica • Economía barrial Estrategias familiares y de grupo (comerciantes locales) • Impacto de los enclaves privados residenciales 	<ul style="list-style-type: none"> • Renovación selectiva, parcela a parcela por verticalización (intensidad alta) • Dinámica de cambio alta • Tipología de renovación vivienda en altura • Valores de suelo mayor en todo el barrio • Nueva población residente • Economía urbana (Estrategias de grupo de inversores urbanos y nacionales) • Presión del enclave urbano "Nudo Mitre" 	<ul style="list-style-type: none"> • Renovación selectiva, parcela a parcela (intensidad media) • Dinámica de cambio baja • Tipología de renovación vivienda agrupada en parcela, muchas veces informal • Valores de suelo bajo en todo el barrio • Economía de subsistencia. (Estrategias familiares y de grupo, colectividades bolivianas, peruanas) • Inversión familiar o con ayuda del Estado • Presión de los barrios cerrados periféricos
<p>Incidencia de los Agentes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tejido asociativo organizaciones barriales vecinales históricas y patrimonialistas • Privados de escala local/barrial  <p><i>Esquema posicionamiento de actores en la TCB San Vicente</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tejido social en proceso de cambio, organizaciones vecinales históricas envejecidas. • Privados organizados de escala ciudad y nacional.  <p><i>Esquema posicionamiento de actores en la TCB General Paz</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tejido asociativo organizaciones barriales en lucha por mejores condiciones de vida.  <p><i>Esquema posicionamiento de actores en la TCB Villa El Libertador</i></p>

Tipo de Planificación y acción del Estado	<ul style="list-style-type: none"> • Planificación centralizada y pasiva • Normativa <i>zoning</i> • Intervenciones puntuales a demanda • Administración del estado atrás de demanda • Sin planificación barrial o sectorial participativa de largo plazo (solos anuncios) 	<ul style="list-style-type: none"> • Planificación centralizada y activa • Excepciones al <i>zoning</i> (convenios urbanísticos) Intervenciones puntuales de transformación • Administración del Estado, facilitador de la renovación y el privado • Sin planificación barrial o sectorial participativa de largo plazo (solos anuncios) 	<ul style="list-style-type: none"> • Planificación centralizada y pasiva • Intervenciones puntuales con ayuda de crédito internacional • Administración del Estado asistencialista y atrás de demanda Sin planificación barrial o sectorial participativa de largo plazo (solos anuncios)
--	---	---	---

Fuente: *Elaboración propia*

6.17 Planificación actual de los TCB analizados

El análisis comparativo de los Tejidos Centrales Barriales (TCB) realizado pone en evidencia que las dinámicas de cambios de las áreas consolidadas en las ciudades intermedias argentinas tienden a ser heterogéneas, desiguales y con fuertes desequilibrios en la manera en que se distribuyen los recursos del Estado. Repasando el cuadro síntesis del análisis realizado, podemos concluir que aún en el caso de procesos de urbanización y localización similar se observan dinámicas de cambio sobre los tejidos diametralmente opuestas. Del mismo modo, las respuestas que la administración estatal dirige hacia estos territorios no tienen el mismo comportamiento.

Las características que asumen estas respuestas son de naturaleza compleja, ya que accionan a diferentes niveles con una importante desarticulación conceptual y operativa. El denominador común es la ausencia de la planificación como herramienta de integración. Así, predomina un tipo de gestión centralizada —de arriba hacia abajo—, genérica y atomizada. Esto se agrava aún más cuando a su vez el Estado municipal no diferencia necesidades o particularidades territoriales, de la misma manera que no se visualiza un plan o estrategia particular por barrio. La ciudad entonces, parece moldearse por dos dinámicas contrapuestas, la del mercado, por un lado, y por otro la de las estrategias vitales de la ciudadanía en busca de calidad de vida urbana. El mercado de capital de renovación, con fuerte capacidad de lobby, tiende a concentrarse en aquellos lugares que presentan muy buenas condiciones previas en términos de accesibilidad, estado y consolidación de espacio urbano. El Estado funciona como un facilitador de esta renovación de mercado, de manera directa a través de obras de prestigio e infraestructuras —como en los casos analizados— o de manera indirecta, flexibilizando los marcos normativos y posibilitando nuevos desarrollos. En estos casos los barrios presentan una fuerte pérdida de población original e identidad comunitaria, generando procesos de gentrificación a favor de la captura de renta urbana por grupos minoritarios.

Si observamos la actuación del mercado inmobiliario de renovación, esta se puede resumir de la siguiente manera:

-El sector privado presenta una gran movilidad, rapidez e independencia para accionar sobre el espacio urbano en busca de los denominados “nichos de oportunidad”. La

asociación de los principales emprendedores privados en una única fuerza social y económica les confiere una importante capacidad de negociación;

- Las inversiones aumentan en volumen como resguardo de capital a la vez que diversifican la oferta, pero actúan en un espacio social fuertemente segmentado con marcos regulatorios débiles o facilitadores de los negocios privados sin recupero de plusvalía o instrumentos redistributivos;
- Tipologías de vivienda apuntadas a la inversión, no a las necesidades poblacionales. La oferta en vivienda se disloca así de la demanda.

En el otro arco, en aquellos barrios donde el capital no va, con una base socio económica débil y con dificultades de consolidación y renovación, son las demandas de las/os vecinas/os por una mejor calidad de vida las que impulsan los cambios. La organización barrial y vecinal adopta así formas muy diversas en acuerdo con las particularidades de cada territorio. En estos casos, la administración estatal suele tener en general una actitud pasiva, actuando cuando el conflicto social es inevitable o con un enfoque asistencialista en aquellos territorios más vulnerables. Estas acciones no suelen estar vinculadas entre sí y generan a su vez una fuerte dependencia que produce contención, pero no genera condiciones positivas para un desarrollo local con involucramiento de la población. Los contrastes antes mencionados, se producen sobre una base de planificación urbana en Córdoba —en común con el resto de ciudades intermedias argentinas— que, a grandes rasgos, registra las siguientes características:

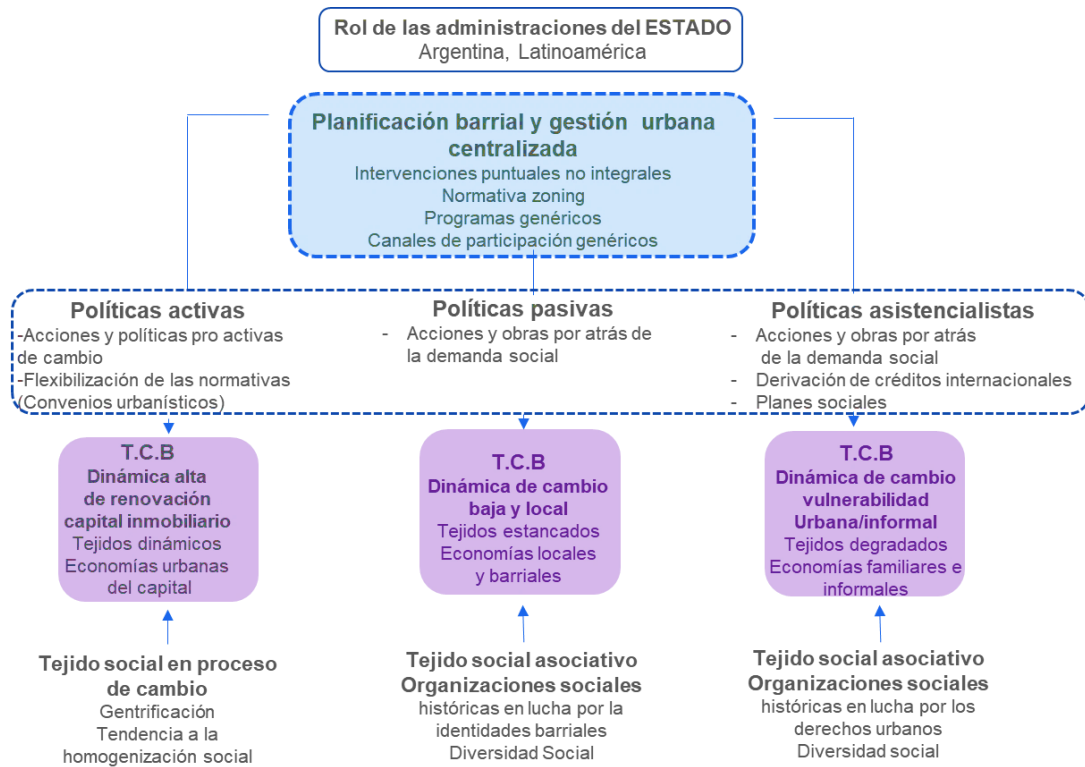
- a) Actuaciones e intervenciones en los tejidos barriales inconexas, con carencia de planificación integral barrial y/o sectorial;
- b) Actuaciones e intervenciones a través de programas genéricos, en general financiados por organismos internacionales, sin calibrar necesidades, particularidades territoriales ni impactos;
- c) Canales de participación centralizados y rígidos, de arriba hacia abajo;
- d) Normativas generalistas tipo *zoning*, con instrumentos preferentemente regulatorios amplios y baja adecuación a las particularidades territoriales;
- e) Tendencia a la flexibilización del marco normativo para favorecer la concentración de capital inmobiliario y de renovación, como es el caso de los convenios urbanísticos entre Estado y privados;
- f) Carencia de mecanismos de reequilibrio o incentivo a fin de redireccionar el capital de inversión (recupero de plusvalía, incentivos por áreas, etc.)³³;
- g) Carencia de políticas restrictivas para el mercado inmobiliario que preserve los entornos barriales tradicionales o que generen insularización;
- h) Carencia de políticas de vivienda para los tejidos consolidados, quedando en mano exclusivamente del privado o de las estrategias familiares;
- i) Carencia de políticas transversales en materia de género y derechos urbanos.

Con respecto a la participación, la actual administración estatal diversificó *los canales de participación* (ver Fichas de Agentes en Anexo) en un intento de transferir parte de las decisiones de presupuesto hacia los barrios, a través de los presupuestos

³³ Son por ahora en Argentina novedosos estos mecanismos, aunque algunos Municipios han comenzado a utilizarlos. En este sentido el país presenta un fuerte atraso aún con respecto a otros países de Latinoamérica (Brasil, Colombia, entre otros).

participativos, de igual monto para todos los barrios, cuando hemos comprobado las importantes diferencias en cada uno de ellos, tampoco presentan una organización dinámica y abierta, más allá de los anuncios.

Esquema 5. Tipo de planificación de los TCB. Argentina.



Fuente: Elaboración propia

7 Conclusiones

7.1 Hacia un Plan de Barrios

7.1.1 Planificación integral participativa y renovación urbana dirigida

Este trabajo tiene como uno de sus objetivos centrales aportar algunas reflexiones analíticas y metodológicas sobre la forma de abordar la ciudad construida y los tejidos tradicionales, con meta a su intervención física, fortalecimiento social y equilibrio intraurbano. Y en este marco, importa el rol que desempeñan las centralidades en los entornos barriales. Este objetivo conlleva otro, revertir las carencias que presenta la planificación urbana actual y promover un tipo de planificación que contemple los entornos barriales, colaborando a incidir sobre tres procesos asociados que quedaron evidenciados a lo largo del desarrollo del trabajo:

- Procesos de gentrificación, migración interna y expulsión de población, dinámica poblacional común a los tejidos centrales de otras ciudades latinoamericanas, en coincidencia con el aumento del crecimiento expansivo y metropolitano.
- Desequilibrios intraurbanos y procesos de segregación espacial asociados a los altos valores del suelo urbano, creando zonas desiguales en provisión de vivienda, servicios y espacio público.
- Desarticulación y desintegración física y espacial de los entornos barriales con pérdida del espacio público, incrementando la vulnerabilidad social.

En las ciudades argentinas, las asimetrías en la forma que se produce en los procesos de renovación urbana dejan en evidencia el impacto que tiene para la ciudad todos estos procesos de concentración del capital económico y financiero sobre los tejidos consolidados cuando no media el Estado. Como señala Reese (2006):

(...) las políticas públicas [en Argentina] han contribuido en gran medida a la valorización diferencial del suelo a través de las normativas de usos de suelo, de las obras públicas, de proyectos promovidos o mediante acciones de modificación de la distribución espacial de accesibilidad, generando mayores desigualdades socio espaciales al interior de las ciudades.

Estas desigualdades se reproducen a diferentes escalas en el territorio, conjunto con una pérdida de integralidad de la estructura del conjunto urbano, como bien quedó demostrado en los casos de estudio. Así, los procesos emergentes de la dinámica de cambio de los Tejidos Centrales Barriales, presentan una importante heterogeneidad y complejidad caracterizada por el desequilibrio socio territorial. Sobre los barrios se despliegan procesos diversos, muchos de ellos de fuerte impacto y conflictividad urbana, que solo la organización barrial y vecinal puede alertar.

Se torna necesario entonces contribuir a generar herramientas de equilibrio, si se espera una ciudad abierta y de derecho. Los procesos de renovación urbana dirigida (RUD) se basan en el efecto inductivo potencial que sobre la ciudad toda puede tener la actuación planificada sobre el fragmento, área urbana o barrio. Se trata de generar una herramienta inductora para las administraciones locales, direccionando las dinámicas sociales y económicas de la renovación sobre la ciudad construida (Carlos De Mattos, 2000), a partir del "potencial endógeno" de una localidad o área. Desde este punto de vista, la planificación de barrios con meta a direccionar las dinámicas de cambio, posibilita recuperar los valores urbanos positivos de la espacialidad existente, a la par de modelar y ensayar sobre nuevas configuraciones en ciudad abierta, con criterios de sostenibilidad, redefiniendo las claves del desarrollo a partir de los recursos instalados.

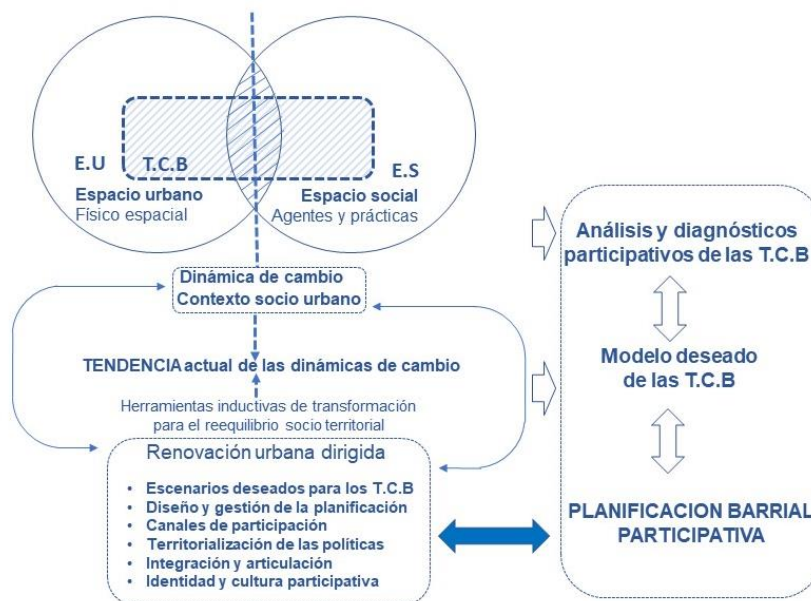
En síntesis, es promover procesos de renovación impulsados y liderados por el Estado en sus distintas escalas, enfoques y abordajes, que se distinguen de los procesos de mercado o de las estrategias individuales de renovación por constituir políticas devenidas en herramientas e instrumentos para mediar entre los distintos actores y agentes y/o impulsar procesos de cambio en la estructura intraurbana (Caporossi, 2021). Para avanzar hacia una planificación barrial en la ciudad de Córdoba, y considerando los procesos latinoamericanos señalados, es necesario promover la articulación entre *planificación, políticas públicas y territorio*, entendiendo que el

mejoramiento de la calidad de vida urbana es una construcción socio-política sobre el que se dispone la capacidad técnica.



En este sentido, y como hemos repasado en las diferentes experiencias analizadas en el Marco teórico de este trabajo, la planificación barrial y/o sectorial encuentra al barrio como elemento urbano constitutivo. Es una planificación basada en las relaciones cotidianas de proximidad, en la participación ciudadana y en una gestión responsable en el manejo de los recursos urbanos. Está debe poder propiciar el cambio de ciertas prácticas urbanas tendientes a mejorar el soporte urbano, revertir ciertas tendencias de modo y tipo de consumo del espacio y disminuir la presión sobre los soportes instalados.

Esquema 6. Síntesis de contenidos hacia un Plan de Barrios.



Elaboración propia

La meta entonces, es avanzar hacia un **Plan de Barrios** que cualifique los barrios tradicionales con el objetivo de equilibrar el capital de inversión a la par de rehabilitar estas áreas desde un punto de vista socio-espacial, reinvertiendo los procesos de segregación socio territorial. En acuerdo con lo expresado, las conclusiones emergentes de este trabajo son:

-Del Plan Especial al Plan de Barrios. Para identificar y cogestionar junto con los/as vecinos/as entornos con identidad socio-Territorial y presupone la adhesión a un modelo de Ciudad inclusiva, diversa y democrática a partir de la definición de un horizonte de deseabilidad para los entornos barriales;

-Estados locales líderes, que asuman compromisos y riesgos en el manejo de los procesos urbanos y coparticipe la gestión de la ciudad con las/los ciudadanas/os;

-Gestión integrada y planificación diseñada. Los instrumentos redistributivos e inductivos deben articularse entre sí y con políticas públicas amplias de carácter social;

-Políticas integrales articuladas con políticas de vivienda, que desaliente los procesos de segregación espacial con políticas de poblamiento inclusivas y proactivas;

-Los aspectos físico territoriales requieren una mirada integral y una definición de plan y metas articuladas entre los aspectos físicos y sociales. En este sentido la determinación de ejes estratégicos permite definir políticas transversales para la gestión de los territorios barriales: Movilidad, espacio público, verde urbano, manejo de la basura, centralidad, etc. requieren enfoques integrados de planificación multiescalar;

-Los mecanismos de participación deben estar en todo el proceso. No solo como instancias formales sino de cogestión. El fortalecimiento de los actores sociales y las organizaciones de base territorial posibilitan en, el marco de una planificación sectorial, articular tejido urbano con tejido social;

-Cada entorno presenta su especificidad, requiere de instrumentos interpretativos precisos que permitan generar líneas de acción articulada entre obra pública y planificación;

-La centralidad es un atributo físico y social que se encuentra en la base de la urbanización latinoamericana. En este contexto, la intervención sobre las Centralidades Barriales es un excelente mecanismo para motorizar procesos de desarrollo inductivos de escala barrial o sectorial en torno a proyectos específicos dentro de Planes integrales, con involucramientos ciudadano, aporte del sector privado y liderazgo estatal.

A modo de aporte para una planificación barrial y en línea con el desarrollo del trabajo, en el siguiente cuadro se sintetizan los principales lineamientos y metas hacia un Plan de Barrios con acento en los Tejidos Centrales Barriales.

Cuadro 28. Síntesis Metas y Lineamientos para el Espacio Urbano, el Espacio Social y la Gestión y Planificación en un Plan de Barrios.

Meta para el espacio urbano COMPACIDAD, COMPLEJIDAD, EFICIENCIA, VERDE URBANO
<p>Calidad medioambiental. Respuesta al cambio climático y sostenibilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> • Articulación espacio físico-espacio natural. • Definición y modificación del valor de los recursos presentes y futuros. Incidencia en el ciclo de uso. • Disminución de riesgos <p>Estructura espacial. Impactos globales y locales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adaptación de la estructura urbanística a las condiciones espaciales y ambientales locales. Fomento de los tejidos urbanos existentes. Integración en programas y acciones: movilidad, espacio público y espacio verde con las actividades urbanas

**Meta para el Espacio social
COHESIÓN Y MIXTURA SOCIAL. NUEVAS PRÁCTICAS DE ESTADO/ PRACTICAS
COLECTIVAS COMUNITARIAS /PRACTICAS INDIVIDUALES**

Cohesión social y calidad de vida. Desequilibrios estructurales

- Calidad de vida y disponibilidad de un entorno sociocultural rico, diverso y complejo.
- Acceso a información, formación y participación en la política local y global.
- Economía local.
- Perspectiva de género

Escala, equilibrio, viabilidad, estabilidad, y nivel razonable de interrelación con el desarrollo local.

**Meta para la Gestión y planificación
NUEVAS POLÍTICAS URBANAS de RENOVACION URBANA DIRIGIDA
PLANIFICACIÓN INTEGRAL PARTICIPATIVA (BOTTOM UP)**

- *Estrategias.* Liderazgo político para avanzar hacia la sostenibilidad desde una visión integrada (escalas y temas) y a largo plazo (carácter preventivo) del desarrollo local.
- *Articulación.* Carácter integrado de la gestión local con procesos de concertación público-privado y de participación social.
- *Herramientas e instrumentos* inductivos y de reequilibrio socio territorial.
- *Participación.* Canales de participación ciudadana abiertos.

Fuente: *Elaboración propia*

7.1.2 Lineamientos e Indicadores de calidad

La renovación urbana dirigida a través de una planificación sectorial/barrial posibilita una multiplicidad de enfoques y abordajes a partir de la dirección de políticas hacia territorios urbanos específicos que visibilicen las distintas demandas y actores, induciendo cambios socio espaciales positivos sobre el espacio urbano. Para ello es necesario complejizar el abordaje conformando una caja de herramientas capaz de operar en realidades diferentes con un enfoque integral. Los indicadores expuestos devienen del análisis comparativo realizado para este trabajo, haciendo la salvedad que en todos los casos estas metodologías deben aplicarse en un contexto de diagnóstico participativo y consensuado con la comunidad.

Cuadro 29. Indicadores de calidad urbana. Planificación en un Plan de Barrios.

Indicadores de calidad urbana. TCB.	Valoración en los casos de estudio			Instrumentos y herramientas de planificación dirigida de fortalecimiento y equilibrio territorial
	TCB S. V	TCB G. P	TCB V.E. L	
1. CONTEXTO				
a) Alcance de las centralidades según el rol en el conjunto urbano y accesibilidad				Normativa urbana con instrumentos activos: Recuperación de plusvalía
b) Persistencia de la historia, identidad barrial y urbana				Normativas patrimoniales participativas

c) Capacidad de respuesta local a las crisis económicas, políticas y urbanas.				Planes y proyectos de fortalecimiento de las TCB
d) Consolidación de la población histórica				
2. ESPACIO URBANO (físico espacial y usos)				
a) Capacidad instalada, soporte y carga de los tejidos para alojar nueva población sin pérdida de la calidad urbana				Programas de fortalecimiento del espacio urbano
b) Estado del soporte infraestructural				
c) Calidad del espacio público				
d) Habitabilidad de la estructura urbana según la porosidad del tejido (llenos y vacíos)				
e) Legibilidad urbana y compacidad				
f) Seguridad urbana con perspectiva de género				Programas y acciones políticas de género
g) Calidad ambiental, forestación y recursos sostenibles				Programas y acciones ambientales
h) Preservación y cuidado patrimonial de la arquitectura significativa				Programas y acciones patrimoniales participativas
i) Mixtura de usos urbanos y alcance de las funciones centrales				Programas de fortalecimiento de la centralidad
j) Apropiación del espacio público y usos eventuales participativos				Políticas fiscales
k) Economías barriales formales y generación de empleo				Políticas fiscales
l) Acceso a vivienda para los sectores medios bajos				Políticas fiscales
m) Estado y calidad de las edificaciones				Políticas fiscales
3. ESPACIO SOCIAL (Incidencia de los agentes)				
n) Existencia de organizaciones barriales formalizadas				Programa de fortalecimiento vecinal

o) Nivel de asociación entre las organizaciones barriales				Políticas sociales y de género
p) Participación del sector privado en el mejoramiento barrial				
q) Canales de participación directos y activos para el mejoramiento barrial				
r) Contemplación a la diversidad, heterogeneidad social y al género				
4. DINÁMICA DE CAMBIO DEL TCB (Renovación urbana)				
s) Renovación edilicia sin pérdida de población originaria				Instrumentos de transferencia
t) Renovación edilicia sin pérdida del espacio urbano				políticas fiscales Normativa urbana
u) Densificación parcelaria (más de una vivienda en lote) regulada				Recupero de Plusvalía
v) Reequilibrio físico y social de la renovación				

Fuente: Elaboración propia

Avanzando a una propuesta que pueda constituir una herramienta operativa en las instancias diagnósticas cualitativas y valorativas con diseño participativo, se propone agrupar los indicadores en 8 variables cualitativas, englobadas tal como se representa en el siguiente cuadro, integrando metas, tipos de variables e indicadores. Cabe destacar que, en todos los casos, estas variables pueden diversificarse si fuera necesario, adaptándose a cada contexto de actuación.

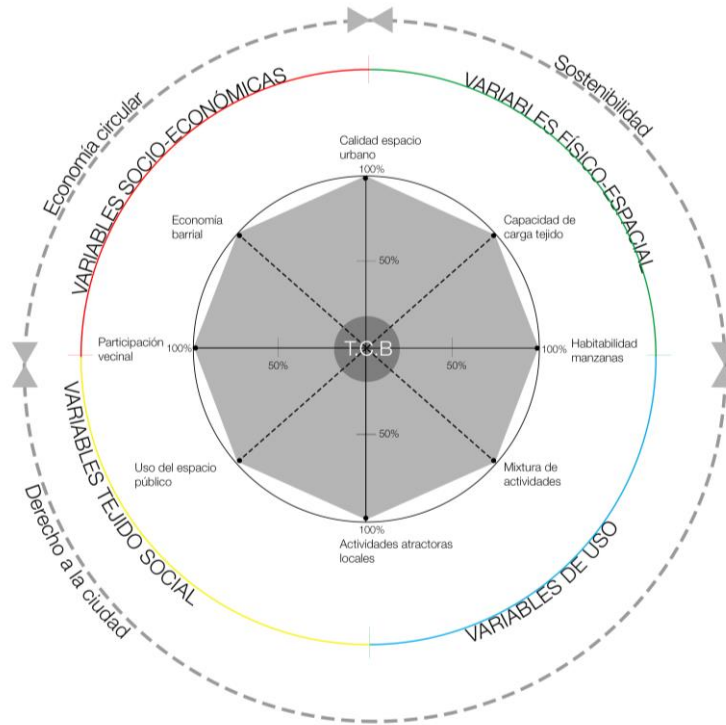
Cuadro 30. Metas, variables e Indicadores de calidad urbana.

Meta	Tipo de Variable	Indicadores	Tipo de evaluación
SOSTENIBILIDAD URBANA	Físico espacial	<i>Calidad del espacio urbano:</i> estado general, infraestructuras, equipamientos, forestación, espacio para la movilidad.	Porcentual%
		<i>Capacidad de carga:</i> posibilidades de cambio del tejido sin pérdida de habitabilidad	Porcentual%
		<i>Habitabilidad manzanas:</i> Estado del tejido de la manzana asoleamiento, ventilación, forestación,	Porcentual%
DERECHO A LA CIUDAD	De uso	<i>Mixtura de usos:</i> densidad de usos barriales	Porcentual%
		<i>Actividades atractoras locales</i>	Porcentual%
		<i>Uso del espacio público:</i> seguridad urbana, socialización, identidad	Porcentual%

	Del tejido social	<i>Participación vecinal: tejido social asociativo</i>	Porcentual%
ECONOMÍA CIRCULAR	Tejido socio económico	<i>Economía barrial: formalización, microemprendimientos, asociatividad.</i>	Porcentual%

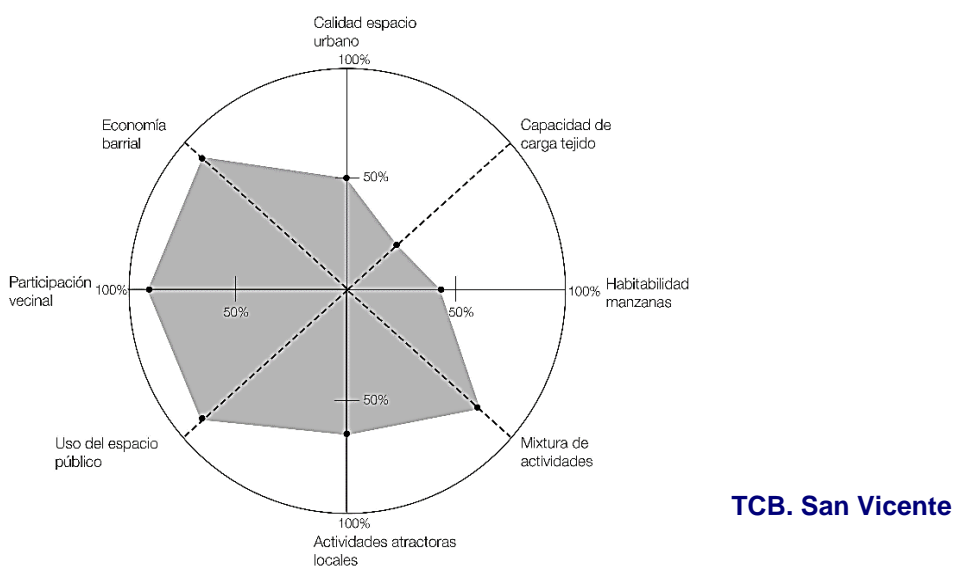
Fuente: Elaboración propia

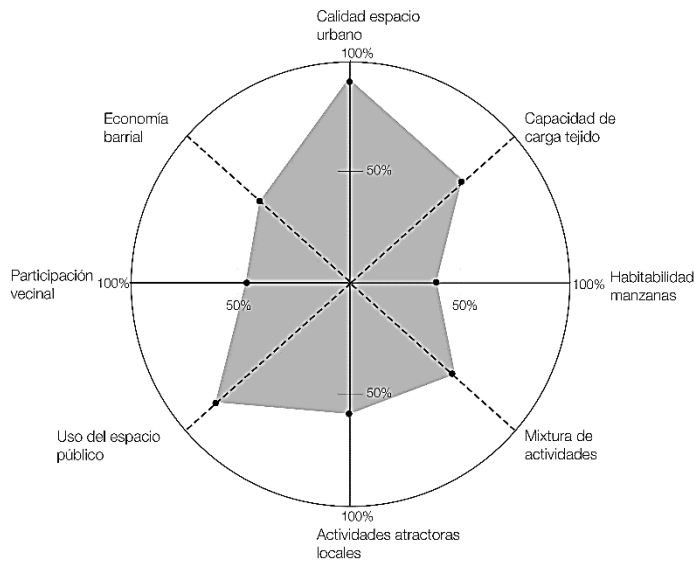
Figura 54. Modelo valorativo TCB según indicadores de calidad urbana.



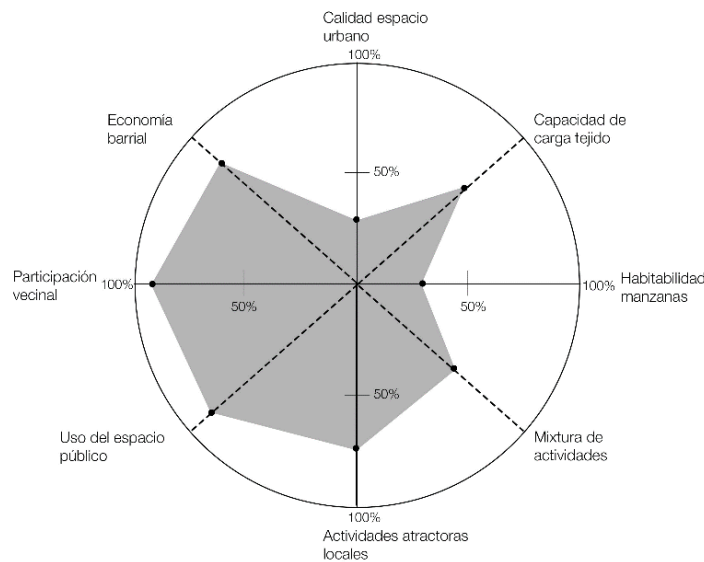
Fuente: Elaboración propia

Figura 55. Esquemas valorativos TCB. s/ indicadores de calidad urbana





TCB. General Paz



TCB. Villa El Libertador

Si observamos los esquemas valorativos para los tres barrios analizados podemos concluir que en todos los casos presentan dinámicas muy diferentes, confirmándose algunas hipótesis iniciales a este trabajo. Mientras que San Vicente y Villa Libertador presentan un nivel de participación vecinal y de fricción barrial mayor en correspondencia con un soporte urbano más degradado, en General Paz se observa una retracción de los usos barriales y la participación vecinal sobre un soporte urbano de mayor calidad. Es notorio observar también que, en todos los casos las condiciones de habitabilidad interna de la manzana son malas. La planificación normativa entonces no solo no reconoce las particularidades del tejido, sino que, en acuerdo con esto no preserva las condiciones mínimas de habitabilidad.

Para concluir es interesante observar que estas herramientas, que posibilitan articular variables que en general se encuentran disociadas, pueden constituirse en un recurso para el diseño de una planificación participativa barrial en la medida que permiten abordar las diferentes problemáticas específicas de cada territorio desde una perspectiva integral a la par que valorizar los diferentes componentes del tejido.

7.1.3 Instrumentos normativos

Con respecto a los instrumentos y herramientas de planificación barrial dirigida, es importante señalar los aportes tanto teóricos como procedimentales que se vienen realizando desde comienzo de este siglo en Latinoamérica³⁴, a partir del estudio y la implantación de mecanismos activos de redistribución económica y social del capital de renovación en las ciudades.³⁵

Algunos países desde hace unos años vienen aplicando a su vez instrumentos activos, se destacan las experiencias en la ciudad de Bogotá, Colombia; San Pablo, Brasil o en la ciudad de México, entre otras, todas ellas con la anuencia del Banco Mundial. Es importante rescatar también numerosas experiencias que se vienen realizando en ciudades intermedias, como es el caso de la ciudad de Rosario o Trenque Lauquen en Argentina y el trabajo incipiente que se viene realizando en el Ministerio de Desarrollo y Planificación Territorial de la Nación Argentina con los municipios de todo el país, en términos de captura de renta del suelo urbano. (Scatolini, Duarte; Baer, 2022).

En el siguiente cuadro se sintetizan algunas de estas herramientas activas para la planificación con meta redistributiva. En este sentido, cobran mucha importancia para la planificación barrial que, como ya hemos visto, requiere de intervenciones directas, aún más cuando pueden devenir en instrumentos legales que pueden fortalecer y aumentar la capacidad de acción de los gobiernos locales sobre el territorio.

Cuadro 31. Instrumentos normativos. Planificación en un Plan de Barrios

Instrumentos redistributivos de transferencia entre (TCB) Tejidos centrales barriales. Distribuyen y regulan en el territorio de la ciudad el capital direccionando el mercado inmobiliario	
Instrumentos normativos de recuperación de plusvalías,³⁶	<ul style="list-style-type: none"> • Recupero para el Estado de la generación de renta urbana de inversión. • Transferencia de capital de barrios con renovación urbana a barrios carenciados. • Gran abanico de opciones incorporadas a la normativa urbana y a las políticas financieras (bonos de edificabilidad, transferencia constructiva, entre otras).

³⁴ Ver el capítulo, “Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina: Respuestas locales a problemas regionales”, En Smolka; Furtado. (2014) Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina, Institute of Land Policy, Ecuador

³⁵ Las contribuciones teóricas de Mario Lungo (2011) y Pedro Abramo (2016); las investigaciones y difusión en la materia que realiza el Lincoln Institute of Land Policy, los trabajos de difusión de Martim O. Smolka y Laura Mullahy, en Argentina las contribuciones de Eduardo Resse y Andrea Cattenazi, entre otros.

³⁶ “El principio básico de la recuperación de plusvalías es devolver a la comunidad el aumento en el valor del suelo producto de la intervención comunitaria. La manera más frecuente de definir ese aumento es concentrándose en los incrementos particulares en el valor del suelo que resultan de acciones urbanísticas específicas y programadas. La recuperación de estos “incrementos inmerecidos” puede hacerse indirectamente mediante su conversión en ingresos públicos en forma de impuestos, contribuciones, exacciones y otros mecanismos fiscales, o mediante su inversión en mejoras locales para beneficio de toda la comunidad” (Maldonado, 2004).

Políticas fiscales	<ul style="list-style-type: none"> • Alivio fiscal para incentivar la inversión en áreas o barrios degradados.
Empresa desarrolladora del Estado	<ul style="list-style-type: none"> • El estado local se constituye en empresa desarrolladora y de esa manera interviene directamente en el valor de suelo urbano y en el mercado inmobiliario. • Desarrollos inmobiliarios motorizados por el Estado con el fin de crear intervenciones modélicas.
Movilización del suelo ocioso	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumentos normativos de promoción tendientes a generar dinámicas de inversión y/o renovación en áreas obsoletas. (movilización de inmuebles por saneamiento dominial, de inmuebles en estado vacante, de suelo en esquemas asociativos de desarrollo urbano, etc.)
Plan de mejoras y acuerdos públicos/privados	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumentos normativos tendientes a transferir capital de inversión a sectores específicos. (hacia espacio público, vivienda social, etc.)
Normativas de regulación del espacio urbano participativa. Instrumentos de regulación y protección de los TCB con mecanismos de participación ciudadana	
Instrumentos normativos morfológicos especiales	<ul style="list-style-type: none"> • Diseño particular de la forma urbana barrial con meta a la habitabilidad general del tejido
Normativas patrimoniales de protección social	<ul style="list-style-type: none"> • Registro patrimonio tangible y no tangible barrial
Programas de promoción para fortalecimiento de los TCB. Políticas articuladas y espacializadas dirigidas	
<ul style="list-style-type: none"> • Programas de espacio público • Programas de vivienda • Programas de género y diversidades • Programas de economía barrial • Programas de fortalecimiento socio- cultural Programas socio-ambientales 	
Gestión de la participación. Desarrollo de una metodología de gestión efectiva y circular.³⁷	
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnósticos participativos; • Evaluación permanente por parte de los actores; • Rol específico en el Plan. <p>Canales de participación abiertos y específicos.</p>	

Fuente: *Elaboración propia*

7.2 Conclusiones finales: Planificar la ciudad construida latinoamericana

La renovación urbana y las dinámicas de cambio en los tejidos intra-urbanos se han asociado en general al progreso y al desarrollo de las ciudades. La competencia entre

³⁷ Gravano (2022) señala que la participación se introduce en las agendas de planificación en Latinoamérica “como intentos de “perfeccionar” los sistemas representativos de acuerdo con reclamos de una reivindicada “sociedad civil” que se posicionaba por encima de la sociedad política y el Estado.”

ciudades, propia del urbanismo global, en conjunto con las transformaciones urbanas, — basta repasar el impacto en Latinoamérica del llamado “modelo Barcelona” o las actuaciones en Bilbao—, han producido muchas veces formas aspiracionales y modelos a seguir. Así, se movilizan enormes recursos estatales para modificar la estructura intraurbana en áreas de privilegio, facilitando la inversión privada con bajísimo retorno y sin consideración sobre los impactos. Esta práctica sigue siendo la dominante en las ciudades latinoamericanas: lo que Marcelo Corti (2019) y otros/as denominan la “tabula rasa” de la renovación urbana. A su vez, muchas de las actuaciones dirigidas por el Estado han colaborado a flexibilizar aún más los marcos normativos, como ya se reconoció a lo largo de este trabajo, posibilitando grandes operaciones concentradas público-privadas que reprodujeron la lógica global, sin efectos inductivos para el conjunto.

Lo que caracteriza a Latinoamérica en los procesos de urbanización recientes es la conformación de una ciudad cada vez más dual, la ciudad de ricos, en términos de Bernardo Secchi (2014), de muros, insularizaciones residenciales, centros de consumo y autopistas, donde el capital se concentra; y en contraposición la ciudad de los pobres, la de las carencias físicas y sociales que materializa la ciudad informal. Una ciudad caleidoscópica (Abramo, 2011) producida de fragmentos cada vez más autónomos con pérdida de la ciudad tradicional. El capital móvil global produce así mayores desequilibrios cuando las respuestas locales no aparecen.

Cabe entonces preguntarse: renovar la ciudad construida, ¿para qué y cómo? A grandes rasgos, es posible considerar dos dimensiones, como ya fue esbozado a lo largo de este trabajo. Por un lado, la importancia del reconocimiento de las ciudades intermedias en Latinoamérica y en Argentina en particular, que, por fuera de los grandes capitales globales, se constituyen como espacios urbanos atractores que pueden ofrecer muy buenas condiciones para vivir. Por otro, y asociado con esto, la puesta en valor de los territorios barriales como espacios dinámicos donde se construyen las condiciones socio políticas para la vida urbana. Como hemos visto, en general la puesta en marcha efectiva de mecanismos activos con liderazgo estatal, presentan serias dificultades para incorporarse en la cultura de planificación latinoamericana, en parte por el poder decisonal del mercado y en parte por la propia conformación y debilidad de las estructuras políticas de gestión del Estado. Es por ello que una planificación barrial requiere de Estados locales líderes que asuman compromisos y riesgos en el manejo de los procesos urbanos de renovación, un urbanismo que recupere los valores de la urbanidad para generar políticas inductivas. En este sentido, es necesario fortalecer las acciones territorializadas y locales, avanzando hacia el reconocimiento de las particularidades de los entramados barriales, así como también comprender sus entornos y fundamentalmente integrar el tejido urbano al entramado social y estos con la ciudad toda, colaborando con la construcción de una sociedad más justa y equitativa.

8 Consideraciones finales

El análisis comparativo de los tejidos centrales de diferentes barrios consolidados de la Ciudad de Córdoba, Argentina, propuesto para este trabajo, posibilitó indagar sobre las dinámicas de cambio de las ciudades latinoamericanas, que en general es poco abordada. El predominio de una mirada que privilegia los procesos generales sobre la

ciudad para su gestión hace que este tipo de metodologías que intentan comprender los procesos locales sobre territorios específicos socialmente conformados sean escasas, y, por lo tanto, aparece una ausencia epistemológica. Esto se acentúa aún más cuando las experiencias europeas en materia de planificación barrial no terminan de generar verdaderos antecedentes, producto de las grandes distancias con los procesos de urbanización latinoamericanos. El análisis realizado también confirma la complejidad de procesos que impactan en los entornos urbanos consolidados, así como el nivel de vulnerabilidad social y fragilidad del estado para mediar ante los impactos. Queda en evidencia también el quiebre paulatino del contrato social en la medida que los barrios no participan de la visión futura de ciudad.

De igual manera, las debilidades en materia de recursos que caracteriza a nuestra región también se expresan en la dificultad de obtener datos y fuentes sistematizadas lo que deja en evidencia la falta de herramientas activas del Estado. La posibilidad de una planificación que contemple las particularidades socio territoriales, como se señaló a lo largo del trabajo, sin duda es dependiente de poder aumentar la capacidad técnico política. En este sentido este trabajo deja en evidencia la necesidad de profundizar tanto en los aspectos teóricos como procedimentales para nuestra región en materia de planificación urbana con una perspectiva integral y participativa.

Con respecto a los objetivos planteados para esta investigación, el recorrido propio del trabajo permitió ir conformando una metodología de abordaje de los TCB que visibiliza formas, procesos y materialidades específicas de los entornos barriales de manera simple y didáctica, factible de ser incorporada en la planificación participativa. El avance hacia herramientas metodológicas de carácter valorativo, así como la posibilidad de articulación con instrumentos normativos es, desde mi perspectiva, un aporte que puede generar una línea de investigación futura, ahondando tanto en la profundización conceptual de un Plan de Barrios sostenible como en instrumentos de acción directa para nuestros contextos.

En este sentido, se intenta colaborar al corpus local y regional, con la intención que incentive otras investigaciones que den cuenta de los procesos de cambio y renovación, integrando espacio urbano y tejido social en la dimensión del barrio para nuestras ciudades intermedias. En particular, este trabajo colaboró a generar un estado de avance con respecto a mis investigaciones anteriores, ya que diversificó el estudio sobre los entornos barriales, generando nuevos insumos metodológicos para subsiguientes trabajos, abonando a la construcción de un saber local sobre el tema.

Referencias bibliográficas

- Abba, Artemio. (2008). La contribución de Puerto Madero a la centralidad metropolitana de Buenos Aires: proyecto urbano y sistema de lugares centrales. 73-88. En: *Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos* No. 2.
- Abramo, Pedro. (2011). *La Producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Olachi.
- Bordieu, Pierre. (2000) *Las estructuras sociales de la economía*. Manantial.
- Borja, Jordi., Castells, Manuel. (1997). *Lo local y lo global, la gestión de las ciudades en la era de la información*. Taurus Pensamiento.
- Borja, Jordi. (2005) *Luces y sombra del urbanismo de Barcelona*. Colección Gestión de Ciudad del Área Gestión de la Ciudad de la UOC.
- Busquets, Joan. (2004). *La ciudad como resultado de planes y proyectos: Desde los tejidos suburbanos a las nuevas centralidades*. En AA.VV. Barcelona 1979-2004. Del desarrollo a la ciudad de calidad. Ajuntament de Barcelona.
<http://www.mcrit.com/bcnext/reflexions.htm>
- Caporossi, Celina. (2016). Pensar la ciudad construida es pensar la ciudad del futuro. En. *Pensar la Vivienda, Vivir la Ciudad*. ONU Habitat
- Caporossi, Celina. (2017). *Las centralidades barriales en la Planificación urbana. Barrios peris centrales de Córdoba: el caso de San Vicente*. Editorial café de las ciudades
- Caporossi, Celina. (2020). Fundamentos para una renovación urbana dirigida (pp.53-79) En *Experiencias Urbanas: La importancia de la innovación, la accesibilidad, la participación comunitaria y la gobernanza en el contexto de la ciudad*. Editorial: Instituto Municipal de Investigación y Planeación Benjamin Ciudad Juárez, Chihuahua, México.
- Caporossi, Celina. (2021). La renovación urbana en debate. Nuevas lógicas emergentes de la renovación en la ciudad construida. En *La renovación urbana en la ciudad contemporánea*. (pp.11 – 33). Editorial Universidad Nacional de Córdoba.
- Caporossi, Celina (2022) Sobre el sistema de ciudades en Argentina y la planificación en los contextos de incertidumbre. *En Revista digital Café de las Ciudades*.
<https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/ciudades-intermedias-argentinas/>
- Carrión, Fernando. (Ed). (2001). *La ciudad construida, urbanismo en América Latina*. FLACSO
- Castells, Manuel. (1998). Espacios públicos en la sociedad informacional, En *VVAA, Ciutat real, ciutat ideal. Significat i funció a l'espai urbà modern, "Urbanitats"* núm. 7, Centro de Cultura contemporánea Barcelona.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).(2016). La matriz de la desigualdad social en América Latina.
https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/matriz_de_la_desigualdad.pdf
- Ciccolella, Pablo. (2011). *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. Olachi.
- Coraggio, Jorge Luis. (1998). *La política urbana metropolitana frente a la globalización*. Cuadernos de posgrado: Módulo 1. Universidad de Sarmiento. Buenos Aires.
www.urbared.com
- Coraggio, Jorge. Luis. (1997). La centralidad de la política urbana metropolitana. *Revista EURE (Vol. XXIII, Nº 69)*, pp. 31-54.
- Corti, Marcelo. (2017). *Diez principios para ciudades que funcionen*. Editorial café de las ciudades

- Cuenya, Beatriz. (2012). Grandes proyectos urbanos. Cambios en las centralidades urbanas y conflicto de intereses en *Grandes Proyectos Urbanos, miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasilera*. (pp. 27 -58). Editorial café de las ciudades.
- D´Amico, Desiré; Castro, Gabriela (2012). *Dinámica del patrimonio cultural de los barrios-pueblos de Córdoba: el caso de Barrio General Paz y San Vicente*. Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales. Universidad Católica de Córdoba.
- D´Amico, Desiré.; (2008). *La construcción sociopolítica de un territorio segregado con composición migratoria: el caso de Barrio Villa El Libertador*. (tesis de maestría). Universidad Católica de Córdoba, Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales.
- De Mattos, Carlos. (2000). Nuevas teorías del crecimiento económico: una lectura desde la perspectiva de los territorios de la periferia. *Instituto de Estudios Urbanos Pontificia Universidad Católica de Chile. Revista De Estudios Regionales N° 58*. 15-36
- De Mattos Carlos (2006) Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En: *América Latina: cidade, campo e turismo*. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
<http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/03mattos.pdf>
- Dematteis, Giuseppe. (2004). En la encrucijada de la territorialidad. En *Lo Urbano en 20 autores contemporáneos*. (pp. 171- 181) Editorial UPC
- De Virgilio, María; Rodriguez, Carla. (2018). Habitat, vivienda y marginalidad residencial. (pp 184-291) En *La Argentina en el Siglo XXI, cómo somos, vivimos y convivimos en una sociedad desigual*. Siglo veintiuno editores.
- De Virgilio, María (2017) Impacto de la gentrificación y la expropiación urbana desde una perspectiva de género. (pp. 99-102). En: *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Fundación Rosa Luxemburgo; Ceapi; El Colectivo
- Diez, Fernando. (1997). *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*. Editorial de Belgrano.
- Duplat, Vasquez, Ana María (comp.) (2017). *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Editorial Fundación Rosa Luxemburgo ; Ceapi ; El Colectivo; Buenos Aires
- Falú, Ana. (2001) Revisión de las tendencias de planificación urbana: los temas recurrentes. El Caso de Córdoba. (pp141-150). En *Globalización, forma urbana y gobernabilidad*, Editorial Principios.
- Fiori, Mirela; Iglesias Costa, Mariela; Álvarez Palau, E; Caicedo, C. (2021). *¿Cómo elaborar un trabajo de master?* Universidad Oberta de Cataluña
- Florida, Richard. (2020). Un urbanismo más inclusivo, La nueva crisis urbana. *En Arquitectura Viva*. <https://arquitecturaviva.com/articulos/un-urbanismo-mas-inclusivo>
- Garay, Alfredo. (1998). Dimensión territorial de lo local. *Cuadernos de posgrado: Módulo 2. Universidad de Sarmiento. Buenos Aires*. Biblioteca www.urbared.com
- Gravano, Ariel. (2005) *El Barrio en la Teoría Social*. Editorial Espacio
- Gravano, Ariel. (2022). *Desafíos y claves de la Participación en la planificación Urbano-Ambiental*. Editorial Café de las Ciudades
- Gutman, Margarita. (2010). *Argentina: persistencia y diversificación, contrastes e imaginarios*

en las centralidades urbanas, Olacchi

- Harvey, David. (2004). *Mundos urbanos posibles*. En *Lo Urbano en 20 autores contemporáneos*. (pp. 177- 183). Editorial UPC
- Hoeflich, Sara., & Llop, Josep María. (2015). *Planificación y gestión del desarrollo urbano sostenible de las Ciudades Intermedias*. Edición Lina Gast. Secretariado mundial, Ciudades y gobiernos locales unidos, UCLG y Firdaous Oussidhoum, Grupo de trabajo de Ciudades Intermedias de uclg.
- Jacobs, Jane (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades*. Editorial Capitán Swing
- Lefebvre, Henry. (2013). *La producción del espacio urbano*. Editorial Capitán Swing
- Lungo, Mario. (2004). *Expansión urbana y regulación de la tierra en Centroamérica antiguos problemas, nuevos desafíos*. pp. 29–44. *En Revista Riadel* www.riadel.cl
- Maldonado, María. Mercedes. (2004). *Recuperación de plusvalías*. *En Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. (pp. 208-215). Lincoln Institute of Land Policy.
- Nel-lo, Oriol. (2008) *Contra la segregación urbana y por la cohesión social. La ley de Barrios de Cataluña*. (pp 265-289) En *Ciudad, poder y gobernanza*, Instituto de Estudios Urbanos. Universidad Católica de Chile
- Panerai Philippe. (1983) *Elementos de Análisis Urbano*. En *Colección "Nuevo Urbanismo" no. 42*, Instituto de Estudios de Administración Local
- Panerai Philippe. (1986). *Formas urbanas: de la manzana al bloque*. Gustavo Gili
- Reese, Eduardo. (2006) *La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina*. *En Cuadernos Enfoques Urbanos*.
http://www.faud.unsj.edu.ar/descargas/blogs/bibliografia-unidad-3-reese-eduardo-2006_
- Rojas, Enrique. (2004). *La recuperación de áreas centrales, una oportunidad de desarrollo urbano sostenible*. (pp. 34-52) En *Grandes Proyectos Urbanos*, Lincoln Institute of Land Policy – UCA Editores.
- Rossi, Aldo. (1982) *La arquitectura de la ciudad*, Editorial Gustavo Gili
- Sassen, Saskia. (2015). *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global*. Katz Editores.
- Scatolini, Luis.; Duarte, Juan; Baer, Luis. (2022). *Planificar la ciudad en tiempos de desigualdad: avances y desafíos de la planificación territorial en la post pandemia*. *Café de las Ciudades*.
- Schweitzer, Mariana, Petrocelli, S; Scardino, M (2019) *Las Localidades Intermedias y los Sistemas Urbanos-Regionales en Argentina*. FADU-UBA. Recuperado de upcommons.upc.edu
- Smolka, Martín. (2007). *Los mercados de suelo en América Latina*. *En Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. (pp. 208-217). Lincoln Institute of Land Policy.
- Smolka, Martín.; Furtado, F. (2014). *Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy
- Secchi, Bruno. (2015). *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*. Los libros de Catarata.
-

Soja, Eduard. (2004) Seis discursos sobre post metrópolis. En *Lo Urbano en 20 autores contemporáneos*. Pp. 91-97 Editorial UPC.

Svampa, Maristella. (2005) *La Sociedad Excluyente. La Argentina bajo el signo del neoliberalismo*. Taurus.

Ziccardi, Alicia. (2009). *Las ciudades y la cuestión social*. Olachi.

Documentos de consulta y fuentes

Avalos, P.D. (2022) *La producción de vivienda colectiva de perímetro cerrado*. Agentes y estrategias Córdoba, Argentina 2001- 2020- Tesis de Maestría MGDH. Inédito

Bischoff, E (1986) *Historia de los barrios de Córdoba: Sus leyendas, instituciones y gentes* B. Editores

Caporossi, C. (2013) *La Forma De La Ciudad Construida: Tejidos Tradicionales Y Centralidad Barrial*. Universidad Nacional de Córdoba.

D´Amico, D. Los barrios en la encrucijada: transformaciones vivenciadas frente al crecimiento de las ciudades. Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales. Universidad Católica de Córdoba – CONICET (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas), Argentina.

Foglia, M. E. Et Alt. (1987) *La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana: el caso Córdoba*, Universidad Nacional de Córdoba

Foglia, M. E.; N. Goytia, (1990) *Los procesos de modernización en Córdoba*, FAUD, UNC. IRÓS, Guillermo: Desarrollo urbano: reflexiones y acciones. Municipal de la Ciudad de Córdoba. 1990

Irós, G. (1990) Desarrollo urbano: reflexiones y acciones. Municipal de la Ciudad de Córdoba.

Echegaranea, J. (2017) Comparación GIS ciudad de Córdoba. 1995. 2003. 2017. Tesis de grado geografía. Facultad de humanidades. Universidad Nacional de Córdoba. Inédito.

Rettaroli, A., Eguiguren, P; Álvarez, C.; Cohen, A.; Rubioli, R (1997) *Los Barrios Pueblos, La ciudad objeto didáctico*. Ediciones Eudecor

Pereyra, A. (2019) *Transformaciones urbanas y conflicto en la Córdoba contemporánea. Análisis de barrio San Vicente y barrio Güemes, sus políticas y actores*. bdigital.uncu.edu.a

Fuentes datos directos

-Censo de población Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, Argentina -INDEC- 2010; 2022 (actualmente solo datos provisorios 2022). <https://www.indec.gob.ar/>

-Informe diagnóstico Córdoba. <https://www.argentina.gob.ar/>

-Estadísticas Córdoba <https://datosestadistica.cba.gov.ar/>

- Monitoreo de condiciones de vida. <https://estadistica.cba.gov.ar/>

- E.P.H. Encuesta permanente de hogares. Informe Córdoba. tasas de empleo, actividad, laboral, desocupación y subocupación, como los índices de pobreza e indigencia

-Catastro online. Municipalidad de Córdoba <https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/>

-Presupuesto participativo barrial 2022 <https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/>

Fuentes datos procesados

- Hacia El Desarrollo Urbano Integral Del Área Metropolitana De Córdoba. 2018 CCIPEC Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento.
 - Informe Córdoba Ciudad. Red Global de Observatorios Urbanos de Naciones Unidas [Nodo Córdoba] 2014- <https://ouc.unc.edu.ar/>
 - Barrios Con Información Censal. <https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/>
 - Documento: "Córdoba, una ciudad en cifras" <https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/>
 - Portal: Los barrios de Córdoba. <https://nuestraciudad.info/>
 - Historia de los barrios <https://historiaymemoria.cordoba.gob.ar/historia-de-los-barrios/>
 - Red ciudadana Córdoba <https://www.nuestracordoba.org.ar/analisis-seguimiento>
 - Infraestructura de Datos Espaciales de la Provincia de Córdoba IDECOR. <https://www.idecor.gob.ar/>
 - Portal: Los barrios de Córdoba. <https://nuestraciudad.info/>
 - Historia de los barrios <https://historiaymemoria.cordoba.gob.ar/historia-de-los-barrios/>
 - Periódico local: www.lavozdelinterior.com
 - Informe. (2016) Tierra de conflictos. Conflictos urbanos y violaciones al derecho a la ciudad en Córdoba capital. Editorial Universidad Nacional de Córdoba <https://www.nuestracordoba.org.ar/>
 - Banco Mundial. (2019) Plan de gestión ambiental y social para el Proyecto de Mejoramiento Barrial Villa El Libertador, Ciudad de Córdoba <https://documents1.worldbank.org/curated/en/492171576647935156/pdf/>
 - Villa del Libertador, un barrio olvidado y en riesgo permanente 2018 <https://www.desafiosurbanos.org/>
-

Anexos

Anexo 1

Tasa intercensal crecimiento de la población de los barrios San Vicente, General Paz y Villa Libertador

En Argentina los datos censales se realizan a través del Instituto de Estadística y Censo -INDEC-, los datos que se encuentran publicados completos son los realizados en el 2010. Del Censo Nacional 2022, que tuvo su postergación por la pandemia, solo se encuentra publicado a la fecha los datos provisorios de población por ciudad en general. El municipio tampoco cuenta con datos poblacionales por barrios actualizados. Los otros censos- económico, de necesidades, etc.- llegan solo a nivel de aglomerado sin discriminar áreas o sectores interurbanos.

2001	2010	Crecimiento absoluto	% intercensal
19058	18145	-913	-4,8

Tabla 1. Crecimiento 2001-2010 población San Vicente. Fuente: INDEC. Censo Nacional.

2001	2010	Crecimiento absoluto	% intercensal
8085	9,524	1439	17.8%

Tabla 2. Crecimiento 2001-2010 población General Paz. Fuente: INDEC. Censo Nacional.

2001	2010	Crecimiento absoluto	% intercensal
27785	29535	1750	6.3%

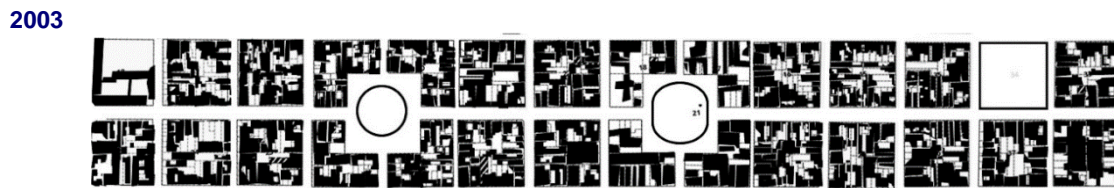
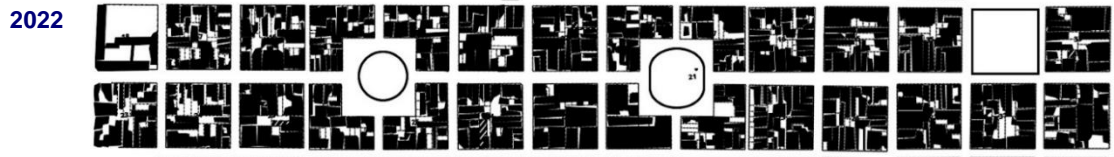
Tabla 3. Crecimiento 2001-2010 población Villa El Libertador. Fuente: INDEC. Censo Nacional.

Anexo 2

Estudio cambios en los TCB San Vicente, General Paz y Villa El Libertador

Para el análisis cuantitativo de la dinámica de los tejidos centrales barriales a partir de la lectura satelital que aporta el Google Earth, teniendo en cuenta tres momentos temporales diferentes: 2003, 2011 y 2022. Las fechas se eligen en acuerdo a la cercanía con los Censos poblacionales nacionales: INDEC 2001, 2010 y 2021. (este último sin datos provisorios hasta el momento). Se busca medir los cambios en el tejido físico que den cuenta del tipo de cambio y forma que adopta la renovación.

Año Tejido Central Barrial San Vicente- evolución 2003-2022 superficie construida



Llenos y vacíos- Superficie construida y libre. 2003/2011/2022. Elaboración propia en base a Google earth

Año	Cambios en la superficie construida y superficie libre manzanas. San Vicente	
	Has sup. Total construida	Has sup. Total, libre
2022	22,3Has	5,20Has
2011	20,8Has	6.70Has
2003	19,25Has	8.25Has

Se verifica un crecimiento de la superficie construida del 2003 al 2022 de aproximadamente 3has lo que representa un 13.5% de aumento con la consiguiente pérdida de superficie libre.



Edificios en altura- 2003-2022. Elaboración propia

Tejido Central Barrial General Paz- evolución 2003-2022 superficie construida



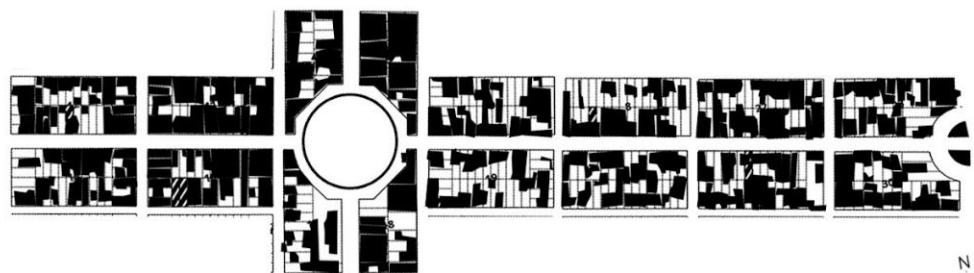
Llenos y vacíos- Superficie construida y libre. 2003/2011/2022. Elaboración propia en base a Google earth

Año	Cambios en la superficie construida y superficie libre manzanas. General Paz	
	Has sup. Total, construida	Has sup. Total, libre
2022	13,7has	3,4Has
2011	12.9Has	4,2Has
2003	12.1Has	5Has

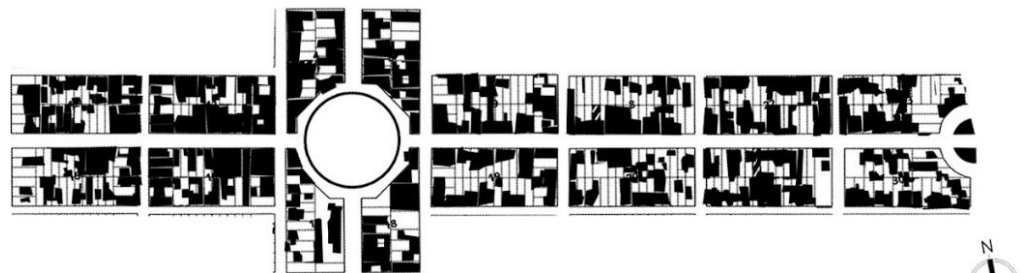
Se verifica un crecimiento de la superficie construida del 2003 al 2022 de aproximadamente 1,6has lo que representa un 13% de aumento con la consiguiente pérdida de superficie libre.

Año Tejido Central Barrial San Vicente- evolución 2003-2022 superficie construida

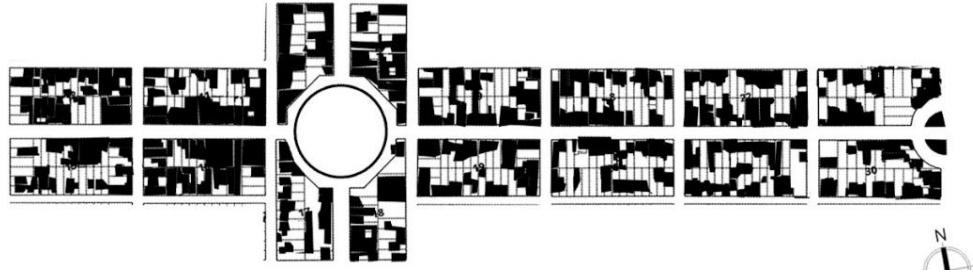
2022



2011



2003



Llenos y vacíos- Superficie construida y libre. 2003/2011/2022. Elaboración propia en base a Google earth

Año	Cambios en la superficie construida y superficie libre manzanas. Villa Libertador	
	Has sup. Total, construida	Has sup. Total, libre
2022	11,9Has	4,2Has
2011	10,15Has	5,6Has
2003	10,55Has	5,2Has

Se verifica un crecimiento de la superficie construida del 2003 al 2022 de aproximadamente 1,35has lo que representa un 11,3% de aumento con la consiguiente pérdida de superficie libre.

Anexo 3

Datos cuantitativos del Tejido central de San Vicente, General Paz y Villa El Libertador

Datos cuantitativos tejido SAN VICENTE		
Tejido	Cantidades	Porcentajes
Cantidad de manzanas totales	19 manzanas cuadradas de 104x104 8 manzanas en martillo 3 manzanas plazas 30 totales	
Superficie total	37,5has	
Superficie de Manzanas	27,5has	73,30% (De Sup. Total)
Superficie ocupada (edificada) en manzanas	22,3Has	81% (De Sup. Manzanas)
Cantidad de parcelas promedio por manzana	30 a 36 lotes	
Superficie promedio de parcela	Alta variación: de 300m ² a 100m ²	
Cantidad de parcelas en PH	73	

Superficie libre (de edificación) en manzanas	5,20Has	19% (De Sup. Manzanas)
Espacio público	10has	26.7% (De Sup. Total)
Plazas	3,5Has	35% (Del espacio público total)
Calles	6,5 Has	65% (Del espacio público total)

Datos cuantitativos GENERAL PAZ		
Tejido	Cantidades	Porcentajes
Cantidad de manzanas totales	14 manzanas cuadradas de 106x106 1 manzanas irregulares 1 manzana plaza 16 totales	
Superficie total	24,7has	100%
Superficie de Manzanas	17,1has	70% (De Sup. Total)
Superficie ocupada (edificada) en manzanas	13.7Has	80% (De Sup. Manzanas)
Cantidad de parcelas promedio por manzana	30 parcelas promedio	
Superficie promedio de parcela	Alta variación: de 300m ² a 100m ²	
Cantidad de parcelas en PH	125	
Superficie libre (de edificación) en manzanas	3.4Has	20% (De Sup. Manzanas)
Espacio público	7,6has	30% (De Sup. Total)
Plazas	1,1Has	35% (Del espacio público total)
Calles	6,5 Has	65% (Del espacio público total)

Datos cuantitativos tejido SAN VICENTE		
Tejido	Cantidades	Porcentajes
Cantidad de manzanas totales	10 manzanas rectangulares de 130x60 6 manzanas singulares 2 manzanas circulares plazas 18 totales	

Superficie total	15, 75has	
Superficie de Manzanas	11,9 has	75,5% (De Sup. Total)
Superficie ocupada (edificada) en manzanas	7,7Has	64.9% (De Sup. Manzanas)
Cantidad de parcelas promedio por manzana	28 a 39 lotes	
Superficie promedio de parcela	Baja variación: de 300m2 a 240m2	
Cantidad de parcelas en PH	7	
Superficie libre (de edificación) en manzanas	4,2 has	35,3% (De Sup. Manzanas)
Espacio público	3,5 has	24,5% (De Sup. Total)
Plazas	1Has	28,5% (Del espacio público total)
Calles	2,5 Has	71,5% (Del espacio público total)

Anexo 4

Fichas de agentes, funciones e incidencia en las TCB San Vicente, General Paz y Villa Libertador

BARRIO SAN VICENTE		
AGENTES	FUNCIONES GENERALES	INCIDENCIA y ROL TCB
INSTITUCIONALES		
MUNICIPALIDAD DE CORDOBA		
Centros de Participación Comunal*(C.P.C) San Vicente	Servicios, administrativo y de gestión sectorial y barrial.	<i>Directo.</i> Administrativo y de servicios
Punto Mujer	Espacio municipal en el CPC para el acompañamiento, contención y orientación ante situaciones de violencia hacia las mujeres	<i>Directo.</i> Social
Centro Operativo San Vicente	Localizado en el CPC, gestionan los requerimientos vecinales sobre infraestructura pública barrial y mantenimiento del territorio de forma directa	<i>Directo.</i> Participativo
Juntas de participación Vecinal	Las Juntas son una instancia deliberativa y de intervención a escala zonal desde el CPC	<i>Directo.</i> Participativo
Autogestión de desarrollo barrial	Los Centros Vecinales, a través del Régimen de Autogestión del Desarrollo Barrial, asumen responsabilidades en el mantenimiento de la infraestructura	<i>Directo.</i> Participativo Financiero

	y construcción de pequeñas obras barriales y eventualmente el control de obras y servicios públicos municipales en sus jurisdicciones.	
El Presupuesto Participativo Barrial (PPB)	Proceso de participación vecinal, voluntario y universal de los Centros de Participación Comunal (CPC) los ciudadanos debaten, deciden y controlan el destino de los recursos para proyectos de obras, servicios y políticas sociales que la Municipalidad realiza, presta y ejecuta en el actual ejercicio presupuestario en que se deciden.	<i>Directo.</i> Participativo Financiero
Direcciones Municipales y programas	Las distintas direcciones municipales intervienen en la los TCB, Dirección de cultura, obras públicas, ambiente, etc. y a través de diferentes programas, por ejemplo "Mi plaza mi barrio" con financiamiento BID	<i>Directo.</i> Administrativo
Centro Vecinal de Fomento San Vicente	Asociación de vecinos sin fines de lucro con personería municipal y con participación en la gestión municipal, representativas de los vecinos del barrio o sector de su jurisdicción.	<i>Directo.</i> Participativo
Centro Cultural San Vicente	Ex Mercado, Edificio patrimonial refuncionalizado como Centro Cultural Barrial funciona también el Centro de participación Comunal.	<i>Directo.</i> Administrativo, Cultural

AGENTES	FUNCIONES GENERALES	INCIDENCIA T.C. B
ASOCIACIONES CIVILES Y VECINALES		
ESCUELAS		
Colegio Santa Margarita de Cortona	Escuela secundaria privada	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Escuela de capacitación laboral San Juan Bosco	Escuela de oficios privada	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Obra Salesiana San Antonio de Padua	Escuela primaria y secundaria privada	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Escuela Esteban Echeverría	Escuela primaria primaria y jardín de infantes pública	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Escuela Angel Fausto Avalos	Escuela primaria pública	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Instituto de Enseñanza Domingo Faustino Sarmiento	Terciario	<i>Directo.</i> Educativo, Social
I.P.E.M. Nº 184 Mariano Fraqueiro	Escuela secundaria pública	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Jardín de Infantes José María Torres	Jardin de infantes público	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Instituto Privado "María I.N. de Labat"	Instituto privado	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Jose Maria Bedoya	Escuela primaria pública	<i>Directo.</i> Educativo, Social
IGLESIAS Y PARROQUIAS		

Iglesia Cristiana Evangelista Entre Ríos	Religiosa	Indirecto. Religioso, Social
Parroquia Inmaculada Concepción	Religiosa	<i>Directo.</i> Religioso, Social
Santuario María del Tránsito Cabanillas	Religiosa	<i>Indirecto.</i> Religioso, Social
CLINICAS y HOSPITALES		
Sanatorio Parque	Sanatorio privado	<i>Directo.</i> Salud
Hospital Privado San Vicente	Hospital privado	<i>Indirecto.</i> Salud
Maternidad provincial	Hospital público	<i>Indirecto.</i> Salud
ORGANIZACIONES		
Biblioteca Popular Julio Cortázar	Cultural vecinal. Espacio autogestionado.	<i>Directo</i> Cultural. Social
Asociación amigos de la casa Eiffel	Cultural patrimonial barrio. Espacio autogestionado. Puesta en valor de la casa Eiffel del barrio	<i>Directo.</i> Cultural. Social
Radio comunitaria LA QUINTA PATA	Cultural comunicacional. Espacio autogestionado. Difusión de las cuestiones barriales	<i>Directo</i> Cultural. Social
Red de Vecinos de San Vicente	Cultural social patrimonial. Espacio autogestionado. Actividades culturales, destaca la Visita guiada por el barrio.	<i>Directo</i> Cultural. Social
Centro Cultural Malanca	Cultural. Espacio autogestionado. Museo de la obra del pintor Malanca	<i>Indirecto</i> Cultural. Social
Asociación compartir para crecer	Social Comunitario Espacio autogestionado	<i>Indirecto</i> Social
Comedor comunitario 2	Social Comunitario Espacio autogestionado	<i>Indirecto</i> Social
Centro comunitario Solidaridad	Social Comunitario Espacio autogestionado	<i>Indirecto</i> Social
Centro de Jubilados de la República de San Vicente	Social Espacio autogestionado	<i>Indirecto</i> Social
T.U.S.C.A Centro de Jubilados	Social	<i>Indirecto</i> Social
Red puentes San Vicente	Social Espacio autogestionado	<i>Indirecto</i> Social
Entre Mujeres	Social ONG	<i>Indirecto</i>
AGENTES		
FUNCIONES GENERALES		
INCIDENCIA T.C. B		
PRIVADOS		
Club Sargento Cabral	Social	<i>Indirecto</i>
Club Unión San Vicente	Social	<i>Indirecto</i>

Sector comercial	Comercio minorista	<i>Directo</i>
Empresarios inmobiliarios locales	Comerciantes y familias del barrio en emprendimientos de edificios en altura, comerciales, oficinas y residencia	<i>Directo</i>

Ficha de Agentes, funciones e incidencia en la TCB San Vicente. Elaboración propia

BARRIO GENERAL PAZ		
AGENTES	FUNCIONES GENERALES	INCIDENCIA TCB
INSTITUCIONALES		
MUNICIPALIDAD DE CORDOBA		
Centros de Participación Comunal*(C.P.C) Pueyrredón	Servicios, administrativo y de gestión sectorial y barrial.	<i>Indirecto</i> . Administrativo y de servicios
Punto Mujer.	Espacio municipal en el CPC para el acompañamiento, contención y orientación ante situaciones de violencia hacia las mujeres	<i>Indirecto</i> . Social
Centro Operativo Pueyrredón	Localizado en el CPC, gestionan los requerimientos vecinales sobre infraestructura pública barrial y mantenimiento del territorio de forma directa	<i>Directo</i> . Administrativo, participativo
Juntas de participación Vecinal	Las Juntas son una instancia deliberativa y de intervención a escala zonal desde el CPC	<i>Indirecto</i> . Participativo
Autogestión de desarrollo barrial	Los Centros Vecinales, a través del Régimen de Autogestión del Desarrollo Barrial, asumen responsabilidades en el mantenimiento de la infraestructura y construcción de pequeñas obras barriales y eventualmente el control de obras y servicios públicos municipales en sus jurisdicciones.	<i>Directo</i> Participativo
El Presupuesto Participativo Barrial (PPB)	Proceso de participación vecinal, voluntario y universal de los Centros de Participación Comunal (CPC) los ciudadanos debaten, deciden y controlan el destino de los recursos para proyectos de obras, servicios y políticas sociales que la Municipalidad realiza, presta y ejecuta en el actual ejercicio presupuestario en que se deciden.	<i>Directo</i> Participativo, financiero
Direcciones Municipales y programas	Las distintas direcciones municipales intervienen en la los TCB, Dirección de cultura, obras públicas, ambiente, etc. y a través de diferentes programas, por ejemplo "Mi plaza mi barrio" con financiamiento BID	<i>Directo</i> Participativo, financiero
Centro Vecinal General Paz	Asociación de vecinos sin fines de lucro con personería municipal y con participación en la gestión municipal, representativas de los vecinos del barrio o sector de su jurisdicción.	<i>Directo</i> Participativo

Centro Cultural General Paz	Ex Mercado, Edificio patrimonial refuncionalizado como Centro Cultural Barrial	<i>Directo.</i> Cultural
-----------------------------	--	--------------------------

AGENTES	FUNCIONES GENERALES	INCIDENCIA T.C. B
ASOCIACIONES CIVILES Y VECINALES		
ESCUELAS		
Escuela Normal Garzón Agulla	Escuela secundaria pública	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Escuela R. Cárcano	Escuela primaria pública	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Instituto provincial de Educación técnica IPET 57 Rivadavia	Escuela secundaria pública	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Escuela Santiago de las Carreras	Escuela primaria pública	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Escuelas Pías	Escuela primaria y secundaria privada	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Nuevo Siglo Centro educativo	Escuela primaria y secundaria privada	<i>Directo.</i> Educativo, Social
Colegio de María	Escuela primaria y secundaria privada	<i>Directo.</i> Educativo, Social
IGLESIAS Y PARROQUIAS		
Iglesia anglicana San Pablo	Religiosa	<i>Indirecto.</i> Religioso, Social
Parroquia Nstra. señora del Socorro	Religiosa	<i>Directo</i> Religioso, Social
Iglesia Cristiana Evangélica 24 de septiembre	Religiosa	<i>Indirecto</i> Religioso, Social
Capilla Dulce Nombre de María	Religiosa	<i>Directo</i> Religioso, Social
Iglesia Adventista del Séptimo Día - General Paz	Religiosa	<i>Directo</i> Religioso, Social
CLINICAS y HOSPITALES		
Clínica universitaria reina Fabiola	Hospital escuela privado Fundación para el progreso	<i>Indirecto</i> Salud
Clínica de la Familia I	Sanatorio privado	<i>Indirecto</i> Salud
Hospital Italiano	Hospital público Sociedad de Beneficencia	<i>Indirecto</i> Salud
Ospia Salud	Centro médico	<i>Indirecto</i> Salud
Sanatorio El Salvador	Sanatorio privado	<i>Indirecto</i> Salud
ORGANIZACIONES		
Biblioteca Popular Vélez Sarsfield	Cultural	<i>Directo.</i> Cultural
CEPRAM Centro de Promoción del adulto mayor	Social	<i>Indirecto.</i> Social
Fundación Cultural Rosaura Soneira	Cultural	<i>Indirecto.</i> Cultural
Sede de colectividades.	Social cultural	<i>Directo.</i> Social y cultural

(Armenias, Sirio libanesas, españolas, etc)		
---	--	--

AGENTES	FUNCIONES GENERALES	INCIDENCIA T.C. B
PRIVADOS		
Polideportivo General Paz	Club deportivo social	<i>Indirecto</i>
Club Hindu	Club deportivo social	<i>Indirecto</i>
Foro Comercial General Paz	Asociación de comerciantes y empresarios para el desarrollo del barrio	<i>Directo</i>
Sector gastronómico	Comercial gastronómico, bares, restaurantes	<i>Directo</i>
Sector comercial	Comercio minorista	<i>Directo</i>
Empresarios inmobiliarios medianos y grandes	Empresas desarrolladoras y constructoras de Córdoba en emprendimientos de edificio en altura, comerciales, oficinas y residencia	<i>Directo</i>

Ficha de Agentes, funciones e incidencia en la TCB. General paz. Elaboración propia

BARRIO VILLA LIBERTADOR		
AGENTES	FUNCIONES GENERALES	INCIDENCIA TCB.
INSTITUCIONALES		
MUNICIPALIDAD DE CORDOBA		
Centros de Participación Comunal*(C.P.C) Villa Libertador	Servicios, administrativo y de gestión sectorial y barrial.	<i>Directo</i> Administrativo y de servicios
Punto Mujer	Espacio municipal en el CPC para el acompañamiento, contención y orientación ante situaciones de violencia hacia las mujeres	<i>Indirecto.</i> Social
Centro Operativo Villa Libertador	Localizado en el CPC, gestionan los requerimientos vecinales sobre infraestructura pública barrial y mantenimiento del territorio de forma directa	<i>Directo.</i> Administrativo y de participación
Juntas de participación Vecinal	Las Juntas son una instancia deliberativa y de intervención a escala zonal desde el CPC	<i>Directo.</i> Administrativo y de participación
Autogestión de desarrollo barrial	Los Centros Vecinales, a través del Régimen de Autogestión del Desarrollo Barrial, asumen responsabilidades en el mantenimiento de la infraestructura y construcción de pequeñas obras barriales y eventualmente el control de obras y servicios públicos municipales en sus jurisdicciones.	<i>Directo.</i> Administrativo y de participación
El Presupuesto Participativo Barrial (PPB)	Proceso de participación vecinal, voluntario y universal de los Centros de Participación Comunal (CPC) los ciudadanos debaten, deciden y controlan el destino de los recursos para proyectos de obras, servicios y políticas sociales que la Municipalidad realiza, presta y	<i>Directo.</i> Administrativo y de participación

	ejecuta en el actual ejercicio presupuestario en que se deciden.	
Direcciones Municipales y programas	Las distintas direcciones municipales intervienen en la los TCB, Dirección de cultura, obras públicas, ambiente, etc. y a través de diferentes programas, por ejemplo "Mi plaza mi barrio" con financiamiento BID	<i>Directo.</i> Administrativo y de participación
Centro Vecinal de Villa Libertador	Asociación de vecinos sin fines de lucro con personería municipal y con participación en la gestión municipal, representativas de los vecinos del barrio o sector de su jurisdicción.	<i>Directo.</i> Administrativo y de participación
PROVINCIA		
Centro de desarrollo deportivo provincial	Deporte	<i>Indirecto</i> Social
Centro comunitario de salud mental	Salud	<i>Indirecto</i> Salud
Polideportivo social	Deporte	<i>Indirecto</i> Social
NACION		
DTC V.L Dispositivo Territorial Comunitario SEDRONAR	Sede de Dispositivo que depende de Sedronar- Secretaría de Políticas Integrales sobre Drogas de la Nación Argentina- y consiste en un espacio de encuentro, contención, recreación, formación y capacitación	Indirecto Social
Casa Abierta 13 SENAF	Las Casas Abiertas constituyen dispositivos de SeNAF (Secretaría Nacional de Niñez, Adolescencia y Familia) para promover la construcción colectiva del Sistema de Protección Integral de Derechos de niñas, niños y adolescentes	Indirecto Social

AGENTES	FUNCIONES GENERALES	INCIDENCIA T.C. B
ASOCIACIONES CIVILES Y VECINALES		
ESCUELAS		
Instituto Parroquial Nuestra Sra. del Trabajo	Instituto secundario privado	<i>Indirecto.</i> Educativo, Social
Escuela Patricias Mendocinas	Escuela inicial y primaria pública	<i>Indirecto.</i> Educativo, Social
Instituto San José Obrero	Instituto secundario privado	<i>Indirecto.</i> Educativo, Social
Escuela Vicente Forestieri	Escuela secundaria pública	<i>Indirecto.</i> Educativo, Social
Escuela Provincia de Santiago del Estero	Escuela secundaria pública	<i>Indirecto.</i> Educativo, Social
Escuela Nicolas Avellaneda	Escuela inicial y primaria pública	<i>Indirecto.</i> Educativo, Social
IGLESIAS Y PARROQUIAS		
Iglesia Universal del Reino de Dios	Religiosa	<i>Indirecto</i> Religioso, Social
Iglesia Agape A Las Naciones	Religiosa	<i>Indirecto</i> Religioso, Social
Iglesia Cristiana	Religiosa	<i>Indirecto</i> Religioso, Social

Iglesia evangélica Misión Carismática Del Sur	Religiosa	<i>Indirecto</i> Religioso, Social
Ministerio M.E.D.E.A.	Religiosa	<i>Indirecto</i> Religioso, Social
CLINICAS y HOSPITALES		
Sanatorio Parque	Sanatorio privado	<i>Directo</i> Salud
Hospital Privado San Vicente	Hospital privado	<i>Indirecto</i> Salud
Maternidad provincial	Hospital público	<i>Indirecto</i> Salud
ORGANIZACIONES		
CECOPAL Centro de Comunicación Popular y Asesoramiento Legal	Organización No Gubernamental trabaja con los sectores urbano- marginales de la ciudad capacitando, promocionando y asesorando a los pobladores	<i>Directo</i> Social
Centro Cultural Villa Libertador	Cultural. Organización de base autogestionada	<i>Indirecto</i> Cultural
Radio SUR 90.1FM	Social comunicacional. Radio autogestionada	<i>Indirecto</i> Cultural
Construyendo identidad boliviana	Social comunitario	<i>Indirecto</i> Social comunitario
Comedor comunitario 8	Social comunitario	<i>Indirecto</i> Social comunitario
Comedor los bajitos primeros	Social comunitario	<i>Indirecto</i> Social comunitario
Centro de Jubilados Nueva Esperanza	Social comunitario	<i>Indirecto</i> Social comunitario
CAAC Centro de atención comunitaria	Social comunitario	<i>Indirecto</i> Social comunitario

Ficha de Agentes, funciones e incidencia en la TCB. General paz. Elaboración propia

Anexo 5

Cuadro Comparativo Operaciones sobre Planificación Sectorial y Centralidad

	LEY DE BARRIOS CATALUÑA 2004	PROYECTOS URBANOS INTEGRALES MEDELLIN	SISTEMA DE CENTRALIDADES QUITO	LEY DE COMUNAS BUENOS AIRES
DESCRIPCION	Programa de ayuda integral a barrios en situaciones vulnerables. Ley de mejora de barrios, áreas urbanas y villas que requieren una atención especial para los ayuntamientos de Cataluña	Leyes y Programas de Transformación urbana constituidas como un Modelo Integral de gestión territorial.	Lineamiento estratégico dentro del Plan Estratégico de Desarrollo del Área Metropolitana de Quito	Ley de descentralización administrativa del territorio municipal.
AÑO	2004	2004	2004	1996
ORGANISMO QUE LO IMPLEMENTA	Gobierno de la Generalitat de Cataluña	Alcaldía de Medellín y la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU-	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	Municipio de Buenos Aires
CONTEXTO	Incremento de la problemática social en Europa, expresadas en infravivienda, hacinamiento y dificultades de acceso a los servicios básicos en España. Procesos insipientes de segregación social y degradación en barrios producto de la inmigración	Pobreza, marginalidad, segregación social y violencia extrema.	Desequilibrios territoriales endógenos. Segregación social.	Procesos de descentralización y desregulación administrativa del país de la década del 90. Nuevos mecanismos de regulación territorial
ALCANCE	Provincial – Urbano Áreas donde se combinan problemas de involución urbanística, pérdida o crecimiento demasiado acelerado de población y déficits económicos y sociales. Tres tipos de barrios: los cascos antiguos de las ciudades, los grandes polígonos de vivienda de los años sesenta y setenta así como en áreas que tuvieron su origen en procesos de urbanización marginal.	Metropolitano Áreas problemáticas Física: Bajos estándares habitacionales, falta de espacios públicos y la degradación del medio ambiente. Etc. Institucional: Desarticulación de las acciones de intervención social y física y en la falta de control de los procesos de ocupación del territorio. Social: Pobreza, falta de oportunidades, intolerancia y conflicto social.	Metropolitano Barrios y áreas con centralidades incipientes o en proceso de deterioro	Urbano Área central, su rol en el contexto metropolitano y nacional y su expansión y expresión física; Centros comunales y barriales como escalas intermedias bajo el concepto de redes polinucleares; Nuevas centralidades en áreas estratégicas; Integración de las centralidades de la ciudad con las del Gran Buenos Aires
OBJETIVOS PRINCIPALES	Promover una transformación global impulsando proyectos de rehabilitación de barrios con déficit urbanísticos y sociales con el fin de evitar su degradación, mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos y favorecer la cohesión social.	Resolver problemáticas específicas urbanas territoriales a través de la de herramientas del desarrollo de forma simultánea en función del área de intervención.	Definir y caracterizar el SCQ, y establecer una estrategia general para su fortalecimiento y consolidación en un sistema de centralidades. Identificar y priorizar intervenciones integrales para fortalecer un conjunto específico de centralidades.	Crear mecanismos de equilibrio territorial descentralización y desregulación administrativa

	LEY DE BARRIOS CATALUÑA 2004	PROYECTOS URBANOS INTEGRALES MEDELLIN	SISTEMA DE CENTRALIDADES QUITO	LEY DE COMUNAS BUENOS AIRES
INSTRUMENTOS/ INDICADORES	<p>POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ALCANCE TERRITORIAL</p> <p>Proyectos de Rehabilitación Barrial Fondo financiero. De la Generalitat destinado a la rehabilitación y a la promoción específica de aquellos barrios que por sus características requieran de una atención especial por parte de la Administración.</p> <p>INDICADORES Y CAMPOS DE ACTUACIÓN- Rehabilitación integral Acciones desde el punto de vista físico y ambiental. a) Mejora del espacio público y dotación de espacios verdes; b) Rehabilitación y equipamiento de los elementos colectivos de los edificios; c) Provisión de equipamientos para uso colectivo d) Incorporación de tecnologías de la información de los edificios; e) Fomento de la eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua y reciclaje de residuos Acciones desde el punto de vista social f) Equidad de género en el uso del espacio urbano y los equipamientos g) Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas; h) Desarrollo de programas que comporten una mejora social, urbanística y económicas del barrio Comité de seguimiento coordinación de las actuaciones, el seguimiento de su ejecución, la evaluación de sus resultados y el fomento de la participación ciudadana.</p>	<p>COMPONENTES Institucional: Coordinación integral de las acciones de todas las dependencias del Municipio en una zona. Promoción de alianzas con el sector privado, ONG, organismos nacionales e internacionales y con las organizaciones comunitarias. Físico: Construcción y mejoramiento de espacios públicos, de vivienda; adecuación y construcción de edificios públicos, y recuperación de medio ambiente con la construcción de parques. Social. Participación comunitaria permanente, generación de empleo y el fortalecimiento del comercio. Promoción del liderazgo, los procesos de decisión participativos y el fortalecimiento de organizaciones comunitarias.</p> <p>PROYECTO URBANO INTEGRAL Vivienda, equipamiento y movilidad</p> <p>Empresa de Desarrollo Urbano EDU, del Estado que tiene como objeto principal la gestión y operación urbana e inmobiliaria. Planes parciales de renovación urbana buscan transformaciones sociales, ambientales y urbanísticas.</p> <p>Unidades de Vida Articulada, UVA, Transformaciones urbanas barriales para el encuentro ciudadano.</p>	<p>IDENTIFICACION DE CENTRALIDADES i) escala o tamaño, definiéndose distintas jerarquías de centralidades; ii) nivel de consolidación, diferenciando aquellas centralidades ya consolidadas de sectores que tienen el potencial de convertirse en centralidad; y iii) localización, básicamente diferenciando las centralidades urbanas de las rurales,</p> <p>INDICADORES a) Localización de la población b) Áreas verdes/suelo libre c) Accesibilidad d) Equipamientos urbanos e) Actividad/diversidad económica f) Población día/noche</p>	<p>Les asigna facultades exclusivas a las Comunas: Elaboración de un anteproyecto de presupuesto anual, y la ejecución del mismo; Iniciativa legislativa y la presentación de proyectos de decretos al Poder Ejecutivo;</p> <p>Junta comunal Quince comunas, administradas por una junta comunal</p> <p>Consejo Consultivo Comunal, organismo consultivo y honorario de participación popular. "integrado por representantes de entidades vecinales no gubernamentales, partidos políticos, redes y otras formas de organización.</p> <p>Consejo de Coordinación Intercomunal órgano de discusión y consenso de las políticas entre las Comunas y el Poder Municipal</p> <p>Delegación del Mantenimiento de las vías secundarias y los espacios verdes; y la administración de su patrimonio.</p>
CENTRALIDADES	Según el programa y el Ayuntamiento.	<p>Programa de Parques Bibliotecas y Equipamientos Educativos para dignificar los barrios. Grandes edificios públicos que buscan el fortalecimiento de las centralidades de los barrios donde hay ausencias de estos servicios.</p>	<p>Proyectos estratégicos de la Alcaldía: identificación de áreas que pueden convertirse en centralidades. Las áreas con equipamientos se asocian a centralidades existentes, las altamente residenciales pueden dar origen a la formación de nuevas centralidades.</p>	<p>Descentralización administrativa, económica y legislativa que posibilita la gestión de los barrios a partir de su identificación territorial.</p>

Celina Caporossi, Elaboración Propia. LAS CENTRALIDADES BARRIALES EN LA PLANIFICACIÓN URBANA. Los Barrios Peri-centrales de la Ciudad de Córdoba, Argentina. El caso de Barrio San Vicente. (2016)