

Trabajo final MÁSTER DE CIUDAD Y URBANISMO. Primer Premio Premios a los mejores Trabajos finales de los Estudios de Derecho y Ciencia Política. Segunda edición. Curso académico 2015-2016.

**LAS CENTRALIDADES BARRIALES EN LA  
PLANIFICACION URBANA.  
Los Barrios Peri-centrales de la Ciudad de Córdoba,  
Argentina. El caso de Barrio San Vicente.**

**Autora: Celina Caporossi. Directora: Ana María Falú**

## **INDICE**

### **I. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN**

- 1.1 Objetivos del trabajo

### **II. DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO**

- 2.1 Delimitación geográfica. Los barrios peri centrales de la Ciudad de Córdoba, Argentina
- 2.2 Delimitación analítica conceptual. La centralidad barrial o sectorial en la Planificación Urbana. Caso Ciudad de Córdoba
- 2.3. Consideraciones metodológicas

### **III. BREVE REVISIÓN TEÓRICA**

- 3.1 Sobre la ciudad construida, centralidad y planificación
- 3.2 Centralidad y centralidades: desde la interpretación al instrumento
  - 3.2.1 Sobre el concepto de Centralidad
  - 3.2.2 Sobre el concepto de Nueva Centralidad
  - 3.2.3 Centralidad como oportunidad urbana

### **IV. ANÁLISIS DE CASOS, PLANIFICACIÓN SECTORIAL Y CENTRALIDADES.**

**Ley de Barrios, PAU Medellín, Sistema de Centralidades Quito y Plan de Comunas**

### **V. ESTUDIO DE CASO: LOS BARRIOS PERI CENTRALES EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA, ARGENTINA- CASO BARRIO SAN VICENTE**

- 5.1 Conformación de la centralidad histórica en la Ciudad de Córdoba y su situación actual.
- 5.2 La centralidad en la Planificación urbana de Córdoba, del esquema mono céntrico al Poli céntrico.
- 5.3 Síntesis de las Centralidades en la Ciudad de Córdoba actual
- 5.4 Dinámicas de renovación en los barrios Peri centrales en el Ciudad de Córdoba. El Barrio San Vicente en contexto.
  - 5.4.1 Renovación urbana y densificación de mercado
  - 5.4.2 La incidencia de la normativa urbana
- 5.5 Caso de estudio: el Barrio San Vicente de la Ciudad de Córdoba
  - 5.5.1 San Vicente en la actualidad: contrastes y asimetrías
    - 5.5.1.1 Características administrativas.
    - 5.5.1.2 Características demográficas y sociales
    - 5.5.1.3 Características económicas
    - 5.5.1.4 Asentamientos informales (villas de emergencia)
    - 5.5.1.5 Barrios periféricos a San Vicente
    - 5.5.1.6 Organizaciones barriales y tejido social en Barrio San Vicente
  - 5.5.2 Los procesos de renovación, centralidad y estado del tejido en Barrio San Vicente
    - 5.5.2.1 La centralidad histórica: tejidos centrales. Centralidad Barrial
    - 5.5.2.2 El impacto de las Nuevas Centralidades: el Predio Mitre. Centralidad Metropolitana
- 5.6 Síntesis valorativa con indicadores
- 5.7 Identificación de Centralidades. El Barrio San Vicente: centralidad barrial y nueva centralidad

### **VI. PROPUESTA: REHABILITACIÓN BARRIAL Y CENTRALIDAD EN BARRIO SAN VICENTE, CÓRDOBA**

- 6.1 Lineamientos para el reforzamiento de la centralidad barrial de San Vicente en el marco de un Plan de Barrios
- 6.2 Síntesis de Actuaciones y Programas Integrados. Propuesta de Recuperación del Espacio Urbano de San Vicente
- 6.3 Hacia un Plan de Barrios. Consideraciones sobre marcos normativos, políticas públicas y Participación.

### **VII. CONCLUSIONES FINALES**

### **VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

## CAPITULO I.

### INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

El siguiente trabajo basa su desarrollo en la indagación del rol y configuración de las centralidades barriales en el contexto de los tejidos más consolidados de la ciudad construida y sus potencialidades para la Planificación urbana y sectorial en la ciudad de Córdoba, Argentina, que como ciudad intermedia posibilita medir procesos y fenómenos de cierta escala y complejidad y aportar a los debates en el tema.

Las temáticas relacionadas con la centralidad urbana han adquirido un nuevo enfoque a la luz de los cambios que trae aparejado el nuevo siglo. En su término amplio, se entiende a la Centralidad Urbana como un componente principal de la organización de la Ciudad y uno de los tópicos actuales ineludibles a la hora de comprender la manera que nuestras ciudades se construyen. El concepto de Centralidad concentra aquellos aspectos tanto de la realidad física espacial como simbólica, constituyendo un elemento ordenador clave en la forma que se organizan los entornos urbanos.

Los procesos urbanos desplegados a medida que se hacen visibles 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 como crece la ciudad actual, con contrastes más acuciantes en las ciudades latinoamericanas. 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.

La centralidad urbana entonces, no adquiere una sola expresión sino que se reconvierte en muchas formas de configuración y escalas: centralidad histórica, centralidad tradicional, nuevas centralidades, centralidades barriales, etc. dan cuenta de diferentes expresiones. Se trabaja sobre el supuesto de que, a la hora de direccionar el crecimiento intra-urbano en una época de fuertes transformaciones, el reconocimiento de las distintas expresiones que adopta la Centralidad Urbana posibilita abordar uno de los elementos urbanos con más capacidad para dinamizar el desarrollo.

En este sentido, importa cómo se producen hoy los cambios en el espacio urbano en términos físicos pero también desde su correlato social. La incorporación de la perspectiva barrial o sectorial en la planificación urbana, en tantas unidades territoriales primarias, además de crear la necesidad de una gestión integral de la ciudad construida permite definir modelos de actuación sobre aquellos espacios urbanos socialmente incorporados con el objetivo de introducir nuevas lógicas de producción de lo urbano. Se trata de recomponer enfoques integrales que potencien recursos instalados e incorporen nuevos desafíos para un hábitat más sustentable: movilidad, recursos, energías y actividades urbanas en una concepción

integral, con el aumento de la calidad de vida urbana como meta y objetivo. Este tipo de planificación sectorial, que tiende a superar el zoning para dirigir políticas públicas específicas en entornos espacial y socialmente acotados, con fuerte incidencia de las centralidades barriales tradicionales, es aún incipiente en Latinoamérica y más aún en Argentina.

Por otra parte como señala Margarita Gutman (2010), en el prólogo del libro “Argentina: persistencia y diversificación, contrastes e imaginarios en las centralidades urbanas”, con un 89% de población urbana, Argentina integra, con Venezuela, Uruguay y Chile, el grupo de países que tienen, en la actualidad, el más alto índice de urbanización en América del Sur y la mayor parte de estas ciudades, salvo algunas excepciones y matices, mantiene activa la centralidad y vitalidad de sus centros tradicionales. En este marco cobra relevancia la comprensión de la centralidad como elemento constitutivo principal en el origen de la ciudad hispanoamericana y en sus sucesivas etapas de desarrollo. Así, mientras nuevos procesos, de la mano de los cambios socio-económicos globales impactan en la ciudad consolidada, por otro, las persistencias locales parecen encontrar un rol posible para reequilibrar procesos. Sin embargo, en la práctica efectiva, las centralidades tradicionales en conjunto con los tejidos más consolidados vienen sufriendo una pérdida permanente de las condiciones iniciales de urbanidad, proceso común en todo Latinoamérica, y que se expresa tanto en el deterioro o fragmentación del espacio físico como en el dislocamiento del entramado social. Solo un cambio de paradigma hacia concepciones más integrales del desarrollo pueden convertir estos espacios potenciales para el crecimiento. Encuadrado de esta manera, el acercamiento a la realidad física y social de los entornos barriales se plantea, por un lado, como un análisis de las relaciones entre las diferentes formas y expresiones del crecimiento (morfología urbana) y las fuerzas sociales, motor y contenido y sus potencialidades para el crecimiento futuro. Por otro como instrumento operativo. La centralidad barrial o sectorial entonces se convierte en un concepto clave para la planificación y la gestión de la Ciudad Construida. Las preguntas emergentes del trabajo entonces son:

**¿Cómo y de qué manera estos tejidos que configuran el capital físico de la ciudad, pueden ser protagonistas para el crecimiento futuro?**

**¿Cuál es el rol de las centralidades barriales con miras a la planificación de los entornos construidos?**

## **1.1 Objetivos del trabajo**

- Contribuir con el debate disciplinar sobre la relación ciudad /entorno barrial y su renovación en acuerdo con los nuevos paradigmas de desarrollo.
- Contribuir a la definición del rol de las centralidades barriales en el conjunto de la estructura urbana.
- Indagar sobre las posibilidades de las centralidades barriales en los entornos construidos con una meta operacional de comprensión de las dinámicas de cambio y renovación y con vistas a su planificación y/o intervención en los contextos urbanos actuales.
- Aportar sobre la forma de organizarse el espacio urbano barrial. Sus lógicas de ocupación, sus elementos constitutivos y la relación espacio social / espacio construido que caracterizan a los tejidos tradicionales de las áreas peri centrales de la Ciudad de Córdoba. Detectar la manera particular que se produce el espacio urbano barrial y la diferenciación entre tejido central y tejido no central.
- Indagar conceptualmente sobre la relación espacio urbano/espacio social y aportar a la elaboración de pautas y criterios de intervención relativos a los procesos de recalificación del suelo urbano en tejidos tradicionales.
- Analizar el estado de la Planificación Urbana en Córdoba y en Argentina y los instrumentos para planificar los entornos barriales.
- Contribuir a un enfoque y metodología de abordaje de los tejidos tradicionales de la Ciudad de Córdoba.

## **CAPITULO II.**

### **DELIMITACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO Y ASPECTOS METODOLÓGICOS**

Este trabajo final de Maestría propone una aproximación al tema de la centralidad contemporánea con foco en las centralidades barriales de escala barrial y sectorial, su reconocimiento y sus posibilidades para la gestión urbana en Argentina. Se toma como caso de referencia y estudio el sector sur-este de la ciudad de Córdoba; en particular el denominado barrio San Vicente y su área de influencia en el interés de analizar el contexto del Área Intermedia y en relación a los barrios tradicionales que se localizan alrededor del centro Histórico de la Ciudad de Córdoba: Alberdi, Güemes, Alta Córdoba, General Paz y San Martín (denominados por su origen decimonónico como “Barrios-Pueblos”).

Renovación urbana, centralidad y espacio público; nueva población, densificación y vivienda; territorio barrial, identidad y planificación son algunos de los tópicos a desarrollar a lo largo del trabajo centrados en la indagación y reconocimiento sobre la centralidades barriales en el marco de una planificación sectorial genera procesos de renovación inducidos con meta en el aumento de la calidad de vida urbana del conjunto.

#### **2.1 Delimitación geográfica.**

##### **Los barrios tradicionales de la Ciudad de Córdoba, Argentina**

La ciudad de Córdoba con 1.330.023 de habitantes según censo del 2010, es la segunda ciudad de Argentina en cantidad de población después de Buenos Aires. Localizada 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 de la ciudad de Córdoba.

Las denominadas áreas tradicionales son coincidentes, en una primera aproximación, con los barrios que se localizan alrededor del Centro Histórico. Este data de la fundación de la ciudad en 1567, y es uno de los pocos centros históricos de Argentina que dan cuenta del origen de la colonización española en el País. La primera expansión de la ciudad conjunto con la inmigración europea y la industria, en la denominada modernización de país a finales del S XIX verá el surgimiento de núcleos poblacionales en torno a la Centralidad colonial: Barrios Alberdi, Barrio Alta Córdoba, Barrio San Vicente y Barrio General Paz, (denominados por su origen decimonónico como “Barrios-Pueblos”). En la Actualidad, si bien presentan el tejido físico-social más antiguo, homogéneo y con mayor valor identitario, se encuentran fuertemente impactados por procesos de renovación selectiva, sustitución tipología creciente y movimientos poblacionales sin planificación. 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.

## 2.2 Delimitación analítica conceptual. La centralidad barrial o sectorial en la Planificación urbana. Caso Ciudad de Córdoba.

El significado de “Centralidad” a lo largo del trabajo se adopta en un sentido amplio del término, en tanto elemento constitutivo de lo urbano con expresiones espaciales, escalas, significados y características diferenciales y en acuerdo con los diferentes procesos de producción del espacio urbano. Interesa indagar sobre las posibilidades del reconocimiento de los atributos de centralidad urbana y en particular la centralidad barrial o sectorial en una doble dimensión: por un lado la Centralidad, como hecho fáctico, expresión de las distintas lógicas de producción de lo urbano y resultado de un proceso de urbanización. Punto de vista fenomenológico en tanto **elemento de interpretación y de comprensión de lo urbano**. En este sentido, se entiende a la Centralidad como un componente primario de lo urbano sujeto a una doble redefinición: a lo largo del tiempo, en acuerdo con las tendencias culturales, políticas y sociales que piensan y actúan sobre la ciudad y también de manera sincrónica, sujeta a la particular forma de determinarse la centralidad según su contexto de expresión. Por otra parte interesa detectar las distintas formas que adopta la centralidad –centralidad tradicional, centralidad histórica, nuevas centralidades- y la manera que estas se expresan en los entornos construidos.

En un segundo lugar, La Centralidad **se asocia a la toma de decisión y acción sobre el territorio**, predominando un punto de vista que destaca los distintos roles que puede asumir a futuro la Centralidad (en el conjunto urbano pero también en contextos territoriales específicos) a partir de la mediación del Estado y de políticas de planificación urbanas. En este sentido, por el perfil prospectivo que adopta este punto de vista, la Centralidad en sus distintas acepciones, adopta “un carácter operacional” tanto como **elemento inductivo** desde la planificación para generar operaciones planificadas de intervención como en la elaboración de modelos urbanos, escenarios tendenciales y metas de planificación.

Por otra parte interesa la detección de estas centralidades en los entornos barriales, **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 los cuales son transmitidos a lo largo del tiempo, situación que nos permite pensar al barrio como asiento de determinaciones histórico-estructurales. (Gravano,2005). Espacio referencial de las relaciones simbólicas internas (M.Castells, 1979), en una doble cualidad:

- **Como territorios urbanos definidos de usos mixtos estructurados:** sistemas conectivos, residencia y equipamiento colectivo accesible peatonalmente, que permite identificar y accionar y gestionar los espacios.
- **Como espacios que están constituidos en torno a una subcultura y representa una línea de demarcación en la estructura social.** (Incluso puede tener institucionalidad propia).

Desde un punto de vista conceptual entonces, se abordan los tejidos urbanos tradicionales en tanto son resultado de lo que Fernando Diez (1997) sintetiza como un proceso de acumulación de acciones independientes que se superponen sobre un territorio, transformándolo a través de su construcción. *“Nada se piensa, se hace ni se cambia si no es a través de la materialidad de los lugares y de sus propiedades, porque a través de éstas –de las cosas ligadas al suelo- pasan necesariamente todas las relaciones conceptuales”* Demmatteis (2004: 65). La realidad física material no como resultado sino como par protagonista de la realidad urbana, se entiende a la forma que adopta el espacio físico tanto en su apropiación social como en las lógicas de ocupación que lo produjeron. Este punto de vista dinámico entre pasado y presente, entre forma, uso y apropiación social permite establecer una prospectiva de crecimiento y cambio futuro.

En coincidencia con la demarcación del barrio en tanto territorio socialmente reconocible, interesa reconocer la forma particular que se expresan las centralidades barriales. Se entiende 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.

Por último, en el marco de este trabajo se considera a la **Renovación Urbana** como al proceso de cambio y sustitución del tejido existente que muchas veces conllevan procesos de densificación, compactación de lo edificado y/o sustitución tipológica. Estos procesos en general como ya se señaló producen fuertes impactos demográficos, económicos y sociales en los entornos construidos. Este concepto de dinámica se vincula necesariamente al reconocimiento de un crecimiento de las ciudades y de los distintos espacios que las conforman, lo que exige necesariamente una actualización de estructuras que en otras instancias fueron adecuadas pero que generalmente aparecen como degradadas o expectables al cambio tipológico. “Renovación de mercado” y “renovación inducida” son conceptos asociados que refieren al rol del privado y del Estado respectivamente en los procesos de transformación de los entornos urbanos consolidados.

### 2.3 Aspectos metodológicos del trabajo.

El trabajo se aborda a partir de cuatro dimensiones interrelacionadas:

#### a. Dimensión teórica y detección de modelos urbanos.

Los distintos enfoques teóricos subyacentes que han guiado la Planificación Urbana y las distintas dimensiones de la centralidad. La centralidad tradicional y los modelos urbanos y la manera de interpretación teórica.

#### b. Determinación de las lógicas de ocupación.

Detección de las distintas lógicas particulares que configuran los entornos barriales a lo largo del proceso de urbanización, así como aquellas que actúan en simultáneo.

#### c. Planificación urbana y sectorial

Dimensión de la planificación y determinación de la capacidad prospectiva del Plan sobre los entornos barriales. Plan sectorial.

#### d. Gestión pública, acción estatal y participación ciudadana

Acciones y políticas públicas de las diferentes administraciones estatales a través de la obra pública. Como reivindica la *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad*<sup>1</sup> en su artículo III: “Las ciudades deben abrir cauces y espacios institucionalizados para la participación amplia, directa, equitativa y democrática de los(as) ciudadanos(as) en el proceso de planificación...”.

Para el abordaje de los tejidos tradicionales en la Ciudad de Córdoba se planteó tres aspectos metodológicos puestos en relación:

- La determinación de variables físicas de análisis de los tejidos tradicionales que permitieran la comparación y valoración entre “estados de tejidos”;
- Una perspectiva temporal que introduzca el factor tiempo en el análisis para poder medir cambio y permanencia en el espacio urbano –diacrónico, sincrónico y prospectivo-;
- y una puesta en común que relacione las dinámicas sociales con respecto a su incidencia en el espacio urbano construido.

Para el análisis de **la Centralidad** se adopta una doble perspectiva: diacrónica y sincrónica y un enfoque prospectivo para inferir la capacidad de cambio y carga de los tejidos centrales y las cualidades de estos en una planificación futura. **La diacrónica** da cuenta de aquellos cortes temporales secuenciales claves

en la configuración del espacio urbano de estudio. Infiriendo los cambios físicos producidos en el tejido así como las permanencias que permite detectar tipos y tipologías urbanas de referencia, las permanencias, las estructuras espaciales que se mantienen a lo largo del tiempo. Desde una mirada **sincrónica**, interesa medir el estado del tejido una valoración de habitabilidad y estado. Esta valoración es central ya que no se trata de alentar una mera descripción del estado del espacio urbano construido sino poder determinar indicadores que permitan asociar al espacio físico con calidad de vida urbana y procesos de crecimiento. En este sentido el **enfoque prospectivo** tendrá como objetivo poder determinar el estado del tejido y su capacidad instalada, así como la posibilidad de transformación puede permitir medir la posibilidad de protagonismo positivo de estas áreas en el crecimiento de la ciudad.

## CAPITULO III.

### BREVE REVISIÓN TEÓRICA

#### 3.1 Sobre la Ciudad Construida, Centralidad y Planificación

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. Aún para aquellas expresiones más críticas que ponen en debate la viabilidad del desarrollo sustentable en el marco del actual sistema de crecimiento económico global, el consenso es cada vez más amplio que crecimiento y desarrollo no son sinónimos. En coincidencia, la práctica urbana demuestra en nuestras ciudades argentinas e intermedias, que la separación funcional y conceptual de las actividades urbanas en el territorio, se traducen en la segmentación de los modelos de gestión de la ciudad como conjunto. Si la meta es un cambio en la “forma de producir” ciudad, el desafío es poder integrar bajo la mirada de las políticas públicas y la planificación urbana aquellos aspectos hoy francamente disociados. Las nuevas “dialécticas socio-espaciales” que construye la ciudad del siglo XXI se caracteriza por la coexistencia de procesos, unos de nuevo origen se entrecruzan con otros, típicos de la ciudad moderna, que lejos de desaparecer han entrado en una segunda fase de su evolución. Se entiende a la realidad material de la ciudad como resultado de un proceso social de construcción, proceso que no puede dejar de estar condicionado por la realidad física previa. Encuadrado de esta manera, el acercamiento a la realidad física y social de los de los entornos barriales se plantea como un análisis de las relaciones entre las diferentes formas y expresiones del crecimiento (morfología urbana) y las fuerzas sociales, motor y contenido y sus potencialidades para el crecimiento futuro. En términos generales las premisas que sustentan el trabajo son:

- Los procesos de crecimiento de la ciudad contemporánea desde una perspectiva global, expresan un nivel de complejidad tal que han modificado las relaciones clásicas entre asentamiento poblacional y territorio donde la coexistencia de procesos es la característica. Para una sociedad cada vez más urbanizada, el desgaste de las infraestructuras, la pérdida de calidad de vida urbana, la fragmentación de los tejidos y los desequilibrios socio-territoriales configuran un nuevo escenario que ubica en el centro del debate a la forma con que se “produce ciudad” en el nuevo siglo. En este sentido y en especial en Latinoamérica, 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** E.Soja (2004), habilitando un amplio campo de estudio y propuesta desde las ciencias que estudian el territorio.
- Por “**ciudad construida**” se entiende - 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. Este **reconocimiento de las particularidades de los tejidos tradicionales se** basa en el estudio de los elementos físicos que configuran la ciudad existente y su incidencia en la

forma que adopta el crecimiento. **Entendido como resultado de un proceso social de construcción, es un enfoque que posibilita abordar desde los estudios urbanos, los entornos barriales tradicionales a fin de identificar sus elementos constitutivos específicos.** Panerai (1983:20)

Si para finales del SXIX y gran parte del XX, la ciudad tradicional era sinónimo de obsolescencia no solo física o ambiental sino también social, el siglo XXI 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. Entre los teóricos urbanos existe una amplia coincidencia respecto a la importancia de los tejidos tradicionales para proyectar la ciudad futura. Ante el impacto de los nuevos procesos territoriales (S. Sassen, D. Harvey, E. Soja) fragmentación, dispersión y atomización de “lo urbano”, la ciudad tradicional es sinónimo de urbanidad, cargada de valores positivos para el desarrollo de la vida urbana pero paradójicamente también escenario de esos mismos procesos. El crecimiento sostenido y creciente de la construcción ligado a la inversión en el sector inmobiliario en las últimas décadas en el mundo y especialmente en Latinoamérica encuentra a la ciudad consolidada como uno de los mejores espacios para la transformación. Un capital móvil de diferentes escalas e intensidades que producirá lo que Carlos Mattos (2005) denominará “mercantilización del crecimiento urbano”, y que en un doble movimiento configura un territorio complejo caracterizado por la alteración de áreas de concentración de inversión y de capital con otras tugurizadas o simplemente abandonadas. Territorios fuertes y débiles conviven y se alternan en el corazón de lo intra-urbano. La atomización y autonomía del capital privado producirá mayores contrastes en la medida que el Estado no es sinónimo de reequilibrio. Estas dinámicas muchas veces contradictorias entre sí y con el discurso teórico presentan en general una marcada ausencia de políticas específicas para estas áreas tanto de la gestión política como desde la planificación urbana.

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. 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. Estas dificultades para abordar desde los estudios las áreas tradicionales más consolidadas son en principio de orden metodológico ligados al quizás insuficientes estudios comparativos de las formas que adopta la renovación en nuestras ciudades pero que con seguridad esconden algunas divergencias teóricas-conceptuales. La incidencia de la forma que adopta el espacio físico urbano en la manera que se organiza la sociedad es y ha sido una preocupación de las disciplinas que actúan sobre el territorio.

Así, en un esfuerzo de simplificación podríamos representar dos enfoques muy contrapuestos sobre la forma de entender la relación forma, transformación y procesos sociales en la ciudad construida. Por un lado una tradición disciplinar que desde el siglo XIX a esta parte ha confiado en la actuación física y en la planificación formal de la ciudad como motor de cambios sociales. Y en este sentido podemos ver una línea central común que de Camillo Sitte a Le Corbusier en el siglo XX, pero también de alguna manera más allá de las diferencias conceptuales, en las grandes actuaciones concentradas de comienzo del sXXI, Bilbao, Barcelona, Nueva York, entre otras, han sido escenarios de grandes acciones de transformación física. Dicho de otra manera, la forma urbana será acción y es a través de ella que se motorizan las fuerzas sociales, económicas y políticas de una ciudad.

De alguna manera es la lección del París de Haussman. **Adaptar la forma al cambio.** Por otro, distintos autores (Lefevre, Harley, Castells, Coraggio entre otros), aún con distintos 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 complejo social en interacción, con acento en los procesos. Este punto de vista contemporáneo lo resume con mucha claridad E. Soja (2004:76): *“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 (Aldo Rossi) por sobre los procesos sociales permite operar sobre está 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 tal vez haría caer en la excesiva simplificación. Como señala E. Soja (2004) el espacio urbano, esencialmente reducido a un resultado o producto de la acción e intención social, es visto como algo a ser explicado. Sólo de vez en cuando es reconocido como un proceso dinámico de construcción espacial (y social), como una fuente de explicación en sí mismo. Por otra parte, instrumentos de actuación directa sobre la ciudad construida como es el Proyecto Urbano, aún en el avance conceptual que hace Medellín al integrar las diferentes actuaciones de espacio público, movilidad y centralidades bajo el concepto de Integralidad, deja al tejido residencial como telón de fondo de las actuaciones que lugar de intervención

En síntesis, 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 Como señala E. Soja se trata de comprender al espacio urbano como un proceso dinámico de construcción espacial (y social), como una fuente de explicación en sí mismo.

En Latinoamérica, la degradación de las áreas urbanas más consolidadas que presentan el tejido tradicional, así como los Centros Históricos, es sensiblemente diferente que en Europa, la sustitución tipológica que modificó gran parte de los tejidos con edificios en altura y cambios en la función residencial, por la de oficinas y servicios en los Centros, fue acompañada de un acelerado proceso de tugurización y deterioro en aumento a medida que la ciudad se expandía. Así, referenciar al área histórica patrimonial con el Centro Histórico es un procedimiento relativamente reciente coincidente con las problemáticas urbanas asociadas al deterioro y abandono de las áreas históricas significativas y los procesos propios del crecimiento urbano de nuevo siglo.

La crítica urbana latinoamericana actual - F. Carrión (2003), C. Mattos (2002), E. Rojas (2000)- observa que frente al modelo de crecimiento expansivo, se produce a partir de los 90 un “movimiento al interior de la ciudad”, un retorno hacia la ciudad existente. Así, bajo el término “crecimiento intensivo” se sintetiza una dirección disciplinar que privilegia la ciudad construida y sus procesos endógenos, la urbanización del territorio configurado. Se trata de contrarrestar el crecimiento extensivo y fragmentado con políticas y acciones que tiendan a la ciudad compacta. La paulatina toma de conciencia y valoración de elementos urbanos consolidados como parte indisoluble del concepto de ciudad pondrá en relación: memoria social e historia, arquitectura y ciudad, articulaciones de orden conceptual que superan la instancia de interpretación del hecho urbano para adoptar una forma operativa como estrategia de planificación. En este sentido, hoy más que nunca la ciudad consolidada se presenta desde el punto de vista de la práctica urbana como uno de los tópicos de mayor importancia a la hora de pensar el crecimiento de las ciudades, tal como señala J. Borja (1998:53) *“...la ciudad del mañana se construye reinventando la ciudad del pasado y diseñando ciudad en las fronteras de la ciudad actual...”*.

### **3.2 Centralidad y Centralidades: desde la interpretación al instrumento**

Si bien el concepto de centralidades es relativamente antiguo en el campo de la economía urbana (Christaller, 1933), ha tenido una aplicación muy limitada dentro de la planificación urbana, especialmente en los países de América Latina. Las principales experiencias de planificación urbana a partir del desarrollo de centralidades se encuentran en países de Europa Occidental. No obstante, estas experiencias no suelen presentarse como parte de un enfoque sistémico; la visión del tema suele limitarse a proyectos específicos de gran envergadura e impacto que eventualmente pueden actuar como “generadores de centralidades” (Licnerski, 2006). En el campo teórico actual de la Planificación Urbana, los conceptos “Centralidad” y “Nueva Centralidad”, son términos muy amplios y difusos aun cuando constituyen elementos teóricos principales a la hora de interpretar la manera que se organiza el espacio urbano. Partiremos de la definición entonces que, para un acercamiento teórico- interpretativo a la complejidad de los principales fenómenos urbanos contemporáneos que definen la configuración de las ciudades intermedias, la noción de Centralidad y Nueva Centralidad debe ser resultado de un enfoque multi direccional que posibilite en distintas aproximaciones analíticas determinar la forma y dinámica sincrética con que se producen los cambios. En este sentido cabe una diferenciación entre el punto de vista teórico de la Centralidad, aún en sus distintas acepciones y enfoques, de otro mucho más operativo u operacional, ligado a la definición de políticas urbanas como instrumento de gestión pública.

### 3.2.1 Sobre el concepto de “Centralidad”

Dentro de las concepciones clásicas de “**centralidad**” se pueden a su vez discriminar ciertas orientaciones conceptuales con acentos diferenciados pero complementarios:

a)- **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 F. Carrión (2006), necesitarían 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 punto de vista permite comprender la simultaneidad de “centralidades” de diferente tipo en los procesos actuales, y una base metodológica para su estudio específico en la medida que relaciona **centralidad con crecimiento urbano** en un proceso de urbanización específico.

b)- **Desde un enfoque de fuerte sesgo funcionalista** con mayor tradición disciplinar, la Centralidad es medida por la intensidad y la variedad de las funciones centrales; en un enfoque, refiere a la **capacidad integradora de determinadas áreas para “captar” u “ofrecer” funciones urbanas dentro de un “espacio-territorio” definido**. Artemio Abba (1995), relaciona el concepto de “centro” de acuerdo a la **“cantidad y complejidad de las funciones localizadas en el mismo que determina niveles de especialización”**. Se establece entonces una relación entre las funciones y el espacio de influencia de los mismos. 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.

c)- Una mirada menos estudiada, aun cuando se encuentra en la base de todas las teorías urbanas explicativas de época, es aquel que entiende que así como la centralidad connota la cuestión clave de las relaciones entre los elementos de la estructura urbana además revestida de ideología tiende a convertirse en el *“índice revelador más seguro de la concepción de las relaciones ciudad-sociedad subyacente”* M. Castells (1979). Esta perspectiva permite introducir una visión socio-política en la definición de 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.

### 3.2.2 Sobre el concepto de “Nueva Centralidad”

Para abordar el término **“Nuevas Centralidades”** y sus implicancias en el contexto de la ciudad actual, tal como se señaló al comienzo, es posible remitirse en una breve síntesis, a dos fuentes complementarias: una que alude al impacto de los procesos globales en el territorio y la ciudad construida y otra, que desde una óptica más instrumental devenida de la planificación urbana (y por ende ligada a la gestión de la ciudad) relaciona “las nuevas centralidades” con aquellas áreas urbanas factibles de intervención denominadas **áreas de oportunidad** por su potencial transformador.

Los cambios profusamente analizados por la crítica mundial asociados a los procesos denominados globales: (Ciudades globales. S.Sassen; nueva territorialidad, G. Dematteis; Ciudad informática; Castells, etc) abre un campo importante de análisis en Latino América sobre las nuevas configuraciones territoriales que al decir de C. Mattos (2005) tenderían a la conformación de grandes aglomeraciones de escala metropolitana poli-centrales a modo de verdaderos “archipiélagos urbanos”. La extensión en mancha de aceite “del centro a la periferia” crecimiento característico del s XX se reciclaría en una nueva configuración de “núcleos”, nodos concentradores de funciones centrales unidos por una red de movilidad, en una definitiva ruptura con la ciudad clásica y hacia esquemas cada vez más difusos de conformación de ciudades-territorio (Dematteis).

En Latinoamérica, como señala Ana Falú (2015), *“una de las más significativas consecuencias de la globalización y de las políticas de ajuste estructural, impulsadas en la década de los 90s, ha sido la transformación en el modo de pensar las ciudades y específicamente cómo se planifican y gestionan. Las ciudades de América Latina, en los años 90, han experimentado un segundo período de modernización, como resultado de la presión e interés de los bancos y el capital financiero internacional sobre el mercado inmobiliario y la especulación sobre las ciudades y sus roles”*. Desde esta perspectiva, la ciudad latinoamericana irá configurando nuevas estructuras de relación, caracterizada por la transición desde la ciudad compacta autocentrada, que aparecía como expresión culminante de la fase industrial-desarrollista, hacia una ciudad modulada por el **entrecruzamiento de redes múltiples**. (P. Ciccolella (2009); y modelada por el capital financiero. En este escenario, materializado en *global networks, linked cities* (Sassen, 2002), la ciudad emergente en esta fase de modernización capitalista, constituye la expresión de una sociedad con tendencia a organizarse según un modelo en base a **nodos y redes**. C. Mattos, (2000). Puntos o nodos de concentración de capital traducido en actividades terciarias o de servicio montadas sobre el cambio informático con una importante autonomía territorial.

En esta nueva ciudad, la Centralidad como elemento ordenador también se atomiza, las nuevas centralidades –en su concepción funcionalista- fracturan la trama y el tejido urbano preexistente montado sobre las nuevas prácticas sociales de relación y consumo. Más aún, la crítica señala con matices la aparición de una ciudad sin centro o una región urbana organizada alrededor de los fragmentos desparramados de la explosión del centro. Así entendidas, las Nuevas Centralidades se sintetizan como operativos puntuales y globalizados concentradores de funciones y de atributos de centralidad. Ahora

bien, esta concentración del capital global en general produce sobre el territorio un fuerte impacto y profundos desequilibrios para las ciudades con bajos desarrollos previos. (Sassen). Desde la planificación la actuación en las Nuevas centralidades en general adquiere un carácter operacional y se sustenta en su potencial revitalizador a la hora de reconvertir áreas que perdieron su rol original a medida que los nuevos modelos globales se fueron consolidando. Desde el llamado Modelo Barcelona en adelante será el **Proyecto Urbano** el que concentre las actuaciones urbanísticas en el espacio intra-municipal. En la base de estas operaciones planificadas hay un intento de reproducir atributos de centralidad, direccionar las dinámicas urbanas y traccionar el capital financiero como motor de desarrollo inductivo. Sin embargo, como señala Arantxa Rodríguez y Pedro Abramo (2002), el predominio del sesgo físico y la banalización socio económica basadas en operaciones de prestigio a la que se sumaría en Latinoamérica el impacto socio económico sobre los entornos construidos, poden en duda una herramienta que claramente opera en el intersticio del planeamiento físico y las políticas de desarrollo.

### 3.2.3 Centralidad como oportunidad urbana

En vista a las consideraciones anteriores, observamos dos corrientes a veces complementarias en las definiciones de Centralidad, algunas concepciones más bien descriptivas o analíticas de los hechos urbanos y otras que no solo intentan explicar los nuevos fenómenos urbanos sino 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.

En cualquier caso el desafío de la planificación actual parece centrarse en evitar la pérdida de las cualidades de la ciudad tradicional (centralidad es sinónimo de urbanidad, dice Busquets, 1997), incorporando los nuevos núcleos de actividades urbanas al entramado propio de lo urbano, en este sentido es necesaria la inclusión operacional de las Nuevas Centralidades en tanto áreas de oportunidad en planes integrales y miradas territoriales totalizadoras incorporando a la planificación los nuevos tópicos derivados de la ciudad de nuevo tipo. Algunas ciudades latinoamericanas –tras el modelo Barcelona- han encarado transformaciones dirigidas a partir de la valorización de la ciudad construida. Tal es el caso de Curitiba, Porto Alegre, Bogotá, Quito y Medellín. En algunos casos, con fuertes apuestas en nuevos programas, nuevas actividades, articulados con nuevos esquemas de movilidad; en otros, rehabilitaciones planificadas de sectores completos de la ciudad tradicional. En la misma dirección, en España, la aplicación de la Ley de Barrios en la ciudad de Barcelona ha podido definir un marco legal y operativo para actuar en los sectores barriales, denominado: Proyecto integral o Urbanismo Integral, ya que considera de manera conjunta espacio público, dotación de vivienda y centralidad. 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 re-equilibrio 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 el convencimiento que cada ciudad es resultado de distintas lógicas que operan en el espacio de manera sincrética pero también del “corpus” de planificación y acción urbana que a lo largo del tiempo va

configurando “una manera de hacer”, para el abordaje entonces de la Centralidad y su expresión en la Ciudad de Córdoba se propone el desarrollo de tres aspectos complementarios:

- las teorías y la definición de la centralidad. Los casos de “centralidad” operativa en el contexto latinoamericano.
- las lógicas particulares de la Centralidad en el proceso de urbanización la Ciudad de Córdoba
- Los modelos de centralidad desde la Planificación y las acciones públicas

La perspectiva de la planificación sectorial y los alcances de la centralidad barrial como inductor del desarrollo.

## CAPITULO IV.

### ANALISIS DE CASOS. PLANIFICACIÓN SECTORIAL Y CENTRALIDADES

#### Ley de Barrios de Cataluña, Proyectos Urbanos Integrales de Medellín, Sistema de Centralidades Quito y Plan de Comunas de Buenos Aires

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 sociales, que J. Borja (2005) sintetiza a partir de tres líneas (con afectación a lo urbano, a lo social y a lo político): *la fragmentación espacial; La desestructuración social y el debilitamiento del rol del estado*. Aun 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<sup>1</sup>, 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 solo ejecutan las propuestas territoriales sino que modifican o transforman la forma de gestionar los entornos urbanos. Si revisamos los ejemplos analizados se puede inferir las siguientes conclusiones con miras a una propuesta de gestión de barrios.

La **Ley de barrios de Cataluña** 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 (2006) tiene como objetivo incidir en la renta a fin de regular la acción del privado, incidiendo en los procesos de gentrificación, con el fin el 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 central hacia los Ayuntamientos.

<sup>1</sup> Alicia Zicardi (2005) señala que en Europa (a diferencia de Latinoamérica con una expresión incompleta) las políticas sociales se basaron y siguen teniendo vigencia la idea plena de Estado de Bienestar, el cambio es en la forma de operar a partir del desempleo.

Los **PUI de la Ciudad de Medellín, Colombia** 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 macro-estructura (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**, 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 de la Centralidad, 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.

Y por último, **la Ley de Comunas de Buenos Aires**, último ejemplo analizado, a diferencia de los otros tres 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:

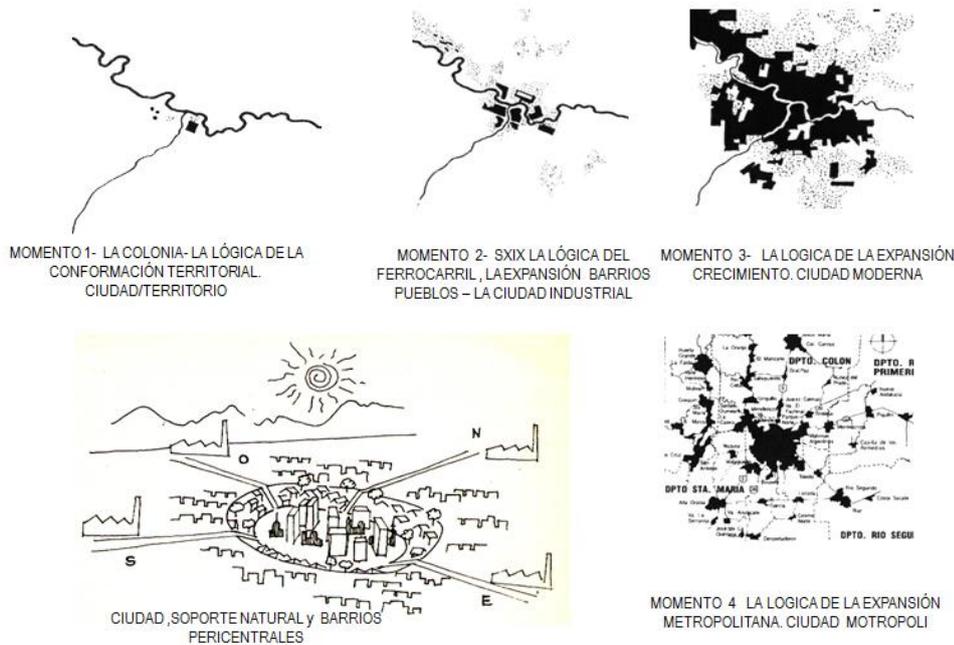
- El objetivo de la ley es producir un cambio de Modelo territorial multi escalar a partir de la transformación de la estructura urbana centralizada hacia una poli céntrica.
- Sienta las bases jurídicas y administrativas englobando barrios con características homogéneas en Comunas, otorgándole cierta 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 a las Comunas capacidad decisional en lo referente al manejo del presupuesto pudiendo incidir en el financiamiento de cada barrio.

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
<b>DESCRIPCION</b>	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 constituido 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.
<b>AÑO</b>	2004	2004	2004	1996
<b>ORGANISMO QUE LO IMPLEMENTA</b>	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
<b>CONTEXTO</b>	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
<b>ALCANCE</b>	<b>Provincial – Urbano</b>  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.	<b>Metropolitano</b>  <b>Áreas problemáticas</b> <b>Física:</b> Bajos estándares habitacionales, falta de espacios públicos y la degradación del medio ambiente. Etc. <b>Institucional:</b> Desarticulación de las acciones de intervención social y física y en la falta de control de los procesos de ocupación del territorio. <b>Social:</b> Pobreza, falta de oportunidades, intolerancia y conflicto social.	<b>Metropolitano</b>  Barrios y áreas con centralidades incipientes o en proceso de deterioro	<b>Urbano</b>  <b>Área central</b> , su rol en el contexto metropolitano y nacional y su expansión y expresión física; <b>Centros comunales y barriales</b> como escalas intermedias bajo el concepto de redes polinucleares; <b>Nuevas centralidades</b> en áreas estratégicas; <b>Integración de las centralidades</b> de la ciudad con las del Gran Buenos Aires
<b>OBJETIVOS PRINCIPALES</b>	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.	Fortalecimiento y consolidación de un definir y caracterizar el SCQ, y establecer una estrategia general para su fortalecimiento y consolidación 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
<b>INSTRUMENTOS/ INDICADORES</b>	<p><b>POLÍTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ALCANCE TERRITORIAL</b></p> <p><b>Proyectos de Rehabilitación Barrial Fondo financiero.</b> 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><b>INDICADORES Y CAMPOS DE ACTUACIÓN-Rehabilitación integral Acciones desde el punto de vista físico y ambiental.</b></p> <p>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</p> <p><b>Acciones desde el punto de vista social</b></p> <p>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</p> <p><b>Comité de seguimiento</b> coordinación de las actuaciones, el seguimiento de su ejecución, la evaluación de sus resultados y el fomento de la participación ciudadana</p>	<p><b>COMPONENTES</b></p> <p><b>Institucional:</b> 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.</p> <p><b>Físico:</b> Construcción y mejoramiento de espacios públicos, de vivienda; adecuación y construcción de edificios públicos, y recuperación de medio ambiente con la construcción de parques.</p> <p><b>Social.</b> 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><b>PROYECTO URBANO INTEGRAL Vivienda, equipamiento y movilidad</b></p> <p><b>Empresa de Desarrollo Urbano EDU,</b> del Estado que tiene como objeto principal la gestión y operación urbana e inmobiliaria.</p> <p><b>Planes parciales de renovación urbana</b> buscan transformaciones sociales, ambientales y urbanísticas</p> <p><b>Unidades de Vida Articulada, UVA,</b> Transformaciones urbanas barriales para el encuentro ciudadano</p>	<p><b>IDENTIFICACION DE CENTRALIDADES</b></p> <p>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><b>INDICADORES</b></p> <p>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><b>Junta comunal</b> Quince comunas, administradas por una junta comunal</p> <p><b>Consejo Consultivo Comunal,</b> 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><b>Consejo de Coordinación Intercomunal</b> 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>
<b>CENTRALIDADES</b>	Según el programa y el Ayuntamiento.	<b>Programa de Parques Bibliotecas y Equipamientos Educativos para dignificar los barrios.</b> Grandes edificios públicos que buscan el fortalecimiento de las centralidades de los barrios donde hay ausencias de estos servicios.	<b>Proyectos estratégicos de la Alcaldía:</b> 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.	<b>Descentralización administrativa,</b> económica y legislativa que posibilita la gestión de los barrios a partir de su identificación territorial.





**Figura 2. Síntesis del Proceso de Urbanización de la ciudad de Córdoba**

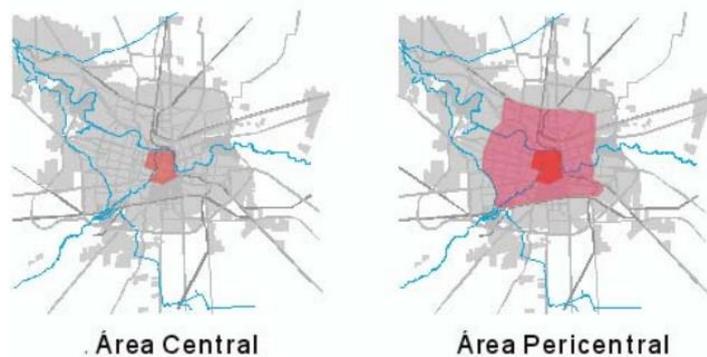
En el interior de la ciudad, el modelo de ciudad indiana planteó un ejercicio de dominio, real y simbólico, desde su centro hacia las afueras: alrededor del vacío central de la plaza mayor, principal espacio público del conjunto urbano. El origen colonial de la ciudad, dejará asentado algunos elementos 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 que perdurarán a lo largo del tiempo y estarán presente en las distintas etapas de crecimiento, así, los sucesivos cambios de roles del **centro fundacional**, como su expansión irá alternativamente concentrando funciones centrales y densidad a la par que acentuará su carácter simbólico.

Por las características del soporte natural por largo tiempo, la ciudad quedará “enclaustrada entre las barrancas” tal como la definió Domingo Faustino Sarmiento<sup>2</sup>, 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 inmigrante. Estos núcleos de asentamiento poblacional se denominarán barrios-pueblos: Alberdi, hacia el oeste, concordante con la direccionalidad del valle, Güemes, al suroeste, y, más allá del cauce del río, Alta Córdoba, hacia el norte y General Paz y San Vicente, hacia el este. 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. Así la poli-centralidad estará 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.

<sup>2</sup> Domingo Faustino Sarmiento fue un político, escritor, docente, periodista, militar y estadista argentino; gobernador de la Provincia de San Juan entre 1862 y 1864, presidente de la Nación Argentina entre 1868 y 1874, Senador Nacional por su Provincia entre 1874 y 1879 y Ministro del Interior de Argentina en 1879.

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 standard de urbanización, sin centros referenciales, con escaso equipamiento.*

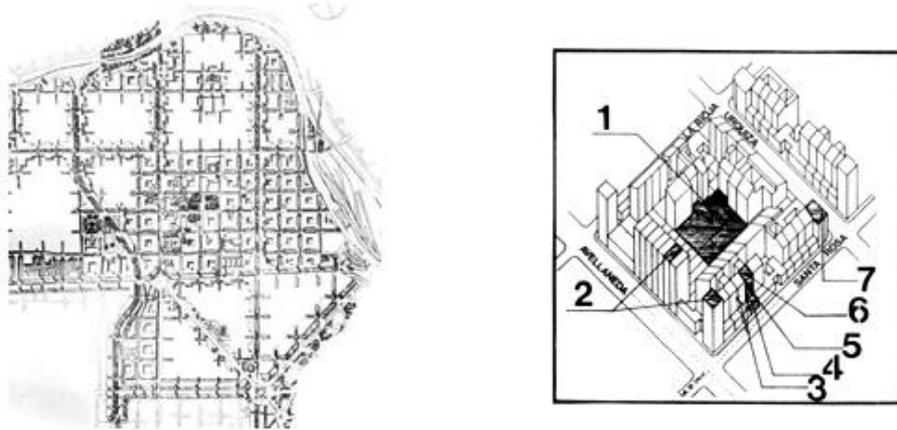


Sobre esta ciudad es la que se desplegarán las transformaciones posteriores. El origen de estos cambios se pueden atribuir de manera sintética a dos tipos de intervenciones: por un lado, las dirigidas por el estado a través de la obra pública, en intervenciones de escala programadas y por otro, los procesos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

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, y 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 Sector o 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<sup>3</sup> residente en coincidencia con la peatonalidad y la definición del perfil.

<sup>3</sup> 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.

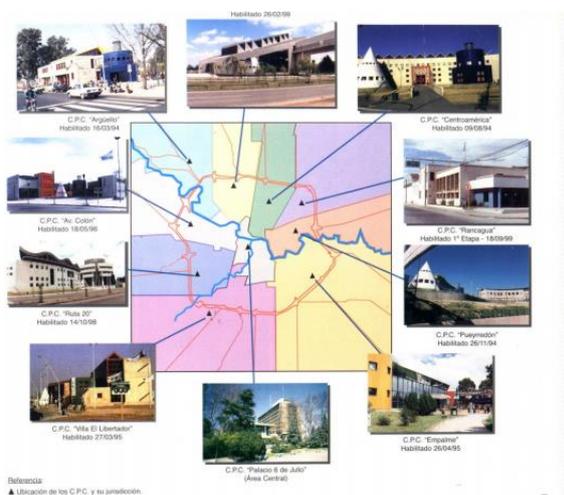


**Figura 3. Propuestas morfológicas de configuración del Área Central. Normativa 1985. Fuente: Documento sobre el Área Central de la Ciudad de Córdoba, Ordenanza de ocupación de suelo y preservación del ámbito Histórico. (Municipalidad de Córdoba, 1988)**

En el *área intermedia* se realiza una serie de obras refuncionalizando los antiguos mercados tradicionales, como Centros Culturales y de Participación comunal. Lamentablemente, la falta de políticas sectoriales conjuntas de espacio público y residencia no alcanza a reforzar las debilitadas centralidades barriales. La pérdida de población residente con una fuerte emigración hacia las áreas periféricas irá definiendo un tejido envejecido.

La preocupación por el acelerado crecimiento periférico se reflejara 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 hacia el eje 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.

Hacia los noventa, la construcción de los C.P.C (Centros de Participación Comunal) a 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 hará su aparición las denominadas “nuevas centralidades”, tendencia que continuará hasta la actualidad, emprendimientos y equipamientos privados de concentración de actividades comerciales y de servicios: malls, grandes almacenes, nodos mixtos de equipamientos, vivienda y oficinas, etc.



**Figura 4. Centros de Participación Comunal. Descentralización administrativa**

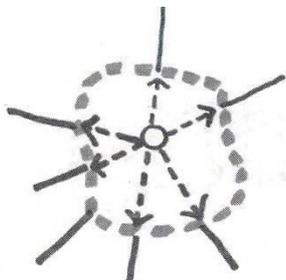
## 5.2 La centralidad en la Planificación urbana de Córdoba, del esquema mono céntrico al poli céntrico

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.

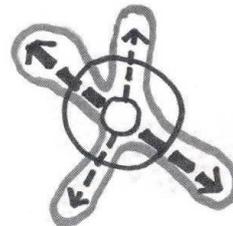
En el origen de la planificación de la Ciudad de Córdoba es posible evidenciar tanto la preocupación sostenida por el rol del Área Central y su definición como ámbito fundacional y de origen simbólico, como la búsqueda de “atributos de centralidad” en las distintas propuestas en diversas escalas: barriales (plan de Olmos 1927/ La Padula, 1958); sectoriales, sub-polos de desarrollo (Plandemet, 1981), etc.). 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 del 70, devenía de una lógica sencilla: asumiendo el sistema radial característico de la ciudad se preponía 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.



Modelo radio céntrico concentrado



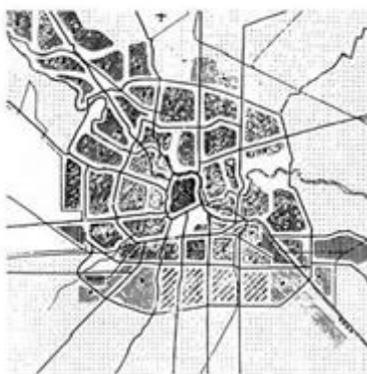
Ejes preferenciales de desarrollo

Figura 5. Esquemas de crecimiento

**El esquema de ciudad poli-céntrica**, 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. La descentralización administrativa con la construcción de los Centros de Participación Comunal del gobierno municipal sin embargo, no reprodujo tal como se esperaba, centralidad en los sectores periféricos, tal vez por no constituir operativos integrales tanto en programa como en movilidad. Ya en este siglo, dos planes que no tuvieron continuidad vuelven a retomar y redefinir explícitamente la idea de poli centralidad:

- *Plan estratégico, 2000*: definición conceptual de la búsqueda de una “ciudad poli- céntrica 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.



Plan de La Padula 1959, los anillos concéntricos



Diagnóstico de 1973, Los ejes preferenciales de desarrollo



IPUCOR, 2000 ejes de penetración y puntos de centralidad

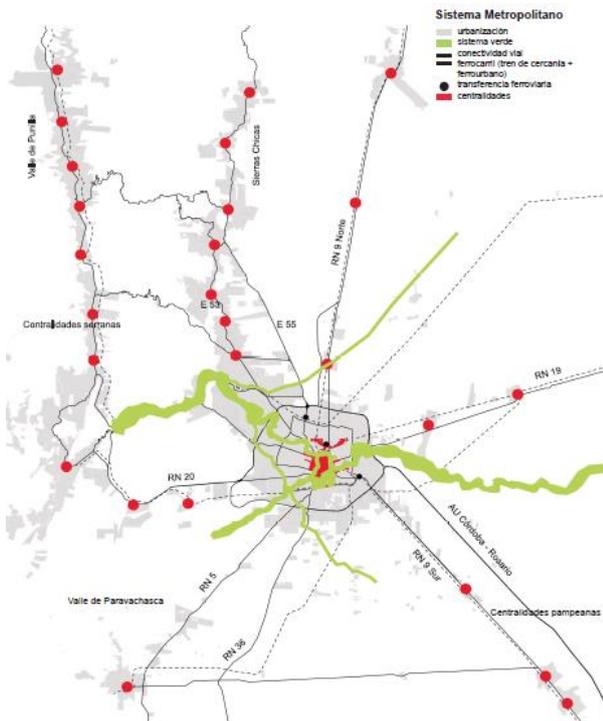
**Figura 6. Modelos de interpretación y actuación en la Ciudad de Córdoba en la Planificación**

Ahora bien, la ciudad poli-céntrica se ha ido presentando más bien como un anhelo que no ha tenido hasta ahora una representación clara ni políticas para su cumplimiento, aun cuando los procesos de metropolización han ido alterando la configuración de la ciudad y afectando su crecimiento. De todas maneras ha sido el modelo explícito y dominante de los distintos planes esbozados en este siglo.

Como señala Ana Falú (2001), la preocupación por la mononuclearidad del aglomerado urbano será un tema transversal a toda la planificación en Córdoba, “*La idea de descentralización y la articulación de polos, centros, subcentros, 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*” y “*las nuevas centralidades responderán a viejos problemas desde una significación nueva*”. Por último, **las centralidades urbanas – 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 a la actualidad. Medidos tanto en el aumento de la movilidad poblacional como en la forma que asumen sus relaciones funcionales, determina 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 al momento la necesaria correspondencia político- administrativa*”. (Informe Plan Director 2008).

Este panorama se complejiza más aún si se tiene en cuenta que desde el 2003 a esta parte nuevos procesos que afectan al crecimiento se despliegan en la ciudad y van definiendo un panorama no-lineal en cuanto a la manera que este adopta. Así, 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.



**Figura 7. Centralidades metropolitanas**

En síntesis es posible inferir las siguientes conclusiones con respecto a la Centralidad en la ciudad de Córdoba:

- La Centralidad se encuentra en la misma concepción de la ciudad en todas sus escalas, nacional, regional, metropolitana y urbana, siendo un polo atractor de actividades y concentrador de aspectos identitarios y simbólicos. Desde la Planificación urbana la Centralidad y la forma que incide en la organización de la ciudad es y ha sido un tema principal, en acuerdo a los distintos modelos urbanos.
- La Policentralidad se encuentra también en el origen en dos escalas superpuestas, en la escala territorial a partir de la articulación y concatenamiento de centralidades urbanas menores; y a nivel urbano, a partir de las centralidades barriales de los loteos y barrios denominados “Barrios Pueblos” del SXIX. En los dos casos la red de centralidades se sustentaba en la movilidad.
- Las políticas públicas de la década del 90 fueron dirigidas a intervenir en la consolidación periférica por un lado y en las centralidades barriales sustentada en la lógica de la Planificación estratégica y la descentralización administrativa del estado. Estas políticas en general se sustentaron en arquitecturas o acciones puntuales sobre los tejidos existentes sin el acompañamiento de otros instrumentos o acciones normativas. A la par que el estado acompañó sin un plan general que lo sustente, el surgimiento de las nuevas centralidades comerciales y de actividades terciarias o de negocios en distintos puntos de la ciudad.

Así como las políticas de descentralización no han tenido un correlato territorial. En la actualidad las distintas lógicas y dinámicas que actúan en simultáneo sobre el suelo urbano, encuentran a las distintas expresiones de la Centralidad reproduciendo un mapa complejo. Las distintas decisiones en políticas públicas ha tenido vaivenes muy disímiles a lo largo de este siglo con un denominador común: más allá de las buenas expresiones o declamaciones en los Planes o documentos es coincidente una muy baja intervención del estado a fin de consolidar o potenciar las centralidades urbanas con objetivos de integración socio-territorial.

### 5.3 Síntesis de las Centralidades en la Ciudad de Córdoba actual

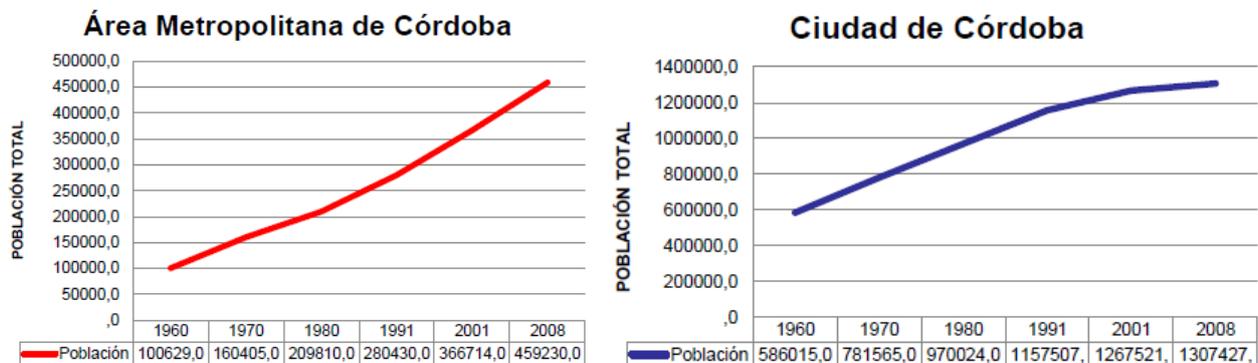
A continuación se esboza una síntesis de las distintas centralidades que se superponen en el territorio, actuando de manera sincrónica y produciendo diferentes dinámicas en la ciudad. Como ya se vio algunas de ellas surgen a partir de la implementación de políticas públicas, otras se encuentran en el origen de la ciudad y otro grupo se encuentra latente a la espera de su activación.

<p><b>CENTRALIDADES HISTÓRICAS O TRADICIONALES.</b> Surgidas en el propio proceso de conformación de la ciudad y que han perdurado redefiniendo su rol, a su vez se distinguen en: Centro Fundacional; Centros Tradicionales de los Barrios peri-centrales y Centros Periféricos o de los pueblos que componen el área metropolitana. En un estudio particularizado es posible definir el tipo de funciones que hoy concentran, alcances y rol en el sistema.</p>		
CENTRO TRADICIONAL	CENTROS BARRIALES PERI CENTRALES	CENTRALIDADES LOCALIDADES METROPOLITANAS
<p>ÁREA CENTRAL Centro histórico, administrativo, comercial.</p>	<p>BARRIOS DE ORIGEN DECIMONÓNICOS. Centralidades barriales históricas. Barrios; Alberdi, San Martín, Güemes, Alta Córdoba, San Vicente.</p>	<p>CENTROS PERIFÉRICOS METROPOLITANOS Centros de las localidades pertenecientes al Área Metropolitana.</p>
<p><b>CORREDORES O NODOS DE EXTENSIÓN DEL ÁREA CENTRAL.</b> Puntos o corredores en el entorno del área central con concentración de nuevas funciones centrales expansión del Centro</p>		
EXPANSIÓN CULTURAL	EXPANSIÓN COMERCIAL	CORREDORES CENTRALES
<p>Media Legua: concentración de nuevos Museos y equipamiento público central.</p>	<p>Paseo de las Artes y Barrio Güemes con características propias de comercio artesanal y de diseño.</p>	<p>Corredores de densificación edilicia. Grandes corredores centrales coincidentes con las penetraciones a la ciudad de Córdoba y los ejes viales de escala regional que concentran funciones centrales en sus bordes y potencial densidad.</p>
<p><b>NUEVAS CENTRALIDADES.</b> Puntos de concentración de actividades centrales surgidos a partir de la década del 90 en conjunto con la descentralización y desregulación del Estado.</p>		
GRANDES EQUIPAMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS. PRIVADOS	CENTRO DE PARTICIPACIÓN COMUNAL. C.P.C PÚBLICOS	ÁREAS DE OPORTUNIDAD. VACANCIAS
<p>Shoppings, centros comerciales, oficinas y viviendas, grandes mercados localizados sobre los grandes corredores viales.</p>	<p>Surgidos de la Descentralización administrativa de la década del 90, los C.P.C son equipamientos administrativos del Municipio localizados en puntos estratégicos del área Periférica y administra un cuadrante específico de la ciudad.</p>	<p>.Grandes vacíos urbanos: Predios industriales y ferroviarios con posición peri central factibles de ser reprogramados</p>

#### 5.4 Dinámicas de renovación en los barrios Peri centrales en el Ciudad de Córdoba. El Barrio San Vicente en contexto.

Los barrios peri centrales de la Ciudad de Córdoba se encuentra a la espera de un rol más definido y se expresa en los números: mientras que la ciudad de Córdoba presenta una meseta con respecto al crecimiento poblacional disminuyendo notoriamente su tasa inter censal, las localidades del área metropolitana ven duplicada o triplicada en algunos su tasa de crecimiento.

A su vez, en términos de densidades la ciudad presenta una relación superficie/habitante que da como resultado una densidad promedio menor a los 60 hab./ha. En el Plan director 2020 se señala que *“de esa baja densidad general resultan importantes deseconomías urbanas en la provisión de infraestructura, equipamiento y transporte público y, asimismo, una permanente amenaza de consumo inadecuado de suelo, tanto rural de valor productivo, como natural de valor paisajístico-ambiental. El requerimiento de alojar un incremento de población de más de 200.000 habitantes en los próximos 20 años, implica asumir el control del manejo de los procesos de extensión de la mancha urbana y especialmente de la concentración poblacional...”*



**Gráfico 1. Comparación crecimiento poblacional Ciudad de Córdoba y Área Metropolitana**

En este contexto de crecimiento metropolitano y periférico, los barrios peri-centrales en paralelo reflejan una tasa constante y negativa con pérdida de población aun cuando el área intermedia representa el 14 % de superficie urbanizable. El censo provincial del 2010 comienza a revelar un pequeño repunte coincidente con los barrios que presentan mayor cantidad de emprendimientos inmobiliarios: Alberdi, General Paz y por supuesto Nueva Córdoba y una disminución paulatina de población como es el caso en Barrio San Martín y San Vicente en donde el proceso de renovación no ha impactado. Los tejidos tradicionales de origen decimonónico que presentan altos valores urbanos y patrimoniales en la actualidad son protagonistas de dos cambios generales antagónicos pero complementarios:

- Un sostenido proceso de tugurización y abandono en conjunto con un consenso social cada vez más difundido de la peligrosidad de los barrios abiertos en los grandes centros urbanos;
- Un proceso de sustitución selectiva, cambios promovidos por el mercado inmobiliario y alentado directa o indirectamente por el Estado, acentuando las diferencias entre centralidad y periferia interna.

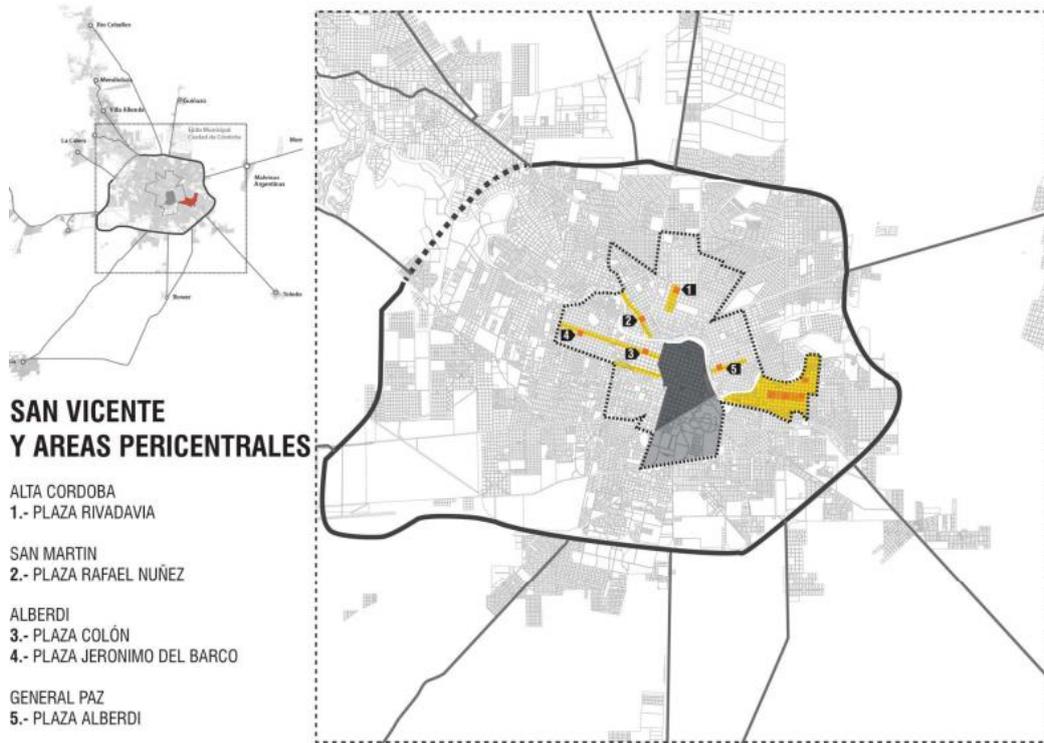


Figura 8. Barrios peri-centrales y centralidades Barriales. Ciudad de Córdoba Fuente: Elaboración propia Investigación Secyt 2012-2013.

	SUP. ha.	POBLACIÓN 1991	DENSIDAD 1991	POBLACIÓN 2001	DENSIDAD 2001	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA	POBLACIÓN 2008	DENSIDAD 2008	VARIACIÓN ABSOLUTA	VARIACIÓN RELATIVA
S. VICENTE	249.66	21129	85	19058.36	76.34	-2071	-9.8	18448	73.89	-610.36	-3.2
ALBERDI	245.36	32404	132	31593.7	128.77	-810	-2.5	33.758	137.58	2164.3	6.85
GUEMES	129.52	13725	106	11678.88	90.17	-2046	-14.9	11635	89.83	-43.86	-0.37
GRAL. PAZ	115.13	9021	78	8085.2	70.2	-936	-10.37	8598	74.68	512.8	6.34
A CBA	469.45	39401	84	34827.74	74.19	-4573	-11.61	34894	74.32	66.26	0.19
S.MARTIN	149.34	14199	95	13747.74	92.06	-451	-3.18	13116	87.83	-631.74	-4.95
TOTAL BARRIOS	1358.46	129879	95.6	118991.28	87.59	- 10887.72	-8.38	120449	88.66	1457.73	1.22
		1179372		1284532	105160		8.91	1307427		22845	1.78

Elaboración propia. Fuente: Barrios Bajo la Lupa, Municipalidad de Córdoba 2005, Censo Provincial 2008

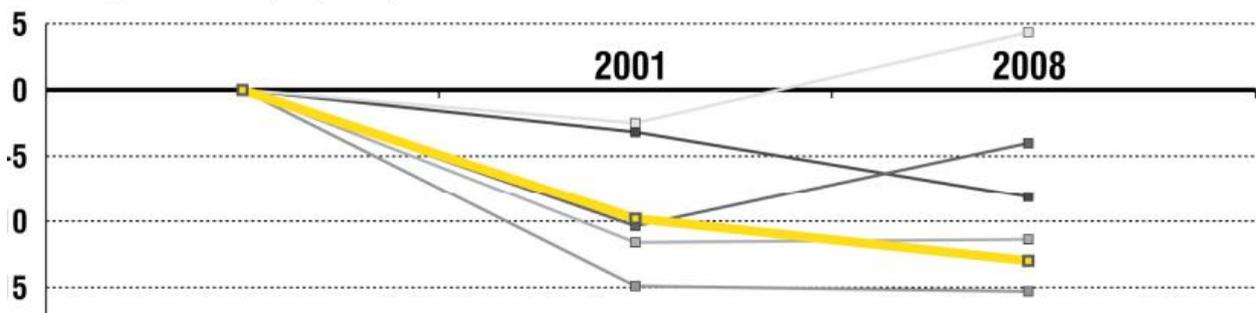


Gráfico 2. Comparativo crecimiento y densidad poblacional barrios peri-centrales.

Fuente: Elaboración propia Investigación Secyt 2012-2013 en base a Barrio Majo la Lupa, Municipalidad de Córdoba 2005, Censo Provincial 2008

El origen de estos barrios es resultado de los procesos territoriales desencadenados por la modernización de la República a finales del SXIX, periodo en que la ciudad de Córdoba se integra a un nuevo

ordenamiento político. Así, han sido elementos constitutivos de su configuración en este nuevo orden el tendido del Ferrocarril Nacional; la industria y las urbanizaciones para alojar nueva población. Los loteos organizarán una estructura consolidada y conformada a priori en operativos urbanos integrados. La 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. Las sucesivas expansiones de la ciudad provocarán principalmente un desplazamiento entre las distintas actividades y relaciones espaciales originales de estos núcleos de población, así como una paulatina densificación predial y pérdida del espacio público originario.

Esta cualidad de integralidad, conectividad y presencia estatal propias de las actuaciones urbanas de finales del siglo XIX, hoy perdida, es tal vez una clave para cualquier planificación en torno al crecimiento. Aún más, cuando son estos barrios junto con el Centro Histórico los que presentan el parque edificado más denso de la ciudad y un sistema de espacios públicos y centralidades de alto valor simbólico y funcional.

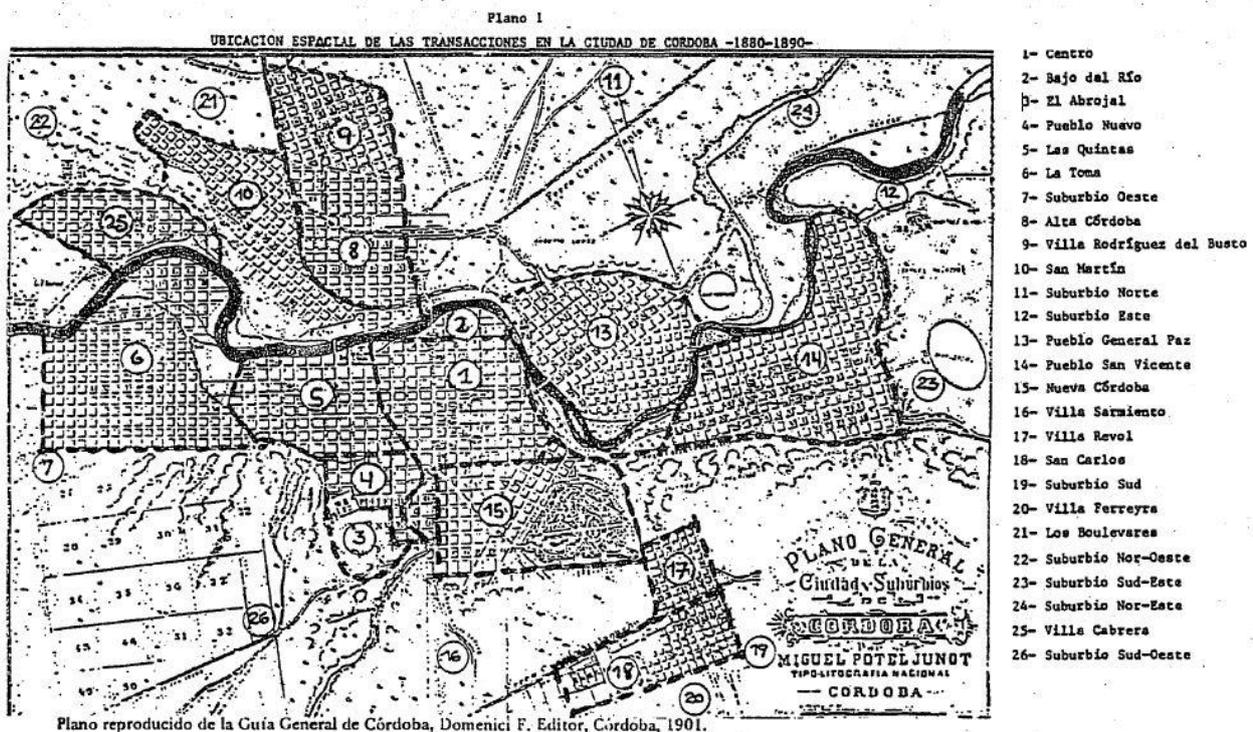


Figura 9. Plano catastral de la Ciudad de Córdoba y de las villas que lo rodean. 1809 (Dirección General de Catastro)

#### 5.4.1 Renovación urbana y densificación de mercado

En la actualidad, la renovación edilicia de la mano del mercado inmobiliario a partir del 2003 en adelante encuentra en estos tejidos un soporte apto para la inversión en tipologías de renovación en general buscando "soportes seguros" (infraestructura, posición central y normativa), tanto en las operaciones edilicias en grandes predios como en las actuaciones lote a lote con sustitución parcial del tejido principalmente en las áreas centrales de los barrios. Esta **renovación selectiva** de los tejidos producidos en la última década es inducida principalmente por el mercado inmobiliario y con la anuencia del Estado, principalmente por las ventajas ofrecidas en la normativa y el abandono de las políticas de direccionamiento del 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 renueva las áreas más envejecidas mientras que el

capital y la dinámica de cambio se concentrada 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 y que la renovación selectiva de los tejidos producidos en la última década es inducida principalmente por el mercado inmobiliario y con la anuencia del Estado, principalmente por las ventajas ofrecidas en la normativa y el abandono de las políticas de direccionamiento del capital; por tanto esta sustitución de tejido no es pareja ni homogénea, sino por el contrario es asimétrica. El capital de inversión orientado a la vivienda tiende a sustituir el tejido más consolidado y en mejor estado sin interés por las áreas más deterioradas. (P.Adamo:45)

En la Investigación Secyt 2013, “Las formas de la renovación urbana en la Ciudad de Córdoba”<sup>4</sup> realizada en la Universidad Nacional de Córdoba, esbozábamos en acuerdo con lo anterior de dos hipótesis diferentes pero complementarias:

- 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.
- La renovación de los tejidos producidos en la última década es inducida principalmente por el mercado inmobiliario y con la anuencia del Estado Municipal. Esta sustitución de tejido no es pareja ni homogénea, sino por el contrario es asimétrica. El capital de inversión orientado a la vivienda tiende a sustituir el tejido más consolidado y en mejor estado sin interés por las áreas más deterioradas.
- 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.o en su análisis sobre la Ley de Barrios, la segregación urbana actúa través del juego de la renta del suelo y la vivienda.”.

El modelo de renovación de la ciudad de Córdoba, acentuando su condición de ciudad monocéntrica y radial, se ha promovido principalmente a través de una lógica que favorece los corredores como soporte de mayor densidad y altura, y de gran cantidad de unidades habitacionales permitidas. En este sentido, el corredor está valorado por su condición de soporte vial, dejando afuera variables que tienen que ver con su rol en la situación barrial, y la posibilidad de integrar sectores de distintas características tanto físicas como sociales. En el caso particular de los barrios peri centrales y su condición de primer anillo de expansión, el interés del mercado inmobiliario está dado por su proximidad al área Central y como ya se señaló su soporte físico y social previo.

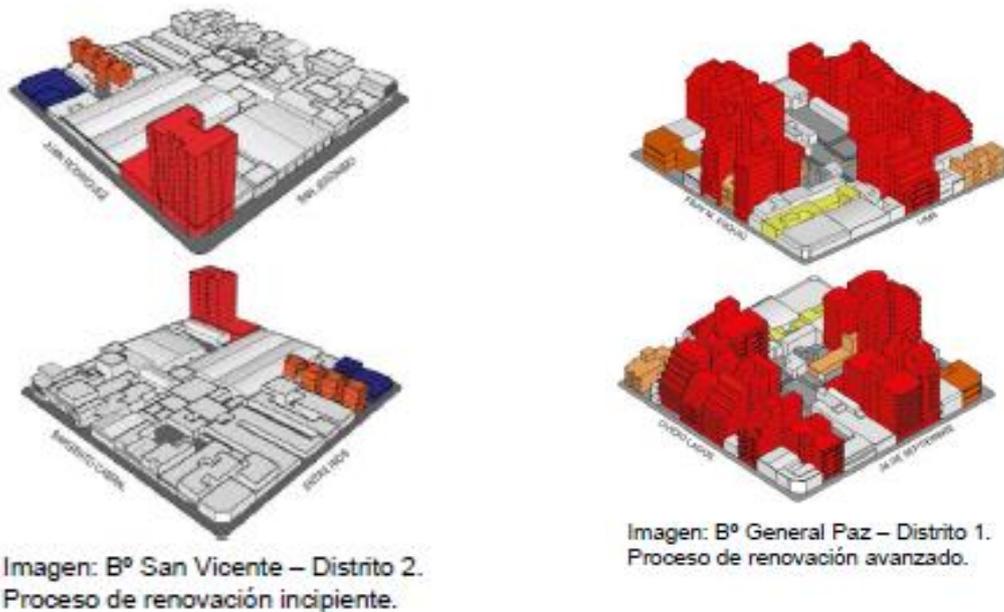
Esta renovación presenta en términos generales las siguientes modalidades edilicias destinadas a nuevas familias:

- a) Edificios colectivos de 4 a 7 pisos según lo permita la normativa vigente
- b) Aumento de la densidad predial formal, con más de una vivienda unifamiliar por lote.

Todas ellas con sustitución “lote a lote”. La renovación de piezas mayores está condicionada por la disponibilidad de predios de mayor envergadura, no se verifica tendencias a la unificación de lote, ni en la práctica, ni en los marcos normativos.

---

<sup>4</sup> Investigación financiada por la Secretaría de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina, Período 2012/2013: “LA FORMA DE LA CIUDAD CONSTRUIDA: TEJIDOS TRADICIONALES Y CENTRALIDAD BARRIAL”. DIRECTOR: CELINA CAPOROSSI; INTEGRANTES DOCENTES: Fernando Pájaro; Celeste Guerrero; Pedro Rapallo; Luis Salvay, Adriana Menendez; INTEGRANTES ADSCRIPTOS EGRESADOS: María Jose Nochi; Natalia Breistung; Carolina Morchio; Agustín Cano; Fernando Vanoli; INTEGRANTES ADSCRIPTOS ESTUDIANTES: Hector Paez; Tomas Spina. Inedito



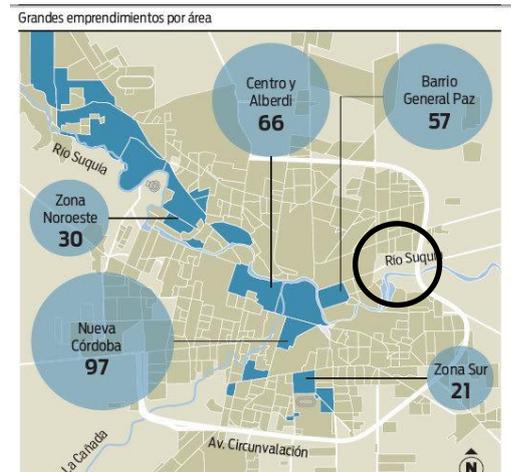
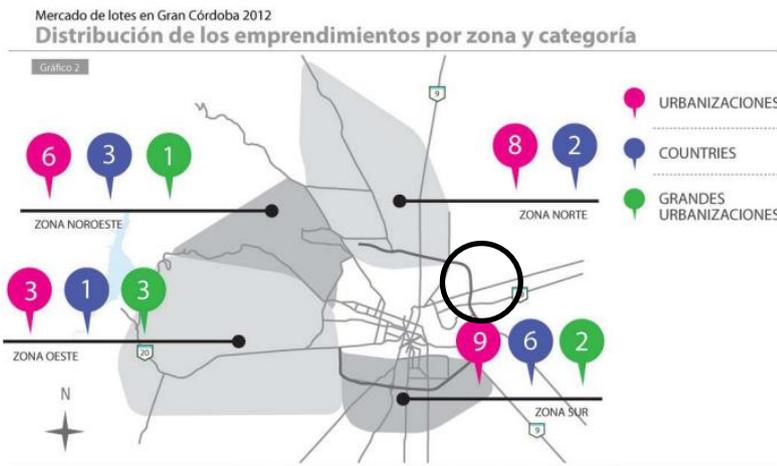
**Figura 10. Comparación renovación del tejido en San Vicente y en Barrio General Paz. Fuente: DPU Municipalidad de Córdoba**

La tendencia a la densificación del área intermedia presentaría aspectos positivos, renovando el componente edilicio de los barrios tradicionales y ampliando la oferta habitacional hacia una demanda más diversificada. Los aspectos negativos se derivan de la falta de incidencia del Estado sobre dichos procesos que en términos generales contempla las siguientes amenazas además de la pérdida de población como ya se ha señalado:

- 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; y falta de regulación general de estos procesos que necesitan prever la “capacidad de carga” del área en términos de infraestructura básica y movilidad.

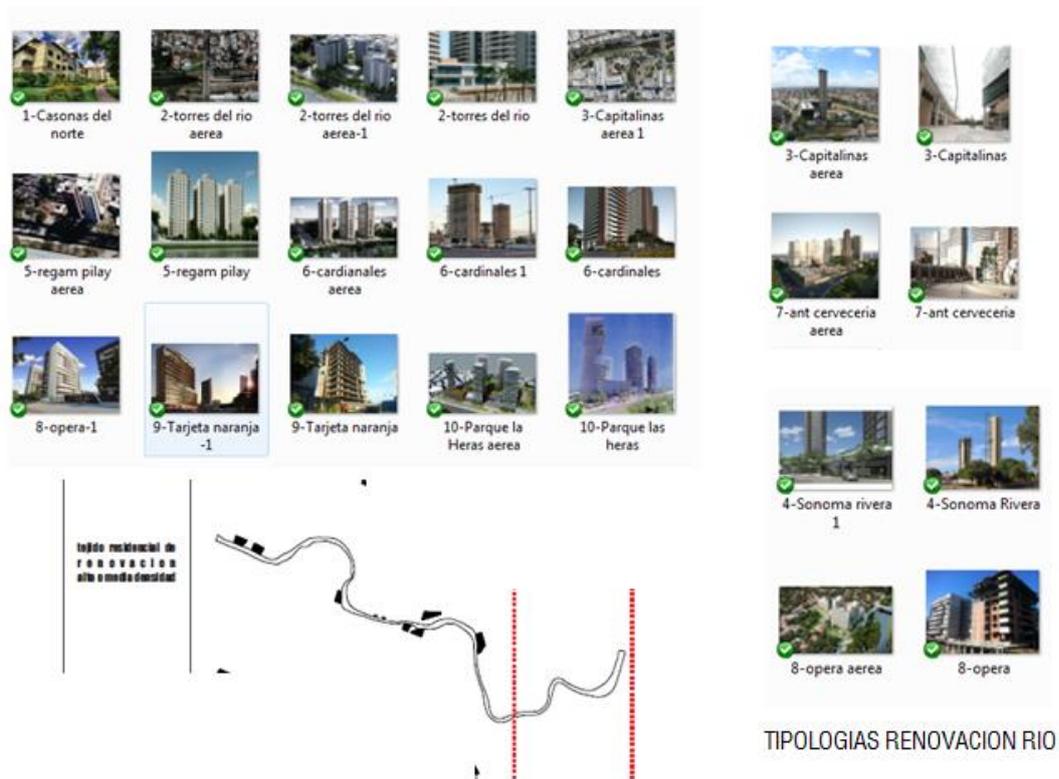
En cuanto a las asimetrías de la renovación, la Dirección de Planeamiento señala que “La ciudad de Córdoba se ha desarrollado progresivamente en base a dinámicas económicas, lo que ha significado una creciente afluencia de capital de inversión al sector inmobiliario. Actualmente la ciudad cuenta con más de 72 millones de metros cuadrados construidos. De acuerdo a la capacidad edificatoria prevista por la normativa vigente, se podrían construir unos 200 millones de metros cuadrados más, sin incrementar un metro cuadrado su área urbanizable. Sin embargo, a pesar de este gran potencial edificatorio, el crecimiento de la ciudad manifiesta importantes desequilibrios en su distribución física y funcional”.

El Centro de Investigaciones inmobiliarias de Córdoba en el 2010 confirmaba esta voluntad edificatoria en algunos sectores de la ciudad por sobre otros: en “la Ciudad de Córdoba hay más de 220 edificios en obras que sumarán más de 8700 unidades de vivienda y oficinas. Estas obras se concentran en Nueva Córdoba, el Centro, Alberdi y General Paz.” Si observamos a su vez los emprendimientos inmobiliarios de renovación edilicia en altura es notable la falta de inversión privada en el arco este y noreste, a diferencia de los otros cuadrantes.



**Figura 11. El arco este sin inversión. Inversiones inmobiliarias residenciales Gran Córdoba 2012. Fuente: La voz del Interior, 03/09/2012.**

De igual manera, los desarrollos inmobiliarios sobre el eje del río en tipologías residenciales mixtas en altura, emprendimientos que comenzaron a surgir a partir del 2003 con un fuerte acompañamiento municipal, no presentan a la fecha ninguna inversión en el sector de San Vicente aun cuando el tejido de borde se encuentra a la espera de su renovación.



**Figura 12. Renovación de Mercado eje Río Suquía en los tramos centrales. No se observa renovación en el borde del Barrio San Vicente**

Estas asimetrías en las tipologías de renovación también se reflejan en los metros cuadrados de valor de venta. Más del 50% menos del valor de mercado para el m2 en comparación con Nueva Córdoba.

Nueva Córdoba	Gral. Paz	Alta Córdoba	A. Alberdi	San Vicente
1600 1700	1000	850 -900	900- 1300	600-500

**Gráfico 3. Valor referencial del m2 construido de venta en 2011**

*Fuente: Elaboración propia Investigación Secyt 2012-2013*

#### 5.4.2 La incidencia de la normativa urbana.

Las ordenanzas vigentes que datan de 1985 con modificatorias, reproducen una lógica tipo zoning con base morfológica pero que no contempla singularidades sectoriales o barriales. Con una estructura claramente legible de corredores y áreas trama, las ordenanzas permiten un importante aumento en la edificabilidad hoy existente, si se toma como ejemplo Barrio San Vicente la normativa permite sobre el eje San Jerónimo, según los perfiles C1 y C2 con una altura máxima de 21 metros. Implica pasar de una y dos plantas hoy dominantes a ocho, según la práctica constructiva local. Ello manteniendo la elevada ocupación del suelo actual con un FOS del 80%, siempre que se cumpla con las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en el Código de Edificación en tensión con el perfil normativo.

El caso de renovación por sustitución con residencia colectiva en altura detectado en el área bajo estudio no completa la altura prevista en la norma, quedando en cuatro plantas sin ascensor. La normativa parece encontrar límite económico en la ecuación costo-beneficio que permita verticalizar la construcción en el sector.<sup>5</sup> Como es señalado por el Documento de la DPU de la Municipalidad “En ciertas áreas la existencia de oferta normativa que excede las expectativas del mercado, produce distorsiones en los valores del suelo, lo cual desalienta la renovación urbana en sitios que, teniendo condiciones aptas para el alojamiento de población, no presentan atractivo inmobiliario “

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 San Vicente. Por caso una mayor demanda en servicios y equipamientos cuyo incremento no está regulado. Resulta necesario estimar la mayor carga que su concreción traerá aparejada sobre la capacidad de soporte del sector de manera de programar las obras necesarias para adecuar la infraestructura a la demanda futura.

Por otra parte, la preservación del patrimonio 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. Sería necesario explorar la posibilidad de preservar tramos, sectores, bajo la figura de Áreas de Protección de Patrimonio prevista en la norma, con operatorias que superen el “lote a lote” y permitan redistribuir cargas y beneficios del desarrollo urbano.

Las normas vigentes persiguen una morfología unitaria y continua definiendo claramente el perfil del espacio público calle como resultado de largo plazo en el proceso de renovación por sustitución. Operan como un molde en el que se vierten lote a lote 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.

<sup>5</sup> Conclusiones en el marco de la Investigación Secyt Secyt- Universidad Nacional de Córdoba, 2012-13, denominado: “Tejidos tradicionales y centralidad barrial: la forma de la ciudad construida.” Dirección de Celina Caporossi. Notas Arquitecto Fernando Pájaro

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

En el 2016, la Dirección de Planeamiento Urbano (DPU) de la Municipalidad de Córdoba ha presentado recientemente una revisión normativa con el objetivo de promover la densificación de las Áreas Pericentrales y los tejidos más consolidados. La propuesta normativa tiene como vocación ser una expresión jurídica de los lineamientos de ordenamiento urbano propuestos por el Plan Director Córdoba 2020.

La intención municipal es promover a través de la normativa urbana la inversión selectiva en el Area Intermedia revirtiendo la tasa de crecimiento negativa y los desequilibrios del capital de renovación. Para lograr este objetivo se propone la identificación normativa de las áreas pericentrales y de los tejidos centrales a la par de generar instrumentos normativos que incentiven la inversión en estas áreas:

*Incremento del índice de Factor de Ocupación Total, FOT, en áreas pericentrales, a los fines de posibilitar el real completamiento del perfil edilicio previsto para dichas áreas urbanas.*  
*Incremento Unidades Funcionales:* Incremento de la relación de unidad funcional – superficie de terreno en zonas que cuenten con factibilidad de conexión a la red cloacal.  
*Estacionamientos en planta baja:* Dedución de la superficie cubierta común destinada a estacionamiento de vehículos y su circulación reglamentaria ubicada en planta baja, a los fines del cálculo del Factor de Ocupación Total, en áreas pericentrales.

Conjunto con estas flexibilizaciones normativas se determinan AREAS DE PROMOCIÓN, a fin de direccionar las inversiones del Mercado y se propone un conjunto de instrumentos novedosos que promuevan la construcción en estas áreas: 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:

*“Desarrollo 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 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).”*

Cabe recordar que la Ordenanza de Convenios Urbanísticos Ord. 12.077/12, 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. b) Fomentar la cooperación entre los sectores públicos de distintas jurisdicciones y público – privado para la realización de proyectos, o la gestión de áreas o servicios urbanos. c) Alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en áreas de la Ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos”*

Aún muy incipiente, esta nueva ordenanza de densificación de las áreas consolidadas comienza abrir un nuevo panorama para los Barrios Pericentrales esbozando **un nuevo marco normativo**, quedan todavía los interrogantes de cómo se articula estas políticas con la consolidación del espacio público y movilidad y la necesaria participación ciudadana en la decisión sobre la forma de gestionar estos entornos.

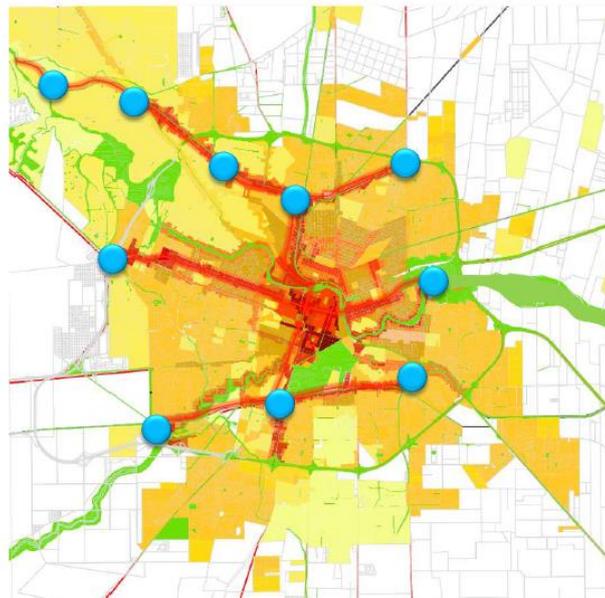
## 1 Ordenamiento urbano

**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



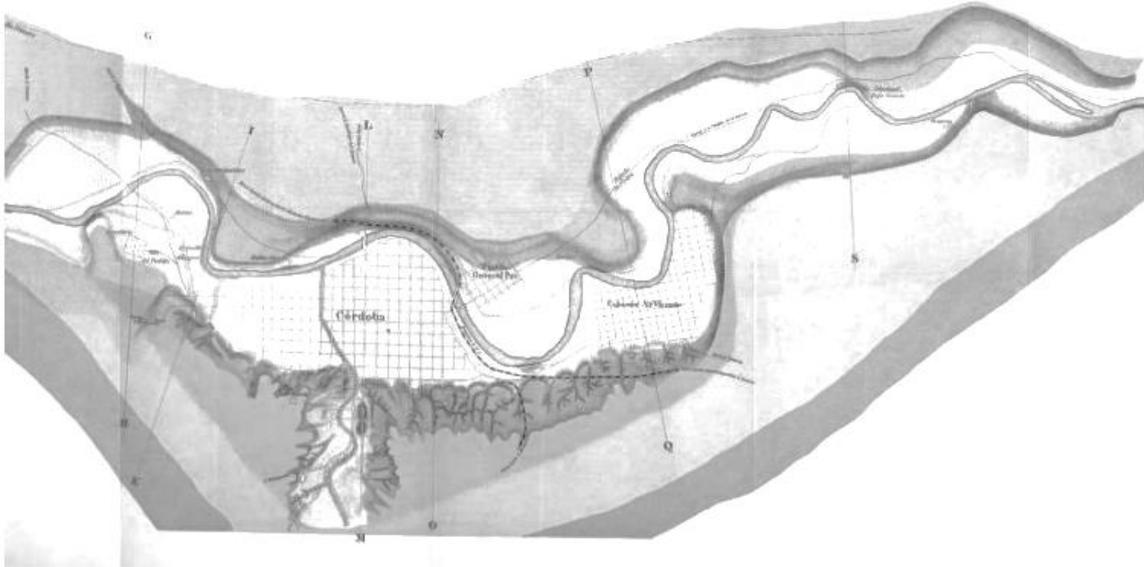
**Figuras 13 y 14. Centralidades peri centrales. Dirección de Planeamiento Municipal. Municipalidad de Córdoba. 2016**

### 5.5 Caso de estudio: el Barrio San Vicente de la Ciudad de Córdoba

El Barrio San Vicente localizado en el sector sud-este de la ciudad de Córdoba y fuertemente limitado por dos barreras físicas estructurantes: el Río Suquía (en el borde bajo) y el tendido del Ferrocarril, sobre el borde de barranca constituye uno de los tejidos tradicionales de Córdoba de mayor valor patrimonial a la par que se presenta como una excelente área de estudio para analizar la capacidad de renovación y el rol de los barrios en un proceso de planificación urbana.

San Vicente fue 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 rodearían el casco céntrico** citadino. 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 (los Hornos de cal viva de la bajada Pucará, los Molinos Letizia, la Curtiembre, etc.) provocaron en el barrio un proceso de “des-

uburbanización”, la transformación paulatina del suburbio en un barrio de la ciudad, modificando el rol del Barrio en relación al Área Central de la ciudad. 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 – tal es el caso de las Industrias Whelan-. Luego, la crisis socio política que se inicia en la década del `70 y se acentúa en los `90, provoca el cierre de industrias y fábricas, y aunque algunas subsistieron, finalmente San Vicente se consolida con un perfil comercial. Aparecen así diversos comercios cuyo soporte físico son las clásicas tipologías italianizantes de principio de Siglo XX, generando en muchos casos un zócalo ligado al uso comercial y a la prestación de servicios, que convive con el uso residencial en la misma unidad tipológica.



**Figura 15. Plano Ciudad de Córdoba 1890. Centro, Barrio General Paz y San Vicente,. Se observa la presencia de la topografía. Fuente: Archivo Histórico Municipalidad de Córdoba**



**Figura 16. Plano Loteo Barrio San Vicente Ciudad de Córdoba 1889. Fuente: Archivo Histórico Municipalidad de Córdoba**

El Río por su parte será soporte de la industria, que conjunto con el ferrocarril y las aperturas de tierras en operaciones conjuntas públicas privadas configuran el nuevo perfil territorial de fines del siglo XIX. La estructura urbana basada en el espacio público en una operación conjunta de movilidad –tren y tranvía– residencia, institución y trabajo será el modelo de expansión que definirá en el caso de Córdoba un conjunto de nuevos núcleos poblacionales denominados “Barrios Pueblos” precisamente por su importante nivel de autonomía con respecto al Centro tradicional y que encuentra al Barrio San Vicente en su mejor exponente. Las sucesivas extensiones consolidarán al barrio como centro de servicios del sector sur-este a la par que su espacio físico público y privado irá perdiendo carácter y población.

### 5.5.1 San Vicente en la actualidad: contrastes y asimetrías

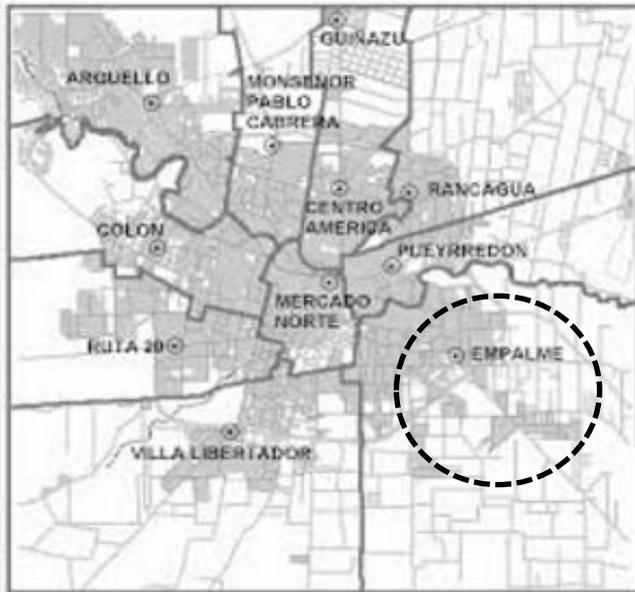
Con una población según el censo nacional 2010 de 18.145 habitantes el área presenta una tasa de crecimiento negativa, una de las más bajas de los barrios tradicionales (-3,2) disminuyendo censo a censo la densidad poblacional. En contraposición al decrecimiento poblacional San Vicente presenta una actividad social muy dinámica representada en más de 180 organizaciones barriales, escuelas y una alta concentración de comercios y servicios que sirven al barrio y a su área extendida. (Más del 70% de los comercios y servicios urbanos se concentran en el área peri-central, siendo el centro de San Vicente uno de los más activos en su conjunto). Dos grandes procesos vienen experimentando el barrio, por un lado una renovación puntual alentada por los inversores privados con nueva población en la zona central del barrio y por otro un proceso de deterioro y pauperización de las condiciones existentes en las zonas periféricas a la centralidad. Este desmejoramiento paulatino de las condiciones sociales se evidencia en: aumento del desempleo, aumento del NBI (Necesidades Básicas Insatisfechas), aumento de la cantidad de familias por vivienda y aumento de los índices delictivos. La comercialización de droga es uno de los puntos centrales asociados al deterioro social que en la Ciudad de Córdoba ha crecido convirtiéndose en un micro economía barrial de fuerte impacto social.



Figura 17. Barrio San Vicente. Centralidad y Barrios periféricos

### 5.5.1.1 Características administrativas.

Barrio San Vicente pertenece administrativamente junto con 24 barrios –200000 habitantes- al denominado Sector Sureste de la Ciudad con cabecera en el Centro de Participación Comunal CPC de Empalme, jurisdicción número 7. En particular San Vicente se encuentra designado como Zona Pericentral Sudeste. Esta división administrativa producto de la descentralización del Estado Municipal de la década del 90, es considerada parcial, ya que si bien posee un presupuesto asignado no tiene poder decisonal para dirigir políticas específicas, aun cuando en los últimos años se avanzó sobre el Presupuesto Participativo. El otro tema asociado a la dificultad de gestión es la arbitrariedad territorial de la división en arcos ya que no reconoce particularidades ni características especiales.



**Figura 18. Descentralización administrativa por CPC. Centros de Participación Comunal. Fuente: Municipalidad de Córdoba**

### 5.5.1.2 Características demográficas y sociales.

Con una población al 2010 (según Censo Nacional) de 18145 personas el Barrio San Vicente presenta una tasa de crecimiento negativa, una de las más bajas de los barrios tradicionales, disminuyendo censo a censo por consiguiente, la densidad poblacional.

Superficie en ha: 249.66

	Población	Densidad	Variación absoluta	Variación relativa
<b>1991</b>	21129	84.75		
<b>2001</b>	19058	76.33	-2071	9.8
<b>2008</b>	18448	73.89		
<b>2010</b>	18145	72.67	913	4.8

**Cuadro 1. Barrio San Vicente. Evolución Población y densidad. Fuente: Elaboración propia s/ censos nacionales INDEC.**

Este decrecimiento poblacional es reflejo de dos procesos asociados: una expulsión de la población residente hacia la periferia por el aumento del costo del suelo urbano central y por otro lado no se

presenta como un sector urbano atractivo por el asentamiento poblacional expresando uno de los valores de suelo más bajos del arco pericentral. Un factor determinante para el sector con empleo en la elección de nueva vivienda es la sensación de inseguridad o “riesgo percibido”. Existe una mayor concentración poblacional entre los 25 y 44 años y en segundo lugar entre los 45 y 64 años. Solo el 5% presenta Necesidades Básicas Insatisfechas en común con los barrios peri-centrales y con el promedio del Municipio. Aproximadamente unas mil personas viven por debajo de la línea de pobreza.

Total de hogares	Sin NBI	Con NBI	Hacinamiento
5,733	5,442	291	122

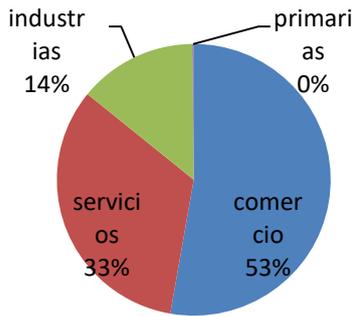
**Cuadro 2. Barrio San Vicente. NBI Fuente:** *Elaboración propia s/ censos nacionales INDEC 2010*

Del nivel de instrucción de su población se puede observar que sobre un total de 14.355 de personas de 15 años y más el 60% tiene estudios completos. De esa población con estudios completos, el 19,06% tiene estudios secundarios completos, seguida por el 18,31% de estudios primarios completos, un 13,1% de nivel universitario y finalmente, un 7,13% de estudios terciarios. De la población de 10 a 10 años un 16% no asiste a ningún establecimiento educativo, porcentaje muy alto si se compara con la media de la Ciudad, 6,5%. El barrio presenta ciertas características socio-económicas que lo identifican principalmente con una clase media y baja, o en todo caso “nuevos pobres” (esto es, personas que tienen, por ejemplo un buen nivel de instrucción o características generales que los identificarían con la clase media, pero que debido a la crisis socio-económica de los últimos años han registrado una **movilidad social descendente** en la escala de estratificación social) que encuentra consonancias con el perfil histórico-estructural del barrio.

### 5.5.1.3 Características económicas.

Aunque éstas representaban una importante fuente de desarrollo socio-económico para los cientos de trabajadores que vivían de estas empresas, con el tiempo entraron en crisis. La **crisis socio-política** que se sucedió entre la década del '70 y '80 fue degradando la zona. Se produjo el cierre de muchas de las principales fuentes intensivas de trabajo, que sufrieron su última “estocada” en la década del '90, con la apertura indiscriminada de importaciones. De esto modo, aunque algunas industrias subsistieron, San Vicente fue adquiriendo un perfil crecientemente comercial, como es el que lo caracteriza en la actualidad. De este modo, en los últimos años es posible observar el desarrollo de **un importante “microcentro” que se extiende a lo largo de la tradicional calle San Jerónimo** la cual actúa como un eje vertebrador del barrio, el cual se ha visto poblado tanto por comercios familiares como por pequeñas, medianas y grandes empresas de capital nacional que han vuelto a prestar atención a la zona.

El perfil socio-económico del barrio sigue manteniendo un carácter predominantemente obrero. Esta situación se evidencia en que sobre un total de 14.09 personas de 14 años o más, entre los cuales 8975 están ocupados, el 47,24% forma parte de un sector obrero empleado en el sector privado, seguido por un 27,76% que es trabajador por cuenta propia, un 15,87% que es empleado del sector público, y tan sólo con un 5,42% que es patrón, un 2,19% que es trabajador familiar sin sueldo y un 1,52% que es trabajador familiar sin sueldo. Respecto a las características productivas de la zona, sobre un total de 1.925 establecimientos, según la misma fuente consultada, existen 1.007 comercios en el barrio, seguido por 632 establecimientos que se dedican al área de servicios, 267 industrias, 2 establecimientos dedicados a actividades primarias y 1 a otras actividades.



#### % de actividad según Establecimientos.. Barrio San Vicente

Si se observa el cuadro mayoritariamente la población es Obrera empleada en administración pública y privada con un importante porcentaje de cuenta propismo,

BARRIO	Población de 14 años y más	Ocupado	% Obrero Empleado del Sector Público (% de toda la población empleada)	% Obrero Empleado Sector Privado (% de toda la población empleada)	% Patrón (% de toda la población empleada)	% Trabajador cuenta propia (% de toda la población empleada)	% Trabajador familiar con sueldo (% de toda la población empleada)	% Trabajador familiar sin sueldo (% de toda la población empleada)
San Vicente	14657	6286	15,87	47,24	5,42	27,76	1,52	2,19

Cuadro 3. Fuente; censo 2010. INDEC-

#### 5.5.1.4 Asentamientos informales (villas de emergencia) en sector Barrio San Vicente

Según la fundación Techo, se registra hasta el 2013, 134 asentamientos informales en toda la Ciudad de Córdoba, en el sector correspondiente a San Vicente, se registran aproximadamente 11 villas de emergencias. Exceptuando Villa Maternidad y Bajada de los fundadores, el resto se localizan en los bordes del sector.

Asentamientos informales	familias
LOS TALITAS	43
EL TINGLADO Y VILLA HERMOSA	85
DEL PARQUE	64
MALDONADO	29
INES	91
LA RIVERA	153
LOS JOSEFINOS	32
MIRALTA	65
LA MATERNIDAD	20
BAJADA DE LOS FUNDADORES	12
SOL NACIENTE	20
	<b>614</b>

**Cuadro 4. Asentamientos Informales. Sector San Vicente. Fuente:** Elaboración propia s/ censos nacionales INDEC 2010

Estos asentamientos además de la informalidad dominial presentan servicios incompletos, vulnerabilidad física y social. Si se observa el tipo de asentamiento sin regularización dominial vemos que se localizan en la "periferia interna" del sector de San Vicente en su mayoría y en general con ausencia del estado en las políticas de regularización.



**Figura 19. Asentamientos sin regularización dominial sector San Vicente. Fuente:** Observatorio de la Provincia de Córdoba. 2007-

### 5.5.1.5 Barrios periféricos a San Vicente

Asentados sobre el borde la circunvalación se encuentran una serie de barrios periféricos a San Vicente que presentan condiciones socio económicas diferenciadas con respecto a las zonas más consolidadas de San Vicente. Colonia Lola, Maldonado, Muller, y Ampliación Altamira reúnen en conjunto según censo 2010 unas 20.038 habitantes, igualando la población de San Vicente. Sin embargo a comparación con este presenta mayores índices de vulnerabilidad social:

**Crecimiento poblacional:** Los barrios colindantes con San Vicente (Muller – 0.6% y Ampliación Altamira sin crecimiento) presentan indicadores de crecimiento similares verificando tasa negativa entre el censo 2001 al 2010.

Los barrios periféricos Maldonado y Colonia Lola presentan por el contrario importantes tasas de crecimiento con más de un 35% de incremento poblacional entre el 2001 y el 2010.

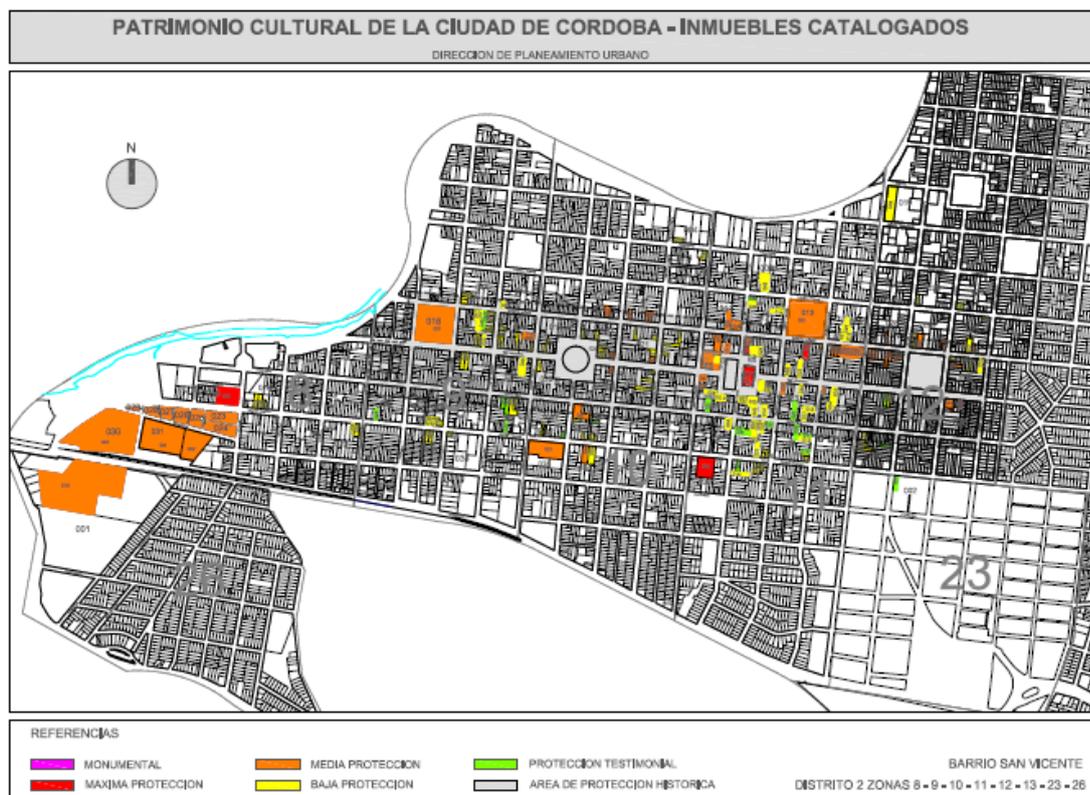
**Cantidad de habitantes por vivienda:** el 30% promedio de los hogares tienen más de 5 habitantes por vivienda

**Escolarización:** De los 10 a los 19 años el 30% no tiene escolarización, muy por arriba de la media de la ciudad 6.5% y de San Vicente que registra un 16%.

**Necesidades básicas insatisfechas:** Los hogares con Necesidades Básicas insatisfechas crece del 8% en Muller hasta escalar el 19% en Maldonado aumentando el Hacinamiento, malas condiciones edilicias, etc.

### 5.5.1.6 Organizaciones barriales y tejido social en Barrio San Vicente

San Vicente presenta un importante movimiento vecinal con una fuerte demanda sobre el poder decisorial de su propio barrio. En el 2006 se conformó *La Red San Vicente*, un grupo de vecinos, vecinas y organizaciones independientes del barrio que, por fuera de las estructuras de político partidarias, decidieron afrontar colectivamente los distintos problemas y necesidades existentes en el barrio. Si bien el objetivo más amplio de la Red es estimular acciones que tiendan al desarrollo socio-cultural de San Vicente y sus zonas aledañas, tanto en cuestiones ambientales, patrimoniales, histórico-identitarias, centran gran parte del trabajo en abordar de una manera integral problemáticas relacionadas al planeamiento urbano del barrio, que desde hace algunos años este trabajo se ve intensificado por el abandono por parte del municipio del entorno físico espacial barrial.

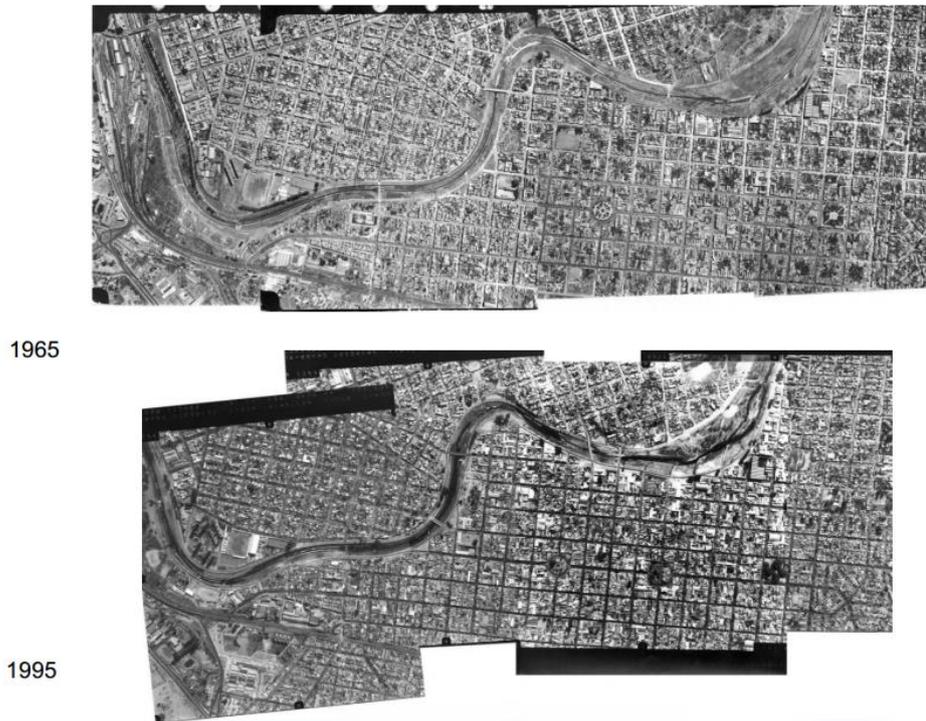


**Figura 20.** En 2013 la Red de Vecinos conjunto con los Centros Vecinales consiguen incluir más de 40 inmuebles en el catálogo de Patrimonio tangible y no tangible.

### 5.5.2 Los procesos de renovación, centralidad y estado del tejido en Barrio San Vicente

La estructura urbana de San Vicente se encuentra fuertemente condicionada por la topografía enmarcada a modo de embudo entre dos fuertes límites urbanos, el Río Suquía y el Ferrocarril. Estos bordes condicionan el contacto hacia el Area Central. Con baja transversalidad, la estructura conectiva tiende a “cerrar” el sector impidiendo la expansión de la centralidad a diferencia de los otros Barrios peri-centrales. En paralelo al decrecimiento poblacional observado su estructura urbana no ha presentado grandes modificaciones. Una lectura del tejido realizado en el marco de la Investigación Secyt 2013, en tres cortes temporales: 1965 / 1984 / 2013 según aerofotometrías tomadas por el Municipio, permiten deducir que prácticamente no hubo grandes cambios ni procesos de renovación por sustitución significativos.

Su estructura parcelaria ya se encuentra consolidada en la década del 60.



**Figura 21. Foto aerometría año 1965 y 1995 estado del tejido de San Vicente, Córdoba.**  
**Fuente:** Vuelo Municipalidad de Córdoba

El soporte físico resultante se define a grandes rasgos en dos áreas muy diferenciadas: *El eje Río*, amanzanamiento del borde del Río Suquía; y el *eje Central*, sistema de plazas articulados por la Calle San Jerónimo. Estas dos se articulan en el punto de encuentro entre el Ferrocarril y el Río Suquía conformando un nudo complejo, punto de contacto con el Área Central y que actualmente forma parte de un área de Nueva Centralidad conjunto con el Centro comercial Dino Mall, la Terminal de ómnibus y el Nudo Viario Mitre. Estos sectores del Barrio tienen un origen fundacional común en una trama urbana integrada con usos diferentes pero complementarios. El sector del borde de río alojaba las actividades productivas (desde la quinta hasta la industria), mientras que el Eje Central en un sistema de plazas – espacios públicos- integrados con la Calle San Jerónimo concentraba las actividades de comercio, institución y residencia. Hoy estas relaciones están dislocadas. El borde del Río con un parcelario mixto de origen residencial (250m<sup>2</sup>) e industrial (800 a 2500m<sup>2</sup>) ofrece en la actualidad una importante vacancia (30% en desuso). No se observa un impacto positivo de renovación producto de la sistematización del Río, como tampoco ha impactado en el área las intervenciones privadas realizadas a lo largo de la costa en los tramos norte y centro.

Los valores de suelo verifican tres tendencias:

- Con una localización relativa similar con respecto al Centro, la diferencia del valor de suelo en general significativamente menor en San Vicente con respecto a Barrio General Paz;
- La centralidad barrial de San Vicente presenta los valores más altos con respecto al resto del tejido concentrándose en varias manzanas y coincidente con la concentración de la actividad comercial. No solo se concentra sobre la calle principal San Jerónimo, sino que se produce en forma de mancha sobre las manzanas centrales.
- Los valores de suelo van decreciendo a medida que se acerca a la periferia del barrio. Los barrios periféricos a San Vicente presentan los valores más bajos coincidentes con la mayor tasa de crecimiento poblacional.

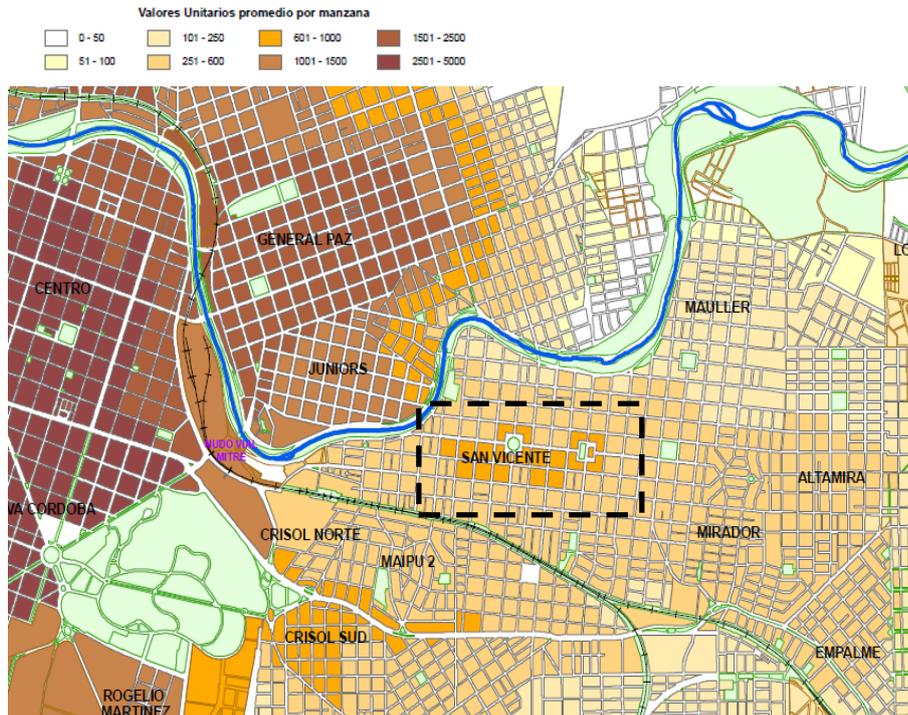


Figura 22. Valores de suelo unitarios por manzana. Municipalidad de Córdoba. 2008



Figura 23. Actividad comercial. Municipalidad de Córdoba. 2008

Centros comerciales: **San Vicente**, Crisol, en menor medida Colón, Empalme

Centros gastronómicos: Crisol, Colón, en menor medida **San Vicente**

Centros de la vida cultural: **San Vicente**

Centros de la vida nocturna: Crisol Norte

**Importancia de la centralidad en el contexto de Barrios del Área Sud-este. Municipalidad- CPC. Empalme.**

Con un origen fundacional integrado y articulado entre calles e instituciones en la actualidad el espacio público en San Vicente presenta dos aspectos contrapuestos como ya se ha señalado, por un lado una desintegración y pérdida de la unidad espacial que le dio origen diluyendo la idea de "sistema" a la par que el espacio presenta signos de deterioro físico e infraestructural. Por otro, el uso intensivo y la

concentración de actividades barriales comerciales e institucionales le confieren a los espacios públicos un carácter distintivo.



**Figura 24. Estructuración de los espacios públicos abiertos. Barrio San Vicente**



## 5.5.2 Tejidos centrales, Tejidos periféricos y nuevas centralidades en el Barrio San Vicente

La centralidad barrial en San Vicente tiene su origen en la trama fundacional del barrio. En su diseño original se propone un sistema de tres Plazas (Urquiza, Mariano Moreno y Lavalle) sobre el eje longitudinal de la calle San Jerónimo, en torno al cual se asentaron una serie de equipamientos Institucionales -educativos y religiosos- y un Mercado de Abastecimiento (antiguo Mercado Municipal “Marcos Juárez” creado en 1886 y que funcionó como tal hasta 1979) el cual concentró la actividad comercial del sector, actuando como punto de encuentro de los vecinos y como hito referencial en la memoria del barrio, situación que persiste aún hoy en su rol de Centro Cultural Municipal barrial. Esta primera decisión sobre el territorio, que propone un sistema de Espacio Público como ordenador de la trama, concentró sobre su eje una cantidad de usos y actividades que condensa en sí mismo la vida social, institucional, cultural y comercial de sus habitantes, concentrando una oferta de servicios que pareciera reproducir en su propio micro-centro, el área central de la Ciudad.

### 5.5.2.1 La centralidad histórica: tejidos centrales. CENTRALIDAD BARRIAL

La noción de centralidad barrial está ligada a las vías de circulación principales del barrio y es sobre el eje San Jerónimo en donde la centralidad barrial se manifiesta con mayor intensidad. 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, haciéndose más densa en torno a la plaza del Mercado. 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, ferias, corsos, puestos de venta informales en las Plaza, 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.



**Figura 25. Estructura Central Barrio San Vicente. Sistema decimonónico. Plazas y eje San Jerónimo.**



El Eje Central posee un altísimo valor simbólico y patrimonial como espacio urbano integral con persistencia de la forma de urbanización decimonónica, aun cuando evidencia rasgos de deterioro físico. Las manzanas que conforman el eje concentran a su vez una importante arquitectura patrimonial declarada de interés por ordenanza municipal a pedido de los propios vecinos. Sin embargo no existe hasta el momento una clara política patrimonial al respecto. Una lectura del tejido en tres cortes temporales: 1965 / 1984 / 2013 según aerofotometrías tomadas por el Municipio, permite deducir que prácticamente no hubo modificaciones en el tejido, ni procesos de renovación por sustitución significativos que operen cambios en la trama del sector centro de San Vicente, lo cual evidencia una marcada dificultad de renovación física, incluso vinculada a la escasa movilidad social.

En este sentido, los procesos de transformación que se detectan son impulsados por una **densificación en horizontal o predial**. La densificación prácticamente no se produce por sustitución, sino que toma el tejido existente como soporte y genera crecimiento o renovación por cambio de usos, por crecimiento de la unidad de vivienda o por multiplicación: varias unidades de vivienda en una parcela – densificación predial- que conservan la escala y la esencia del paisaje barrial. Los escasos procesos de renovación por sustitución representan en los últimos años no más de diez edificios de hasta 4 niveles, y tres edificios de mayor altura, todos ellos sobre San Jerónimo y próximos a la Plaza Mariano Moreno o Plaza del Mercado.



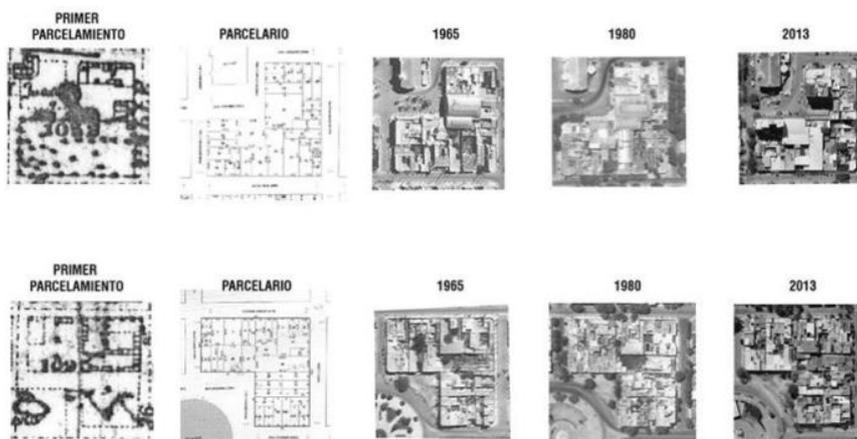
**Figura 26. La renovación tipológica en San Vicente**

El dato se hace significativo si se lo confronta con el marco normativo, que promueve gran altura y densidad en los corredores viales principales, una gran capacidad de porte que disminuye a medida que se aleja de los mismos, provocando un desequilibrio en la forma urbana de un barrio que no es entendido como unidad espacial integral, sino como una sumatoria de acciones parciales que responde a un modelo de ciudad mono céntrica, situación –incluso- que no se evidencia tan claramente en San Vicente.

Las características físicas del tejido también explican en alguna medida este fenómeno. De los lotes que conforman la manzana, entre el 65% y el 70% están por debajo de los 250m<sup>2</sup>. En el mismo caso, el 40% tiene frente menor a 8.66mts.

En muchos casos la subdivisión informal de la parcela para contener más de una unidad habitacional obligó a producir en el tejido una serie de “pasillos” o “servidumbres de pasos”, circulaciones que penetran la manzana y que oscilan entre el 1.20m y los 3.00m de ancho, por 20 ó 40 metros de profundidad, cuya función es permitir el acceso a unidades de vivienda internas, que no tienen frente hacia la calle. Las parcelas muy pequeñas y angostas, generan una fuerte limitación para cualquier proceso de renovación que se quiera proponer. Este hecho de formalización de la informalidad se produce en la parcela catastral a través de una “división legal” -previo a la Ordenanza de 1985- que genera un parcelario irregular, de lotes pequeños y unidades de viviendas internas que rara vez logran cumplir con condiciones mínimas de habitabilidad, iluminación y ventilación.

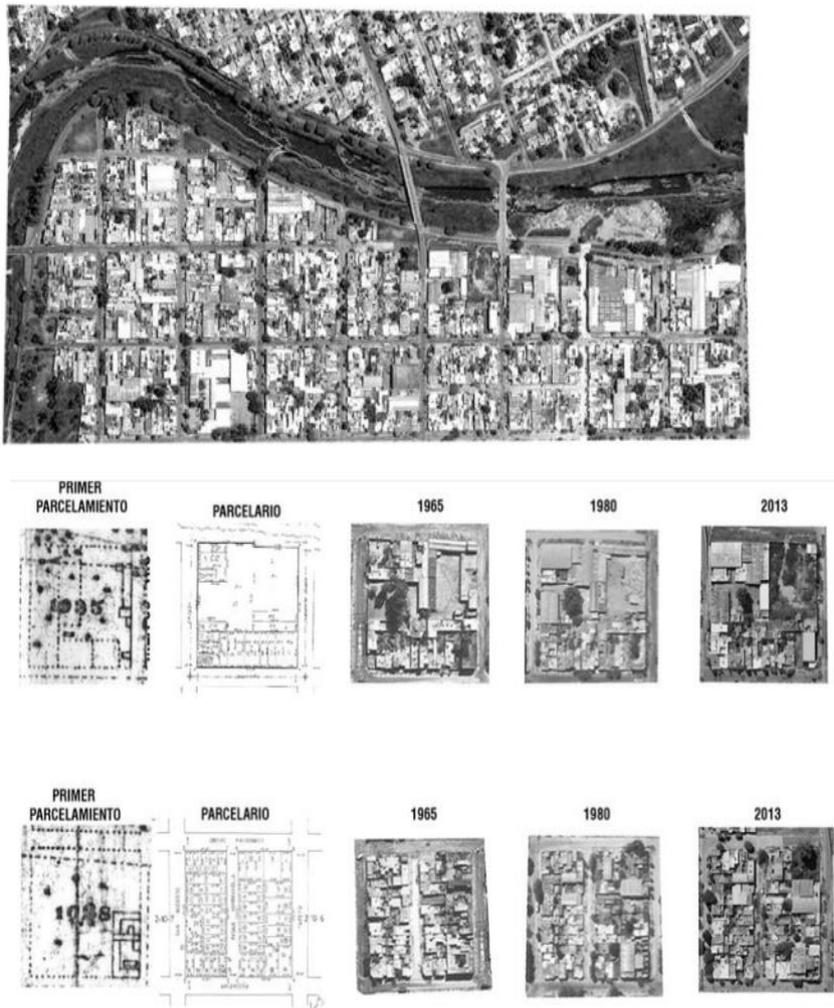
Por último no hay una lógica de asociación de vacíos -retiros, corazón de manzana- que haga eficiente y que potencie los vacíos privados para mejorar las condiciones ambientales de la unidad de manzana.



**Figura 27. Estudio comparativo Catastro y Tejido en manzana. Eje Central Barrio San Vicente**

Si se observan por comparación en un análisis diacrónico y sincrónico de los tejidos tomando como muestra una manzana del Área Central y del Borde del Río es posible deducir por un lado la baja renovación del tejido del barrio y por otro su obsolescencia. En comparación, mientras el zona central presenta lotes por abajo del lote urbano de 250m<sup>2</sup> mostrando una dificultad catastral para aumentar la densidad por renovación, los tejidos del borde del Río Suquía muestran un catastro de base más abierto con lotes de 500 a 800m<sup>2</sup> y un 30% del total de parcelas en estado de abandono producto de la desactivación de la industria de origen.

Las márgenes a su vez presentan niveles importantes de degradación ambiental. Estas diferencias entre la Zona Central y la Zona Centro también se verifican en los usos, mientras en el Centro predomina el uso residencial, comercial e institucional, por el contrario en el Borde del Río predomina el uso industrial o de actividades relacionadas, depósitos, etc.



**Figura 28. Estudio comparativo Catastro y Tejido en manzana. Borde de Río Suquía, Barrio San Vicente**

### 5.5.2.2 El impacto de las Nuevas Centralidades: el Predio Mitre. CENTRALIDAD METROPOLITANA

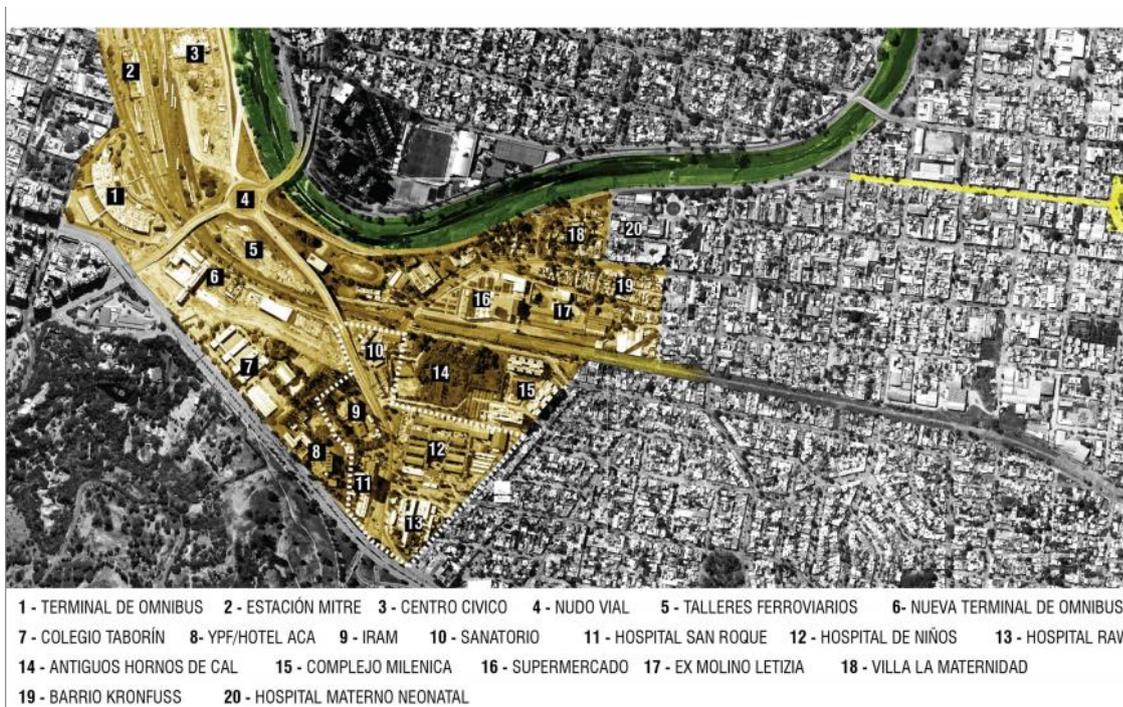
Las 7,5 hectáreas pertenecientes al Predio de la Estación del Ferrocarril Mitre – data de fines del SXIX- se inscriben en un área circundante muy compleja de la estructura conectiva de la ciudad de Córdoba. Con una posición de borde al área Central se localiza en el cruce de las vías ferroviarias con el Río Suquía y con una vía conectiva principal de borde. (Avenida Sabattini- ruta 9 norte) de conexión con el norte de la región. Este cruce que además se produce en una topografía y morfología particular por la presencia del cauce del río, ha derivado en la construcción del llamado “nudo mitre” que permite derivar tránsito a distintos niveles.

Esta complejidad se acrecienta ya que el ferrocarril – aun cuando hoy tiene un uso limitado- por su envergadura e importancia es vacante para su reactivación y su posible uso como ferro-urbano futuro. Frente a la estación ferroviaria se encuentra la Estación Terminal de Ómnibus, nacional y regional de la ciudad que incrementa la movilidad en ese punto. Completa el área los ex Molinos, hoy devenido en un Centro Comercial y la nueva ampliación de la terminal construida conjunta con el Centro Cívico, inaugurada pero todavía sin uso efectivo.

En síntesis:

- La pertenencia al área central, su posición central y de nodo intercambiador
- La traza del Ferrocarril y las vías conectivas principales
- El encuentro de la traza con el Río Suquía
- Los nuevos programas de usos masivos: terminal, intercambiador, Centro comercial, etc.
- El impacto conectivo, de escala nacional, regional y urbano
- La complejidad topográfica y de trazas.

Las grandes piezas urbanas inconexas que se suman, hospitales, predios industriales en abandono, etc, convierten al área en una de las más complejas de la ciudad y sobre la que pesa una concentración de usos muchos de ellos ligados a la movilidad de primer orden. En este sentido a los proyectos asociados en el área les cabe la responsabilidad de la resolución de la movilidad urbana en tanto el impacto es urbano-metropolitano. La falta de asociación con un Plan de movilidad general pone en riesgo el funcionamiento del área y de la ciudad toda. El nudo Mitre por su posición es la “puerta” al barrio San Vicente, uno de los principales ingresos y egresos del Barrio que presenta serias dificultades conectivas por la presencia de las barreras Río y FFCC. La falta de configuración del nudo lo convierte en un punto conflictivo por su impacto y dificultad conectiva.



**Figura 29. Nudo Mitre, Nueva Centralidad Urbana, San Vicente, Córdoba. Fuente: Elaboración propia Investigación Secyt 2012-2013**

## 5.6 Síntesis valorativa según indicadores

Como ya se señaló, este trabajo tiene como uno de los objetivos centrales aportar algunas reflexiones metodológicas sobre la forma de abordar la ciudad construida y los tejidos tradicionales con meta a su intervención física y de rehabilitación social. Y en este marco el rol que desempeñan e incidencias de las centralidades en los entornos barriales. Este objetivo conlleva otro, inducir a partir de la Planificación sectorial a colaborar para revertir tres procesos asociados que quedaron evidenciados a lo largo del desarrollo:

- La actual dinámica demográfica con despoblamiento de las áreas pericentrales de la Ciudad de Córdoba, proceso común a los tejidos centrales de otras ciudades latinoamericanas, en coincidencia con el aumento del crecimiento expansivo o metropolitano.
- Los desequilibrios intraurbanos y los procesos de segregación espacial asociados a los altos valores del suelo urbano, creando zonas desiguales en provisión de vivienda, servicios y espacio público.
- La desarticulación y desintegración física y espacial de los entornos barriales con pérdida del espacio público incrementando la vulnerabilidad social.

En este sentido **abordar** las especificidades y particularidades del territorio urbano permitiría inducir cambios socio espaciales positivos de rehabilitación urbana, los ejemplos de la Ley de Barrios o las transformaciones en Medellín para citar un ejemplo latinoamericano, demuestran que las áreas urbanas con fuerte carga identitaria y participación social son factibles de reprogramarse, de encontrar nuevas formas de articulación entre la ciudad y los entornos domésticos.

Desde el **abordaje** de estas áreas y aportando una posible instrumentalidad metodológica se propone tres aspectos interrelacionados para el análisis y su posterior intervención de los entornos construidos:

**a) Variables físicas-ambientales. Estado de la estructura urbana**

Análisis sincrónico de los entornos construidos y refiere a todas aquellas variables que determinen el estado físico de los tejidos y de la estructura del sector. Es obtener una radiografía física a fin de determinar el estado de renovación.

**b) Perspectiva temporal: cambio y permanencia. Dinámicas de crecimiento**

Análisis diacrónico de los tejidos y la estructura por corte temporales, determinación de las lógicas de ocupación que fueron configurando los tejidos a fin de determinar cuales fueron sometidos a cambio y cuales permanecen superpuestos. Detección de las dinámicas de crecimiento que configuran el sector.

**c) Dinámicas sociales con relación al espacio construido.**

Detección y determinación de las características socio económicas del área y la manera que se organiza el espacio social en relación con el espacio urbano. Se trata de indagar sobre la relación entre sociedad y espacio físico construido en un sector específico. Interesa también la forma organizativa que adoptan los habitantes urbanos, así como aquellos aspectos identitarios que dan sentido y significación al barrio.

Se propone a continuación una síntesis valorativa en base a una serie de indicadores cualitativos que dan cuenta de la Capacidad para la Renovación según se tenga en cuenta los aspectos físicos, sociales y temporales del Barrio. Interesa poder generar un diagnóstico valorativo sincrónico y diacrónico con sesgo en la renovación y posible intervención. Estas variables a su vez son revisadas desde **las políticas públicas** repasando las acciones que desde el Estado se instrumentan a fin de orientar y/o planificar esas áreas. Es interés de esta síntesis poder medir también el protagonismo del Estado en las dinámicas de los entornos construidos con meta en su gestión.

Espacio urbano barrial	Instrumentos-indicadores.	Valoración	Políticas públicas
<b>VARIABLES FÍSICAS-AMBIENTALES ESTADO DE LA ESTRUCTURA URBANA</b>  ANALISIS SINCRÓNICO DE LOS ENTORNOS CONSTRUIDOS	TEJIDO Y CATASTRO  INFRAESTRUCTURAS DEL ESPACIO PÚBLICO  <b>CENTRALIDADES</b>  MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD: REDES VERDE URBANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posición en el contexto urbano.</li> <li>• Capacidad de soporte y carga de los tejidos para alojar nueva población. Estado de los tejidos: catastro de base</li> <li>• Soporte infraestructural y de espacio público y detección de la capacidad de carga</li> <li>• Equipamientos, arquitecturas de significación. Articulación con el espacio público.</li> <li>• Estructura conectiva, conflictos y articulación con el espacio público.</li> <li>• Detección del impacto de las centralidades y el rol en el conjunto urbano.</li> <li>• Habitabilidad de la estructura urbana</li> </ul>	NORMATIVA URBANA Capacidad de cambio según normativa  PLANES DE SECTOR PROYECTOS URBANOS  PROGRAMAS URBANOS Y EDIFICIOS
<b>PERSPECTIVA TEMPORAL: CAMBIO Y PERMANENCIA.</b>  DINÁMICAS DE CRECIMIENTO	CONFORMACIÓN HISTÓRICA DE ESPACIO FÍSICO  DEMOGRAFIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lógicas de ocupación según momentos históricos y su expresión física. Conformación de la estructura a lo largo de la historia: Cortes temporales</li> <li>• Producción del suelo urbano.</li> <li>• Crecimiento y dinámica poblacional</li> </ul>	POLITICAS DE CRECIMIENTO  INSTRUMENTOS DE RADICACION DE POBLACION
<b>DINÁMICAS SOCIALES CON RELACIÓN AL ESPACIO CONSTRUIDO.</b>	USOS, OCUPACION Y ACTIVIDADES URBANAS PREDOMINANTES  <b>CENTRALIDADES</b>  IDENTIDAD, PERTENENCIA Y CONFLICTOS SOCIO ESPACIALES  ACTORES URBANOS  ECONOMIAS URBANAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detección de usos y actividades urbanas. Concentración</li> <li>• Impacto de las centralidades</li> <li>• Aspectos identitarios</li> <li>• Organizaciones barriales. Actores</li> <li>• Economía barrial y empleo</li> <li>• Vulnerabilidad social</li> </ul>	PROGRAMAS SOCIALES  PROGRAMAS DE RADICACION DE POBLACION  PROGRAMAS DE PROMOCION DE ECONOMIAS BARRIALES
<b>Elaboración Propia- Cuadro metodológico DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA DE RENOVACIÓN</b>			

<b>INSTRUMENTOS INDICADORES</b>	<b>Valoración BARRIO SAN VICENTE</b>	<b>POLITICAS PUBLICAS</b>
<p><b>VARIABLES FÍSICAS-AMBIENTALES ESTADO DE LA ESTRUCTURA URBANA</b></p> <p>TEJIDO Y CATASTRO</p> <p>INFRAESTRUCTURAS</p> <p>ESPACIO PÚBLICO</p> <p><b>CENTRALIDADES</b></p> <p>MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD: REDES</p> <p>AMBIENTAL. VERDE URBANO. DISEÑO URBANO</p> <p>NORMATIVA URBANA</p>	<p>San Vicente presenta una muy buena estructura urbana e infraestructural de base dado por la configuración de la trama de origen. Sobre ella se reproduce un tejido denso sobre un catastro muy compartimentado Las barreras físicas Rio y FFCC producen serias dificultades conectivas con el Centro y otras áreas. El Nudo Mitre, gran NODO CENTRAL DE ESCALA METROPOLITANA, sin conformación definida, presenta un fuerte impacto y conflictividad conectiva para el área.</p> <p>Se distinguen tres grandes áreas: EL TEJIDO CENTRAL y el TEJIDO DE BORDE</p> <p>EL TEJIDO CENTRAL. Concentra usos mixtos –vivienda y comercio-sobre una edificación antigua y una serie de instituciones educativas, culturales y sociales destacadas en la trama que le confieren cualidades de CENTRALIDAD BARRIAL Y SECTORIAL. La estructuración de ESPACIO PUBLICO en un eje de movilidad y tres PLAZAS concatenadas sin mantenimiento ni legibilidad como eje. Carece de verde urbano sistematizado y diseño urbano acompañante. Presenta numerosas arquitecturas de valor patrimonial medio y bajo catalogadas. Dadas las características del catastro NO presenta buenas condiciones para un cambio tipológico en altura, requiriendo el tejido más espacio vacío.</p> <p>EL TEJIDO DE BORDE se encuentra obsoleto y presenta un catastro de base con buenas parcelas para incidir en una renovación en altura. Los soportes públicos del Río y Ferrocarril se presentan muy degradados desde el punto de vista ambiental.</p> <p>EL TEJIDO PERIFERICO, los barrios periféricos al sector con mayor capacidad fundiaria y dinámica de crecimiento pero de alta vulnerabilidad socio ambiental. La característica común es la TENDENCIA A LA FRAGMENTACION en dos sentidos, tanto de los tejidos centrales con respecto a los tejidos de borde como estos con relación a los barrios periféricos.</p>	<p>La base normativa incentiva la renovación por ejes aunque esta no se produce por la escasa dinámica de mercado y actualmente se encuentra una nueva normativa con la incorporación de mecanismos de incentivos para promover la inversión en los Barrios Pericentrales.</p> <p>No existe un Plan Especial ni un Plan integral de Barrios.</p> <p>Los proyectos para el Nudo Mitre todos inconclusos no contemplan la conexión ni el impacto sobre San Vicente.</p> <p>No existen Proyectos para el Río Suquía en el tramo San Vicente.</p> <p>No existen proyectos de movilidad urbana o metropolitana para el ramal ferroviario del tramo San Vicente.</p>
<p><b>PERSPECTIVA TEMPORAL: CAMBIO Y PERMANENCIA.</b></p>	<p>San Vicente presenta una estructura de base decimonónica de alto valor patrimonial por su concepción integrada, espacio público, instituciones, industria, movilidad y residencia se encuentra en el origen del Barrio. En la actualidad ha perdido esta integralidad a consecuencia del deterioro ambiental y la fragmentación de su tejido así</p>	<p>La incidencia de la resiente normativa de densificación para los barrios pericentrales promovidos por el municipio se verá a futuro como</p>

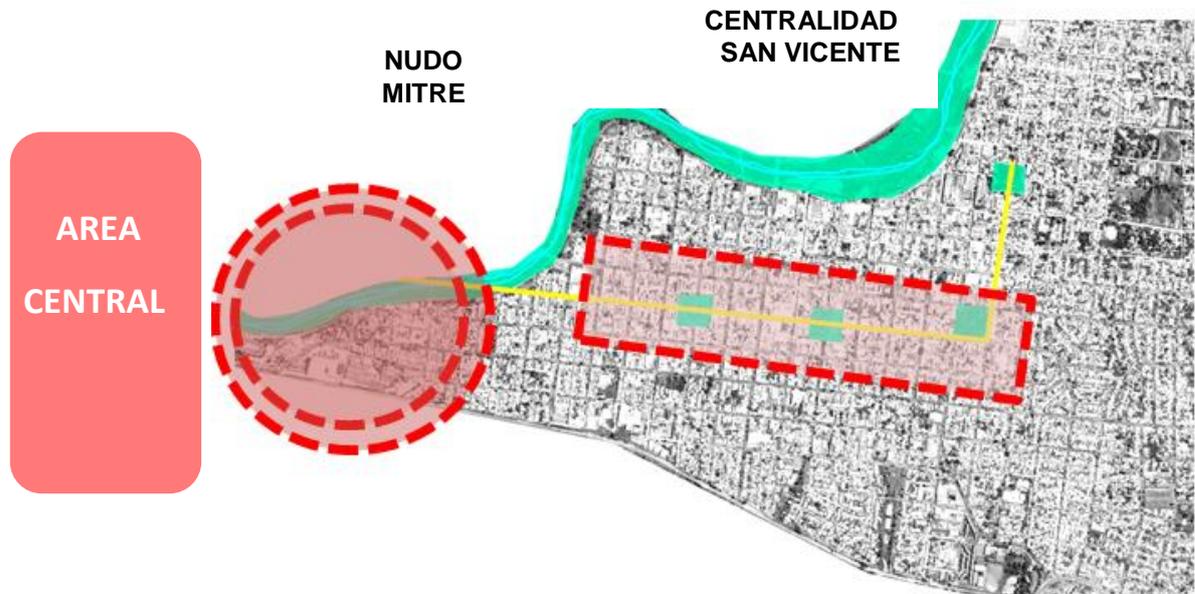
<p>DINAMICAS DE CRECIMIENTO</p> <p>ESCENARIOS FUTUROS</p>	<p>como la desaparición de las actividades productivas de base.</p> <p>En paralelo, en el contexto de los barrios peri-centrales San Vicente presenta un acentuado decrecimiento poblacional. A su vez, los cortes temporales del tejido muestran la baja dinámica de renovación y cambio de 1960 a la fecha. No se evidencia dinámicas de renovación, el crecimiento se produce principalmente por densificación predial, más de una vivienda en el lote, en la mayoría de los casos informal.</p> <p>En un escenario futuro de no mediar políticas públicas las tendencias al de crecimiento se acentuarán en conjunto con los procesos de despoblamiento de las áreas peri-centrales. Una posible reinversión de esta dinámica lo constituye la posibilidad de alojamiento para población extranjera (peruana y boliviana) como sucede en Alto Alberdi. En este caso se acentuaría los procesos de tugurización y hacinamiento.</p> <p>La sensación de inseguridad instalada por la cercanía a los barrios de mayor peligrosidad de la Ciudad que contribuye a la no elección de estos barrios para vivir se incrementará en la medida que no se produzcan medidas de reinversión de estas problemáticas.</p>	<p>impacta en las dinámicas de decrecimiento actuales sin embargo esta normativa no tiene incorporados ningún instrumento de participación o articulación social. De igual manera tampoco se articula con un Plan de Barrios integral.</p>
<p><b>DINÁMICAS SOCIALES CON RELACIÓN AL ESPACIO CONSTRUIDO.</b></p>	<p>San Vicente se caracteriza por un tejido social y organizativo muy dinámico con 30 asociaciones barriales y una gran cantidad de instituciones educativas, culturales y sociales.</p> <p>La fuerte pertenencia al barrio se traduce en una cantidad importante de actividades relacionadas con la identidad barrial, museo sanvicentino, corso fiesta, etc. que le confieren atributos distintivos al espacio urbano. En este sentido estamos frente a UNA CENTRALIDAD HISTORICA de segundo orden. De igual manera la concentración comercial en su tejido central reproduce una importante heterogeneidad de usos comerciales de comerciantes locales conformando una economía barrial.</p> <p>El Sector ampliado de San Vicente, barrios periféricos, configura una panorama de alta vulnerabilidad social, con crecientes índices de NBI y delitos relacionados con el narcomenudeo. Esta creciente tensión social repercute negativamente en el barrio en su conjunto. No existen políticas públicas integradas.</p>	<p>El barrio no posee ninguna figura propia, administrativamente pertenece al CPC de Empalme. Los vecinos a través de los centros vecinales participan de las Asambleas, Audiencias públicas y Presupuesto participativo. La falta de delimitación del barrio no colabora para la definición de políticas territoriales.</p> <p>La participación vecinal es una fortaleza pero no se ha traducido en políticas particulares para el área.</p> <p>No existen políticas sociales específicas para las áreas vulnerables.</p>
<p><b>Elaboración Propia- Cuadro metodológico DETERMINACIÓN DE LA CAPACIDAD DE CARGA DE RENOVACIÓN- BARRIO SAN VICENTE</b></p>		

## 5.7 Identificación de Centralidades. El Barrio San Vicente: centralidad barrial y nueva centralidad

Tomando la categorización realizada para este estudio se analiza a continuación las Centralidades que actúan o impactan en el Barrio San Vicente y en el contexto de Barrios Pericentrales.

### Detección Centralidades Barrio San Vicente

<b>CENTRALIDADES HISTÓRICAS O TRADICIONALES.</b>	
AREA DE INFLUENCIA CENTRO TRADICIONAL AREA CENTRAL Centro histórico URBANO Y METROPOLITANO administrativo, comercial. (En área de influencia sin articulación con centralidad barrial)	
<b>CENTRALIDAD SAN VICENTE</b>	
Integra el conjunto de Centros Barriales Pericentrales <b>CENTRALIDAD HISTORIA- PROCESO DE URBANIZACION</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Origen AUTONOMIA COMO NUCLEO POBLACIONAL</li> <li>• TRAZADO ESTRUCTURANTE DE LA URBANIZACION CENTRALIDAD TRAZADO URBANO. CONFIGURACION SXIX. INTEGRADO ESPACIO PUBLICO E INSTITUCIONES</li> </ul> <b>CENTRALIDAD FUNCIONAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GRANDES EQUIPAMIENTOS DE ESCALA SECTORIAL: MERCADO, IGLESIA, ETC</li> <li>• CONCENTRACION DE ACTIVIDADES SOCIALES, CULTURALES, EDUCATIVAS Y DE SERVICIOS</li> </ul> <b>CENTRALIDAD SIMBÓLICA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ASPECTOS IDENTITARIOS</li> <li>• REFERENCIA SOCIAL COMO CENTRO</li> </ul> <b>CENTRALIDAD DE ESCALA SECTORIAL Y BARRIAL</b> ARTICULACION DE ESPACIOS PUBLICOS E INSTITUCIONES DE ALCANCE SECTORIAL	
<b>CORREDORES CENTRALES</b>	
La calle San Jerónimo es estructurante de la Centralidad y concentrador de los comercios, sin embargo no llega a constituir un corredor central de densidad o expansión.	
<b>NUEVAS CENTRALIDADES.</b>	
<b>NUDO MITRE</b>	<b>CONCENTRADOR DE GRANDES PIEZAS DE ESCALA URBANO-METROPOLITANO Y REGIONAL</b> CENTRO COMERCIAL/TERMINAL DE OMNIBUS/CENTRO CIVICO HOSPITALES / FFCC MITRE/ GRANDES VACIOS VACANTES De fuerte impacto en el sector hoy se presenta como una serie de piezas inconexas
<b>CENTRO DE PARTICIPACION COMUNAL. [CPC]</b>	AREA DE INFLUENCIA <b>C.P.C EMPALME</b> Si bien no se encuentra en el sector sino en Barrio Empalme, San Vicente depende desde el punto de vista administrativo del CPC, generando vinculaciones sectoriales a tener en cuenta.



**Figura 30. Esquema de Centralidades en Barrio San Vicente**

Si tomamos los siguientes indicadores de centralidad (Sistema de Centralidades de Quito); para analizar el impacto en Barrio San Vicente: 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; podemos inferir que:

La Centralidad barrial de Barrio San Vicente es una **CENTRALIDAD CONSOLIDADA** de **ESCALA BARRIAL CON ALCANCE SECTORIAL**. Localizada geográficamente en el centro del sector reproduce las cualidades del área central en escala sectorial:

- MIXTURA DE USOS
- VIDA BARRIAL Instituciones significativas, Uso intensivo del espacio público
- ECONOMIA BARRIAL. Presencia Comercio formal e informal, Actores e inversores locales
- IDENTIDAD Patrimonio tangible y no tangible, Valores identitarios
- TEJIDO CONSOLIDADO

Esta condición parece ser independiente del estado del tejido que presenta los siguientes problemas:

- Importantes focos de contaminación en las márgenes del río, en industrias abandonadas y basurales ilegales a cielo abierto, conformando una periferia barrial.
- Niveles importantes de deterioro su Espacio Público: asfalto, infraestructuras de servicio en espacio público, plazas deterioradas.
- Cuenta con una arboleda añeja pero en muy mal estado. Carencia de espacios verdes conformados.
- Un uso alto del automóvil para los movimientos barriales-sectoriales.
- Falta de legibilidad urbana.
- Buena provisión de infraestructura de servicio, aunque se encuentra en riesgo la situación de las cloacas.
- Mala habitabilidad general (luz, aire, sol) en los tejidos más consolidados, con pocos patios y espacios libres verdes en el interior de las manzanas.

El Nudo Central Mitre, es una **NUEVA CENTRALIDAD DE ESCALA METROPOLITANA** con una localización estratégica en la conectividad regional pero con serias dificultades de integración con Barrio San Vicente. Produce actualmente un impacto negativo no solo por el bajo nivel de conformación del encuentro sino también por los nuevos programas de escala sin relación con la escala barrial.

## CAPITULO VI.

### PROPUESTA: REHABILITACION BARRIAL Y CENTRALIDAD EN BARRIO SAN VICENTE, CORDOBA.

#### 6.1 Lineamientos para el reforzamiento de la centralidad barrial de San Vicente en el marco de un plan de barrios

El reconocimiento de los valores que cada barrio posee, la identificación de aquellos elementos físicos, simbólicos e identitarios que construyen el entramado barrial, es un camino para la construcción de territorios urbanos con fuerte participación e involucramiento ciudadano. En este sentido San Vicente presenta ventajas comparativas a la hora de implementar un proyecto de "Planificación integral": En este sentido la siguiente propuesta es una puesta en juego técnica a modo de simulacro que en el caso de estudio seleccionado podría organizar instancias de participación y elaboración del proyecto. Para su elaboración se tuvo en cuenta dos trabajos relacionados sobre el área:

- El concurso Pensar el Centro organizado por el Colegio de Arquitectos de Córdoba. Trabajo con mención Honorífica. 2016
- El proyecto 4 plazas, presentado a la Bienal de Medellín 2010. Trabajo Seleccionado-

Será la determinación de los EJES ESTRATÉGICOS, los PROGRAMAS y los PROYECTOS específicos sobre los que se sintetizan las cuestiones teóricas y se completa en acuerdo con una modalidad participativa, el proyecto es pensado como un catalizador entre la acción en el espacio urbano de escala barrial y la comunidad interesada, bajo las siguientes consideraciones generales:

- Los barrios tradicionales, en tanto unidades socio-territoriales históricas e integradas, son verdaderas áreas de oportunidad para planificar **el crecimiento urbano hacia un modelo de ciudad compacta y sustentable**.
- Actuar sobre los tejidos tradicionales es **crear ciudad en una visión integral y múltiple articulación de escalas y programas**. Buscar la complementariedad como síntesis de integración de lo individual y de lo colectivo, de la escala micro y la escala macro.
- El espacio urbano, soporte y escenario del espacio social, es determinante en la manera de habitar la ciudad. **Calidad, habitabilidad y sociabilidad** son variables entramadas en la forma que adopta el espacio físico.

Resolver el espacio urbano barrial peri central presupone restablecer una mirada ampliada e integrada de las distintas lógicas territoriales que operan en simultáneo y a diferentes escalas. Implica también la voluntad de reprogramar los grandes vacíos vacantes con actividades industriales en desuso y reintegrar en un nuevo SISTEMA URBANO las Centralidades del arco Peri-central. Se trata de crear un Sistema de Centralidades integrado entre el Área central y los Barrios Peri-centrales restableciendo un sistema ambiental, recreativo y de movilidad: Verde urbano, parques, Río, movilidad y Centralidades de calidad. Así la Centralidad de San Vicente se conforma como parte de un sistema integrado asumiendo la escala urbana y revirtiendo la tendencia al aislamiento del área.

En el Sector SURESTE en particular tres situaciones impactan desde la macro escala:

El NUDO MITRE es una pieza articuladora entre el Río el FFCC y el Centro y San Vicente, por lo tanto conformaría un gran proyecto urbano a fin de resolver la articulación Urbana;

El Río Suquía, sus márgenes y su potencialidad paisajística, de movilidad y densidad abriendo un nuevo frente urbano para San Vicente;  
 El Ferrocarril hoy en desuso y la potencialidad para la movilidad metropolitana.

### SISTEMA DE CENTRALIDADES PERICENTRALES

**OBJETIVOS:** Integrar las centralidades peri-centrales en un SISTEMA URBANO a partir de la ARTICULACION DE LAS CENTRALIDADES BARRIALES EXISTENTES CON EL AREA CENTRAL

- Transporte Publico Multimodal
- Sistema de Parques Urbanos
- Incentivo a las economías barriales
- Articulación Plan de Vivienda social y repoblamiento



Imagen Concurso Área Central<sup>6</sup>

La propuesta del nuevo sistema urbano central de San Vicente se organiza a partir de definir dos tipos de acciones: por un lado, **acciones integradoras** con el objetivo de generar un nuevo soporte de espacio público cualificado que otorgue legibilidad a partir de operaciones sobre la calle, la calzada, el arbolado público, el equipamiento urbano, sobre el que se montan los distintos **programas comunitarios de acción social**:

- *Plan de movilidad barrial:* disminuir el uso del automóvil y aumentar las movilidades alternativas. Promover la bicicleta y la peatonalidad en los movimientos barriales. Articulación con instituciones educativas: Camino escolar seguro.

<sup>6</sup> Concurso Ideas Para el Area Central de la Ciudad de Córdoba , 2016, Mención Honorífica. Autores: Celina Caporossi, et.al.

- *San Vicente sustentable*: recolección de residuos diferenciados, campaña del árbol para incorporación de especies en las plazas, usos de otras energías en el circuito 4 Plazas a modo de "puesta educativa"
- *San Vicente Productiva*: Made in San Vicente; acciones productivas de micro-emprendimiento
- *San Vicente Cultural*: rescate de fiestas colectivas tradicionales del barrio, circuito educativo escuelas, circuito de historia, puesta en valor y uso de los equipamientos existentes.

Estas acciones y programas se estructuran sobre los siguientes EJES ESTRATÉGICOS que a modo de ejemplo permite ilustrar el caso, es de prever que cada Programa o Proyecto pueden ser transversal a más de un eje.

#### **EJE MOVILIDAD SUSTENTABLE**

Promover la conectividad y las relaciones sociales y productivas. Potenciar todas las movilidades y disminuir el automóvil. Contribuir a los entornos seguros para niños, ancianos y personas con capacidades diferentes. Recuperar la idea de "Paseo Urbano"-

#### **EJE ESPACIO PÚBLICO Y CENTRALIDAD**

Puesta en valor del espacio público barrial como lugar de encuentro social, promover la mixtura de usos y generar un paisaje urbano homogéneo y de calidad, incentivando la vida urbana barrial. Puesta en valor de los edificios institucionales.

#### **EJE IDENTIDAD BARRIAL**

Promover todas las actividades, acciones comunitarias así como su expresión física que rescaten la memoria y la identidad barrial.

#### **EJE ECONOMÍA BARRIAL**

Crear unidades de gestión y acciones que promuevan y visibilicen la economía barrial con meta en la generación de micro empleo.

#### **EJE AMBIENTAL**

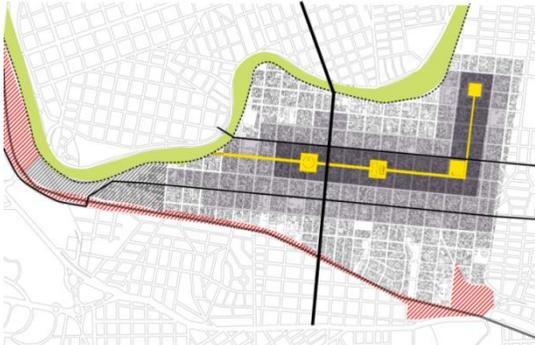
Promover acciones multiescalares con el objetivo de perseguir un medio ambiente sano revirtiendo situaciones de riesgo ambiental con el objetivo de mejoramiento de la calidad de vida urbana.

#### **EJE VIVIENDA, POBLACIÓN Y TEJIDOS URBANOS**

Articular los planes de desarrollo barrial con políticas de viviendas específicas para el sector que promueva la permanencia de los habitantes actuales y atraiga nuevos pobladores. Cooperativas de viviendas con derecho a uso, alquiler social, programa de viviendas patrimoniales, etc.

### **6.2 Síntesis de Actuaciones y Programas Integrados. Propuesta de Recuperación del Espacio Urbano de San Vicente.**

En el siguiente cuadro se sintetiza el conjunto de acciones y programas Integrados según indicadores:

RECUPERACIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS INTEGRADOS	ACCIONES ESPECIFICAS	PROGRAMAS Y PROYECTOS
<p>Reforzar la centralidad barrial en <b>operativos conjuntos MOVILIDAD+ ESPACIO PÚBLICO+EQUIPAMIENTO +VIVIENDA con participación ciudadana</b>, con centro en el espacio público en tanto estructurante físico y</p>  <p><b>Espacio Público y Movilidad</b> Mejora de la accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.</p> <p><b>Espacio Público y Centralidad</b> Estructuración de la centralidad histórica Reforzamiento de la centralidad funcional</p> <p><b>Espacio Público y Espacio Social</b> Desarrollo de programas que conlleven una mejora social, urbanística y económica de los barrios. Fomento de la equidad de género en el uso del espacio urbano y los equipamientos</p> <p><b>PROYECTOS MACRO:</b> FERROURBANO EN RIO Y FFCC</p> <p>RECUPERACIÓN COSTANERA Y FFCC COMO PARQUES LINEALES</p> <p>ARTICULACIÓN Y CONEXIÓN NUDO MITRE</p>	<p><b>MOVILIDAD SUSTENTABLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Disminución del uso de vehículo en los viajes barriales y aumento de las movilidades alternativas.</li> <li>Aumento de la Peatonalidad y promoción de la bicicleta en los movimientos barriales</li> <li>Eliminación de barreras arquitectónicas</li> <li>Articulación de la movilidad con los establecimientos educativos y comerciales-</li> </ul> <p><b>PAISAJE URBANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Creación de espacio público, otorgar legibilidad y dar soporte a partir de operaciones unitarias.</li> <li>Articulación con las instituciones barriales</li> </ul> <p><b>VERDE URBANO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Puesta en valor del arbolado existente. Plan de Forestación</li> <li>Articulación con programas de Producción barrial</li> </ul> <p><b>RED DE INSTITUCIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Visibilizar las instituciones de distintos niveles que conforman el soporte social de San Vicente.</li> <li>Poner en valor y recualificar la arquitectura designada patrimonial.</li> <li>Articular con el espacio Público</li> </ul> <p><b>VIVIENDA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de recuperación de viviendas</li> <li>Plan de habitabilidad de viviendas patrimoniales</li> <li>Incentivo a la construcción y densificación predial. (más de una vivienda en lote) con recuperación de corazón de manzana. Aumento del FOS existente.</li> <li>Programa de Viviendas en alquiler social</li> </ul>	<p>Los programas y proyectos son transversales a los ejes estratégicos y presuponen instancias participativas de colaboración público- privado.</p> <p>PROGRAMA CAMINO ESCOLAR: LA ESCUELA EN LA CALLE. Programa de movilidad no motorizada.</p> <p>PROYECTO PUESTA EN VALOR ESPACIO PUBLICO E INSTITUCIONAL Calle, calzada y equipamiento urbano</p> <p>PROGRAMAS DE REVALORIZACIÓN HISTÓRICA y TURISMO BARRIAL</p> <p>VISITA GUIADAS Y MUSEO SANVICENTINO</p> <p>PROGRAMA DE VUELTA AL CORSO Recuperación del Carnaval Barrial</p> <p>MADE IN SAN VICENTE: Producción e incentivo de los trabajos artesanales locales. Incentivos a los comercios locales e inclusión del sector privado en la rehabilitación barrial.</p> <p>PROGRAMA DE FORESTACIÓN Y VIVERO BARRIAL</p> <p>PROGRAMA SAN VICENTE RECICLA</p> <p>PROGRAMA VIVIENDAS PATRIMONIALES Incentivo para la construcción de otra vivienda en lotes con casas catalogadas patrimoniales.</p> <p>ARTICULACIÓN CON PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL. Otorgamientos especiales de créditos para reforma y rehabilitación</p>

## Propuesta de Rehabilitación espacio público barrial San Vicente: acciones integradas

	ACCIÓN URBANA	ACCIÓN S/PLAZA	ACCIÓN S/TEJIDO
	<p><b>PLAZA QUINTAS</b> PLAZA DE LOS BIURROS</p> <p>INICIAR PROCESO DE RENOVACIÓN (tejido obsoleto, degradado y sub-utilizado) Y RECONVERSIÓN (de industrial urbano obsoleto a productivo barrial)</p> <p>Programas articulados: PROMOCIÓN PRODUCTIVA BARRIAL: Made in San Vicente.</p>	<p>RECREACIÓN DE CENTRALIDAD EN ÁREA PERIFÉRICA DEL BARRIO</p> <p>INTEGRACIÓN CON EL RÍO.</p> <p>Carácter: EL ARBOLADO, PÚBLICO Y PRODUCTIVO, RECUPERACION DEL CONCEPTO DE LAS QUINTAS.</p> <p>Usuarios preferenciales: ANCIANOS Y NIÑOS</p> <p>Actividades: HUERTA, FRUTALES Y FERIA</p>	<p>REGENERACIÓN EDILICIA INCORPORACIÓN DE NUEVA VIVIENDA EN INFRAESTRUCTURA OBSOLETA</p> <p>INCORPORACIÓN DE VIVERO BARRIAL Y FERIA PYMES</p> <p>INCORPORACIÓN TIPOLOGÍAS: VIVIENDA-TALLER</p>
	<p><b>PLAZA DE LOS RECUERDOS</b> PLAZA LAVALLE</p> <p>RECUALIFICACIÓN INSTITUCIONAL. CENTRALIDAD SECTORIAL</p> <p>Programas articulados: VISITA GUIADA SAN VICENTE PATRIMONIAL</p>	<p>RESIGNIFICACIÓN Y RECUPERACION DE LA PLAZA PRINCIPAL DEL TEJIDO FUNDACIONAL.</p> <p>Carácter: PLAZA-MUSEO. RESCATE DE ELEMENTOS SIMBÓLICOS – URBANOS.</p> <p>Usuarios preferenciales: FAMILIAS GENERAL</p> <p>Actividades: CINE AMBULANTE, ENCUENTRO SOCIAL</p>	<p>CUALIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE ARQUITECTURA PATRIMONIAL</p> <p>REPROGRAMACIÓN CASA EIFFEL</p> <p>INCORPORACIÓN NUEVA VIVIENDA-PROGRAMA HOGAR DE CLASE MEDIA</p> <p>RECUPERACION TIPOLOGIA PASAJE EN PH</p>
	<p><b>PLAZA DEL MERCADO</b> PLAZA CENTRAL</p> <p>PUESTA EN VALOR</p> <p>Programas articulados: VISITA GUIADA SAN VICENTE PATRIMONIAL DE VUELTA EL CORSO</p>	<p>REFORZAMIENTO DE LA CENTRALIDAD SECTORIAL Y DEL SISTEMA DE LUGARES PROPUESTOS CON EXPANSIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y ARTICULACIÓN CON OTRAS INSTITUCIONES EXISTENTES.</p> <p>Carácter: PLAZA-CENTRAL.</p> <p>Usuarios preferenciales: FAMILIAS GENERAL</p> <p>Actividades: MASIVAS SEMI-PERMANENTES: FERIA, CORSO</p> <p>USOS CÍVICOS ADMINISTRATIVOS</p>	<p>CUALIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE ARQUITECTURA PATRIMONIAL</p> <p>NUEVA RESIDENCIA EN MEDIA DENSIDAD</p> <p>INCORPORACIÓN DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE AL SISTEMA DE LUGARES</p>
	<p><b>PLAZA DE LOS ESTUDIANTES</b> PLAZA URQUIZA</p> <p>RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR.</p> <p>Programas articulados: VISITA GUIADA LA ESCUELA EN LA CALLE</p>	<p>GENERACIÓN DE SOPORTE PUBLICO INTEGRANDO LA PLAZA A LA CALLE Y REFORZAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES EXISTENTES</p> <p>Carácter: PLAZA DE LOS JÓVENES</p> <p>Usuarios preferenciales: ESTUDIANTES SECUNDARIOS Y PRIMARIOS</p> <p>Actividades: USOS RECREATIVOS PARA JÓVENES</p>	<p>CUALIFICACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE ARQUITECTURA PATRIMONIAL</p> <p>INCORPORACIÓN NUEVA VIVIENDA-PROGRAMA HOGAR DE CLASE MEDIA</p>

### 6.3 Hacia un Plan de Barrios. Consideraciones sobre marcos normativos, políticas públicas y participación.

“No hay rehabilitación de barrios sin políticas de vivienda”<sup>7</sup>, sintetiza Oriol Ne lo (2002 a partir de la experiencia de la Ley de Barrios en Cataluña. Si la segregación urbana se produce a través del juego de la renta del suelo y la vivienda generando procesos de **expulsión territorial** de las clases asalariadas de las áreas centrales J.Borja (2002) o de **micro expulsión** S. Sassen (2009), entonces cualquier actuación de políticas públicas en los entornos consolidados debe articularse con políticas de vivienda que reequilibre los efectos distorsivos de mercado. Como señala E. Reese (2006), poder diferenciar “acción del Mercado de acción para la vida y acción del Estado”.

Argentina y la Ciudad de Córdoba en particular, presentan un mercado de vivienda muy rígido basado en la concentración del capital privado en el sector, que desde el 2003 adquiere las siguientes características:

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

<sup>7</sup> El mercado del suelo es un mercado de localizaciones, el precio está condicionado por lo que sucede en el entorno inmediato, en el barrio y por su inserción en el contexto urbano, basado en lo irreproducible de sus atributos, señala E. Reese (2006)

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

- Las inversiones aumentan en volumen como resguardo e 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 así se disloca de la demanda. El capital tiende a concentrarse en el espacio urbano, a la vez que se fragmenta y adquiere autonomía, con fuerte impacto sobre los entornos construidos y consolidados produciendo desequilibrios, segregación socio-territorial y movimientos poblacionales;
- Casi es inexistente las llamadas políticas de vivienda social por parte del Estado: vivienda en alquiler, cooperativas, créditos especiales, etc. Limitando su accionar en construcción de vivienda nueva para grupos muy vulnerables a través de planes en general centralizados.<sup>8</sup>

La Planificación cordobesa en común con el resto de ciudades intermedias de Argentina, presenta marcos normativos que privilegian en general las normativas zoning con instrumentos preferentemente regulatorios generales de muy baja flexibilidad y adecuación a las nuevas demandas urbanas. Es por ahora en Argentina novedoso, aunque algunos Municipios han comenzado, la inclusión de instrumentos de reequilibrio o de incentivo a fin de redireccionar el capital de inversión. (Recupero de plusvalía, incentivos por áreas, etc.). En este sentido el país presenta un fuerte atraso aún con respecto a otros países de Latinoamérica. (Brasil, Colombia entre otros). Mas atraso aun presentan las políticas de vivienda social en tejidos urbanos consolidados quedando prácticamente en las manos del mercado privado como se señaló.

El nuevo **marco normativo** elaborado por la Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba como ya se expuso señala explícitamente la necesidad de “**recualificar las identidades barriales**” a fin de revertir la “**persistencia de un modelo de ocupación del suelo fragmentario y disperso en el territorio**” para remarcar que “**la oferta habitacional en áreas pericentrales ha sido absorbida por operaciones destinadas a resguardo del capital**” sin la necesaria respuesta a las necesidades de la población. Esta propuesta introduce dos aspectos novedosos:

- Una serie de **instrumentos inductivos** de promoción a las inversiones: áreas especiales, transferencia de edificabilidad, etc. que permiten ir dibujando un territorio cada vez más específico;
- Enunciación de la necesidad de elaborar **Planes Especiales** aprovechando la flexibilización regulatoria previa. (convenios urbanísticos).

Sin embargo, ninguno de estos avances se articula con **Políticas de Viviendas integradas**. 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. De igual manera la recualificación de las áreas consolidadas no propone ningún **plan de obras públicas acompañante o articulación con los sistemas de movilidad y transporte**. En síntesis se observa una fuerte desarticulación entre las decisiones de políticas públicas y la realidad efectiva.

---

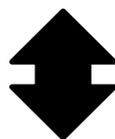
<sup>8</sup> Como señalan Ana Falú y Cecilia Marengo en “Hacia una política integral del Habitat”(2015). Ed. Café de las ciudades:” las políticas de vivienda en Argentina a partir del 2001 en adelante estuvo considerada por el estado nacional como un dinamizador de la economía y concentrada en la resolución de los problemas habitacionales más acuciantes”.

En este sentido avanzar hacia un Plan de Barrios para la Ciudad de Córdoba es tratar de articular **Panificación con Políticas Publicas y Territorio**, entendiendo que **el mejoramiento de la calidad de vida urbana es necesariamente una construcción socio-política** sobre el que se dispone la capacidad técnica. La categoría ciudadano bajo este enfoque es central, ya que introduce la importancia de los actos individuales en tanto afecta al colectivo, -elecciones sobre transporte, residuos, etc.- y en su elección contribuye a la construcción social del espacio urbano en su conjunto. Como afirma Coraggio (2001:12), cada ciudadano debe ser agente activo de desarrollo local: **“Esta participación de todos, en sí misma, es una contribución directa a la calidad de vida de una sociedad, porque parte de la calidad de vida es ser ciudadano”**.

**Planificación integrada e integral**

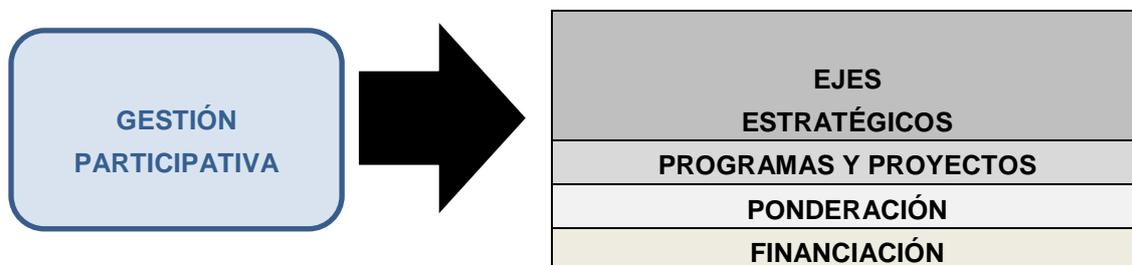


**Planificación participativa**



**Planificación sectorial**

La planificación sectorial encuentra al barrio como elemento urbano constitutivo, aun sea difuso 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 medio-ambientales, sus lógicas de ocupación, su estructura urbana y sus tendencias de crecimiento con respecto a la ciudad en conjunto, permite pensar en nuevos desarrollos urbanos planificando desde lo específico: programas integrales y acciones específicas. 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 (2006) 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?, serán los principales interrogantes que solo la práctica de "hacer ciudad" irá estructurando como respuesta.



#### **Desarrollo Gestión de Proyectos**

En todos los casos los programas y proyectos enmarcados en los ejes estratégicos deben construirse en conjunto con la comunidad con meta al fortalecimiento de las Organizaciones barriales.

En el siguiente cuadro se sintetizan los principales lineamientos y metas para el Espacio Urbano, el Espacio Social y su gestión:

## Hacia un Plan de Barrios. Sostenibilidad Urbana

	<b>METAS</b>	<b>LINEAMIENTOS</b>
<b>ESPACIO URBANO</b>	<b>COMPACIDAD, COMPLEJIDAD, EFICIENCIA, VERDE URBANO</b>	<p><b>Calidad medioambiental.</b> Articulación espacio físico-espacio natural. Definición y modificación del valor de los recursos presentes y futuros. Incidencia en el ciclo de uso.</p> <p><b>Estructura espacial.</b> 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</p>
<b>ESPACIO SOCIAL</b>	<b>COHESIÓN y MIXTURA SOCIAL. NUEVAS PRACTICAS DE ESTADO/ PRACTICAS COLECTIVAS COMUNITARIAS /PRACTICAS INDIVIDUALES</b>	<p><b>Cohesión social y calidad de vida.</b> 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.</p> <p><b>Economía local.</b> Escala, equilibrio, viabilidad, estabilidad, y nivel razonable de interrelación con el desarrollo local.</p>
<b>GESTIÓN</b>	<b>NUEVAS POLÍTICAS URBANAS</b>	<p><b>Estrategias.</b> Liderazgo político para avanzar hacia la sostenibilidad desde una visión integrada (escalas y temas) y a largo plazo (carácter preventivo) del desarrollo local.</p> <p><b>Articulación.</b> Carácter integrado de la gestión local con procesos de concertación público-privado y de participación social.</p> <p><b>Herramientas.</b> Promoción de instrumentos de intervención coherentes con la estrategia local de sostenibilidad (planes, programas, etc) de carácter general y temático.</p> <p><b>Participación.</b> Mecanismos de participación ciudadanas.</p>

## CAPITULO VII.

### CONCLUSIONES FINALES

En la Ciudad de Córdoba, Argentina, la intensificación de los procesos de metropolización en conjunto con los procesos socio territoriales característicos al nuevo siglo, han creado un territorio cada vez más complejo. Movimientos poblacionales, nuevas centralidades y una mayor fragmentación y atomización socio espacial y un capital privado de mayor volumen pero cada vez más concentrado hacen necesario adecuar los marcos normativos y la dirección de las políticas públicas para un Estado Municipal con poco liderazgo. Ana Falu (2015).

Las asimetrías en la forma que se produce los procesos de renovación urbana en los barrios peri centrales de la Ciudad de Córdoba dejan en evidencia el impacto que tiene para la ciudad toda estos procesos de concentración del capital económico y financiero sobre los tejidos consolidados cuando no media el Estado. Como señala E. 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 el caso de estudio.

Desigualdades físicas y sociales entre barrios de igual origen con dinámicas de crecimiento y renovación contrapuestas, (Barrio San Vicente versus Barrio General Paz); asimetrías de consolidación entre barrios pericentrales y periféricos (Barrio San Vicente versus Barrio Muller) y diferencias propias dentro de los entornos construidos (tejido central versus tejido de borde en Barrio San Vicente). En conjunto con una fuerte pérdida de las condiciones de integralidad urbana cualidad de origen de los Barrios Peri-centrales. En una somera síntesis se concluye que:

**La ausencia de políticas positivas para estas áreas acentúa la fragmentación creando territorios urbanos débiles y otros fuertes.** Así, parte del tejido más consolidado tiende a renovarse en un proceso de densificación inmobiliaria alentado por el privado y consolida su estructura urbana de base, reforzando la centralidad de cada área. En paralelo, otras áreas se tugurizan, se abandonan y decrecen. Este precarización del tejido existente se produce tanto en la escala barrial como en las periferias internas a cada barrio.

**Los soportes físicos a su vez, poseen cualidades positivas que posibilitarían inducir a procesos de renovación dirigidos por el Estado.** Tanto la presencia de actividades obsoletas que producen vacancias espaciales- por ejemplo la costa de Río- como la puesta en valor de las centralidades barriales existentes. Estas características positivas sumadas a la posición central en el conjunto y una población con alto sentido de pertenencia inducen a alentar proyectos, planes sectoriales, etc. que den cuenta de estos procesos.

**Nueva población, centralidades y red de espacios y verdes públicos; nuevos Equipamientos de escala e infraestructuras urbanas,** parecen ser tópicos asociados a restablecer nuevos roles para estas áreas. Mientras que el centro induciría políticas ligadas a consolidación de la Centralidad Tradicional con políticas de revaloración patrimonial el río permitiría alojar nueva población densificando sus bordes. En vistas a las bajas dinámicas de mercado registradas estas operaciones no serían espontáneas sino son inducidas por el Estado a través de políticas específicas. El nudo Mitre a su vez, constituye una Nueva Centralidad de escala Urbano-metropolitano que aún sin

resolución no contempla el salto a la escala Barrial o Sectorial y produce un doble impacto, por un lado conectivo aislando la conexión del área al centro y por otro de usos por su cercanía a la centralidad barrial de San Vicente.

Desde el punto de vista normativo no existe hasta el momento un plan de sector, sino que por el contrario son numerosas las incongruencias producto de una normativa hoy fragmentada y sin un criterio de áreas. La incorporación de la escala barrial implica entonces incorporar la escala de lo local a la Planificación, **de las políticas genéricas y reactivas a políticas específicas e inductivas**. Frente a un mercado cada vez más genérico y desarticulado de la demanda es contraponer políticas públicas integrales que articulen espacio urbano con el espacio social y su gestión basadas en el reconocimiento de las especificidades y particularidades de los entornos construidos. Esta escala que se presenta como territorios de proximidad, permite habilitar a nuevas prácticas territorializadas que se nutren de las redes vecinales y del tejido social asociativo para volver a suturar, para remediar o para cocer nuevas relaciones de inclusión y derecho.

**La centralidad barrial concentra en un espacio definido estas cualidades tanto simbólicas como funcionales para actuar de inductor.** En todos los casos el espacio público y su concepción ampliada al barrio es el espacio de los derechos. (J.Borja 2002) .Como se evidenció en la propuesta presentada es posible recomponer en términos de Sistema Urbano con acciones físicas y mecanismos participativos sencillos aquellos elementos desarticulados con significado e impacto barrial y sectorial.

**La meta entonces, es avanzar hacia un Plan de Barrios que cualifique los barrios tradicionales con el objetivo de reequilibrar 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 tal sentido conclusiones emergentes de este trabajo son:

*Del Plan Especial al Plan de Barrios.* Para identificar y co gestionar junto con los vecinos entornos con identidad socio-territorial y presupone la adhesión a un modelo de Ciudad inclusiva, diversa y democrática;

*Los instrumentos redistributivos e inductivos deben articularse en una gestión integrada.* Los instrumentos regulatorios aislados no necesariamente tienen efectos positivos sino se los contempla en planes de gestión integrado con políticas públicas amplias de carácter social;

*Un plan de Rehabilitación de barrios debe articularse con políticas integrales 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 en transversal para la gestión de los territorios barriales: Movilidad, espacio público, verde urbano, manejo de la basura, centralidad, etc. requiere de enfoques integrados *de planificación multiescalar;*

*Los mecanismos de participación deben estar en todo el proceso.* No solo como instancias formales sino de co gestión. 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 y requiere de instrumentos interpretativos precisos que permitan generar líneas de acción articulada entre obra pública y planificación; y por último:*

**La centralidad es un atributo físico y social que se encuentra en la base de la urbanización latinoamericana. En este contexto las Centralidades barriales o sectoriales son una excelente herramienta territorial para motorizar procesos de desarrollo de escala barrial en torno a proyectos específicos dentro de Planes integrales, con involucramientos ciudadano, aporte del sector privado y liderazgo estatal.-**

## VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABBA, ARTEMIO (2008) "La contribución de Puerto Madero a la centralidad metropolitana de Buenos Aires: proyecto urbano y sistema de lugares centrales". Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos No. 2, pp. 73-88 © OLACCHI • I S S N : 1390 - 4361

BORJA, JORDI, CASTELLS, MANUEL (1997) "Lo local y lo global, la gestión de las ciudades en la era de la información" . ed. Taurus Pensamiento. United Nations for Human Settlements (Habitat) ISBN: 84-306-0269-0

BORJA, JORDI (2005) "Revolución y contrarrevolución de la ciudad global" En: Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales (Serie documental Geo Crítica) Universidad de Barcelona, Vol. X, N° 578, 20 de abril de 2005. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-578>.

BUSQUETS, JOAN (2004) La ciudad como resultado de planes y proyectos: Desde los tejidos suburbanos a las nuevas centralidades. Disponible en: <http://www.mcrit.com/bcnext/reflexions.htm> También en: En: AA.VV. Barcelona 1979-2004. Del desarrollo a la ciudad de calidad. Ajuntament de Barcelona. Barcelona. 1999.

BUSQUETS, JOAN: Nuevos fenómenos urbanos y nuevo tipo de proyecto urbanístico – en *Presente y futuros. Arquitectura en las ciudades*, COAC, Barcelona, Unión Internacional de Arquitectos – UIA, 1996.

CARRIÓN, Fernando (2003) Sostenibilidad de los centros históricos en América Latina. Quito: FLACSO – Ecuador. <http://www.flacso.org.ec/docs/artosochal.pdf>

CARRIÓN, Fernando (2008) "Policulturalidad: esencia de la ciudad plural"– Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, pp. 7-9 © OLACCHI • I S S N : 1390 - 4361. Ecuador

CASTELLS, Manuel (1998) "Espacios públicos en la sociedad informacional", Publicado en VVAA, Ciutat real, ciutat ideal. Significat i funció a l'espai urbà modern, "Urbanitats" núm. 7, Centro de Cultura contemporánea de Barcelona, Barcelona)

CICCOLELLA, Pablo; MIGNAQUI, Iliana (2009) "Globalización y transformaciones de la centralidad histórica en Buenos Aires" - Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos No. 3, pp. 91-101 © OLACCHI • I S S N : 1390 - 4361

CORAGGIO, José Luis (2010) Las dos corrientes de descentralización en América latina. J.L. Coraggio. Ed. Austral.

CORTI, Hector Marcelo (2015) "La Ciudad Posible". Editorial Café de las Ciudades. Argentina

DEMATTEIS, Guisepe (2004 ) "En la encrucijada de la territorialidad urbana" En: Lo Urbano en 20 autores contemporáneos. Ed. Angel Martín Ramos Pag. 171-174. Edición UPC

DIEZ, E. F. (1997) "Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas. Editorial de Belgrano. ISBN: 950-577-177-0;

FALU, Ana (2001) "Revisión de las tendencias de planificación urbana: los temas recurrentes. El Caso de Córdoba. Pag 141-150 en "Globalización, forma urbana y gobernabilidad", editado por Ana Falú y Marisa Carmona. Argentina. ISBN: 987-544-026-4;

GRAVANO, Ariel. (2005) El Barrio en la Teoría Social. Editorial Espacio: Buenos Aires.

GUTMAN, Margarita (2010) en "Argentina: persistencia y diversificación, contrastes e imaginarios en las centralidades urbanas", ISBN: 978-9978-370-13-1 © OLACCHI

MATTOS, Carlos A. de.(2006) "Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cincotendencias constitutivas". En publicación: América Latina: cidade, campo e turismo. Amalia Inés Geraiges de Lemos, Mónica Arroyo, María Laura Silveira. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, SanPablo. Diciembre 2006.ISBN 978-987-1183-64-7. Disponible en la World Wide Web: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/edicion/lemos/03mattos.pdf>

MATTOS, Carlos de y PÉREZ, Luis Riffo (2005). "Globalización, redes, nodos y dinámica metropolitana: el Gran Santiago en los noventa", en: De Mattos, Carlos; Figueroa, Óscar y otros (Eds.) *Gobernanza, competitividad y redes: la gestión en las ciudades del siglo XXI*. Santiago de Chile: Colección RIDEAL-EURE Libros.

NEL LO, Oriol (2006) "Contra la segregación urbana y por la cohesión social: La ley de Barrios de Cataluña. Documento UOC.

PANERAI, Philippe; De Paule, J. Charles; Demorgón, Marcelle; Veyrenche, Michel: (1983). "Elementos de análisis urbano", Instituto de Administración Local de Madrid, Colección Nuevo Urbanismo, Madrid.;

ROJAS, Eduardo (2004) "La recuperación de áreas centrales, una oportunidad de desarrollo urbano sostenible" En: Mario Lungo (comp.) *Grandes Proyectos Urbanos*, Lincoln Institute of Land Policy – UCA Editores.

SOJA, Edward W. (2004 ) "Seis discursos sobre la post-metrópoli" En: *Lo Urbano en 20 autores contemporáneos*. Ed. Angel Martín Ramos Pag. 91-95. Edición UPC

ZÁRATE MARTÍN, Antonio (1991) *El espacio interior de la ciudad*. Editorial Síntesis, Madrid.

ZICCARDI, ALICIA (2005) *Las ciudades y la cuestión social*. En *textos urbanos*. Edit. © OLACCHI I S S N : 1390 - 4361

### Documentos de consulta

D'AMICO, Desiré (2003) *Identidad y movilización política en Barrio San Vicente*. Trabajo presentado en el marco de la cátedra de Metodología III de la Dra. Cynthia Pizarro. Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales. Universidad Católica de Córdoba. Trabajo inédito.

FOGLIA, M. E. ET ALT. (1987) "La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana: el caso Córdoba", UNC.

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

REESE, Eduardo (2006) *La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina*. Cuadernos Enfoques Urbanos.

RETTAROLI – EGUIGUREN – ÁLVAREZ – COHEN – RUBIOLI: *Los Barrios Pueblos/ La ciudad objeto didáctico*. Ediciones Eudecor, Córdoba, 1997.

Investigación SECYT/UNC 2012/2013: "LA FORMA DE LA CIUDAD CONSTRUIDA: TEJIDOS TRADICIONALES Y CENTRALIDAD BARRIAL". DIRECTOR: CELINA CAPOROSSI; INTEGRANTES DOCENTES: Fernando Pájaro; Celeste Guerrero; Pedro Rapallo; Luis Salvay, Adriana Menendez; INTEGRANTES ADSCRIPTOS EGRESADOS: María Jose Nochi; Natalia Breitung; Carolina Morchio; Agustín Cano; Fernando Vanoli; INTEGRANTES ADSCRIPTOS ESTUDIANTES: Hector Paez; Tomas Spina. Inedito

### Planes Urbanos y Metropolitanos

\_\_\_\_ (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.

\_\_\_\_ (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.