

## **URBANIZACIÓN E INDUSTRIA EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA: REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO**

Echecolanea, Juan Manuel

Garay, María Sol

Laboratorio de Estudios Territoriales (LET), Dpto. de Geografía, Fac. Filosofía y  
Humanidades - Universidad Nacional de Córdoba.

*[echecolaneajuan@gmail.com](mailto:echecolaneajuan@gmail.com) / [mariasolgaray@yahoo.com.ar](mailto:mariasolgaray@yahoo.com.ar)*

### **RESUMEN**

El municipio sanciona en los años '80 la legislación vigente de fraccionamiento, ocupación y usos del suelo donde las zonas de dominancia industrial son periféricas. En el siglo XXI, la competencia por el uso del suelo entre nuevas formas de residencia de baja densidad y la actividad industrial se intensifica cada vez más: aumentan los costos para acceder a ese suelo urbano y surgen incompatibilidades en la convivencia de barrios residenciales y fábricas.

Con el análisis documental de las ordenanzas municipales pertinentes y proyectos gubernamentales de planificación urbana (así como de los mapas oficiales anexos a estos) junto al análisis de imágenes satelitales para observar la ocupación existente del suelo; se procura identificar los cambios realizados a la normativa municipal en los últimos años que repercuten en las zonas de dominancia industrial de la ciudad de Córdoba.

El análisis hace énfasis en dos áreas de estudio seleccionadas. Estas áreas industriales periféricas, una al Norte y otra al Sureste de la ciudad, son heterogéneas en su conformación histórica y al interior de los sectores e industrias que la configuran.

Esto nos permitirá reflexionar sobre el proceso de planificación urbana de la ciudad de Córdoba y su relación con la actividad industrial histórica de ella.

**PALABRAS CLAVE:** usos del suelo - periferia - planificación urbana.

## 1. INTRODUCCIÓN

El autor Pedro Abramo (2011) caracteriza a las ciudades latinoamericanas como ciudades “com-fusas”; señala que los modelos tradicionales de ciudad: la urbe compacta mediterránea y la difusa anglosajona no pueden verse reflejados en las metrópolis latinoamericanas. Los mercados del suelo y la lógica de ocupación propias de la región producen simultáneamente una estructura urbana compacta y difusa. Es en esta idea de ciudad “com-fusa” donde vemos enmarcado el siguiente trabajo, una ciudad donde la lógica del mercado de suelo es la que dirige el crecimiento, expansión y uso de la ciudad.

En cuanto a la periferia urbana como proceso espacial, podemos decir que tuvo un recorrido particular desde su concepción centro-periferia de la ciudad fordista del siglo XX hasta la periferia multiterritorial posfordista del presente siglo.

En el proceso de industrialización fordista algunos espacios de la periferia fueron el locus de la fábrica, otros el lugar de residencia de los que trabajaban en la actividad productiva y otros espacios albergaron a los sectores de menores ingresos que no tenían otra opción de residencia. (Lindón, 1997). Esta industrialización, creciente en pocas décadas, desplazó a la actividad del área central construyendo un nuevo espacio entre lo urbano y lo rural. Además, provocó una fuerte inmigración hacia las ciudades que se asentó en los alrededores de las fábricas, fundamentalmente, por el bajo precio del suelo. La mayoría de estos barrios solo satisfacían lo habitacional y carecían de infraestructura urbana o la poseían a medias. Esta periferia refiere a la zona externa de la ciudad con características urbanas y, según Arteaga Arredondo (2005), es la “clásica periferia” caracterizada por la distancia, al no tener accesibilidad a vías de transporte; el desorden físico; la dependencia funcional del área central y la marginalidad social.

A fines del siglo XX, afectada por los procesos de globalización, la periferia se transformó radicalmente: las nuevas infraestructuras de comunicación, tanto viales como de información, alteraron la concepción de distancia achicándola o haciéndola desaparecer y le dieron más autonomía funcional con respecto al centro urbano.

En síntesis, la periferia industrial fordista con la residencia obrera y de población de bajos recursos, comienza a convivir con una periferia de residencia más dispersa que aprovecha las grandes superficies y algunos elementos del paisaje y ambientales que no se encuentran en la ciudad consolidada. En palabras de Sassen (1994), este espacio pasa

a captar servicios, comercio y recreación, así como, nuevas modalidades habitacionales; pero su contracara, es la profundización de las desigualdades ya existentes.

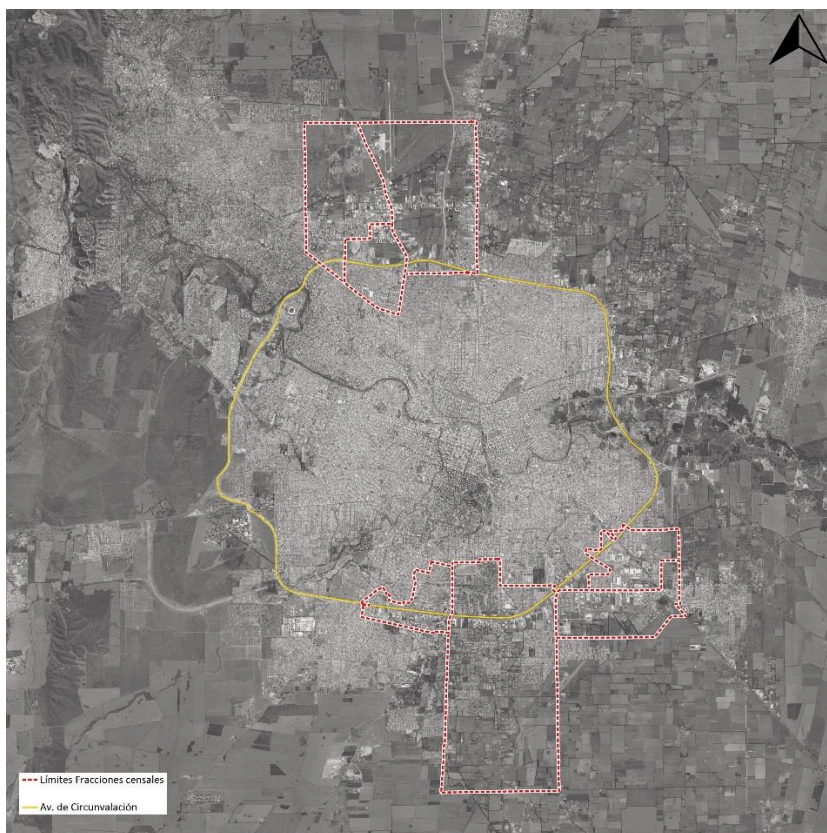
*El espacio geográfico tiende a reproducirse acentuando sus trazos ya dominantes, “se puede decir de las formas en general que ellas se metamorfosean en otras formas cuando el contenido cambia o cuando cambia la finalidad que les había dado origen. Con la forma espacial, la cuestión es diferente; puede adicionar una u otra forma nueva; la puede adaptar, o entonces se impone destruirla y sustituirla completamente. Pero en este último caso, ya no será más la misma forma” (Santos, 1996: 153).*

El objetivo general del presente trabajo es reflexionar sobre el proceso de planificación urbana de la ciudad de Córdoba en relación a su actividad industrial. El análisis hace énfasis en dos áreas de estudio seleccionadas<sup>1</sup>: una en la zona Norte de la ciudad conformada por Barrio Los Boulevares y la Avenida Japón donde los agentes industriales están organizados; y otra área en el Sureste de la ciudad que se inició con el asentamiento de la actual Fiat-Iveco y en el presente concentra industrias y empresas de logística, así como Parques Industriales y Logísticos. Ambas zonas son periféricas y están conectadas a la RAC (Red de Accesos de la ciudad de Córdoba): sistema de avenidas, rutas y autopistas que conectan a la ciudad, sin tener que ingresar a esta, con otras localidades. La Avenida de Circunvalación, el anillo vial que rodea a la ciudad, es el punto de referencia del municipio para identificar la periferia de la ciudad.

---

<sup>1</sup> Estas áreas fueron seleccionadas en el proyecto SECyT 2018-2021 “Reestructuración productiva, industria y urbanización: dinámica industrial y articulación urbana en la ciudad de Córdoba”.

Figura 1. Áreas de estudio seleccionadas. Ciudad de Córdoba.



Fuente. Elaboración propia.

## 2. NORMATIVA MUNICIPAL Y PLANIFICACIÓN URBANA

En los años '70 se realizan diagnósticos y estudios técnicos de la ciudad con el objetivo de proyectar un crecimiento ordenado de la misma. En el año 1978 se aprueba el “Esquema de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Córdoba: año 2000 (EDOU)”, esta es la primera ordenanza municipal (N° 6910/78) que propone una definición y conformación de usos del suelo urbano y de la red vial principal; y políticas y estrategias para el ordenamiento en materia de tránsito, transporte público y transporte de carga, refuncionalización urbana, protección ambiental, preservación del patrimonio cultural e impositiva. *“En líneas generales, este modelo de crecimiento – junto con los marcos regulatorios que resultan de él – tienen fuertes bases en modelos de planificación tradicional. Es decir, parten de la búsqueda de un modelo físico-espacial cerrado y utilizan la zonificación como herramienta de organización de formas y funciones”* (Lemma, 2017: 476).

A mediados de los '80, siguiendo los lineamientos generales del EDOU, se diseña el “Sistema de Normas Urbanísticas de la ciudad de Córdoba” vigente hasta hoy, que

consiste en tres ordenanzas que funcionan como base para la regulación y planificación de la ciudad: la ordenanza de *Fraccionamiento de Tierras* (N° 8060/85), lo que comúnmente se denomina como loteo o parcelamiento; la ordenanza de *Usos del Suelo* (N° 8133/85) que define los patrones de las actividades económicas; y la ordenanza de *Ocupación del Suelo* (N° 8256/86) que define diferentes zonas según lo que se puede construir, tipologías de vivienda y densidad principalmente. Estas ordenanzas fueron sancionadas en Enero de 1985, Octubre de 1985 y Diciembre de 1986, respectivamente, y cada una está compuesta por un texto y un Plano de Zonificación con la distribución de los patrones/zonas en la ciudad.

Decimos que estas tres ordenanzas *planifican la ciudad* porque además de establecer los lineamientos generales van sufriendo modificaciones, en lo que disponen sus artículos y en las zonificaciones de los planos, para actualizarse de acuerdo al crecimiento de la ciudad; y de esta manera van designando las áreas a densificar o transforman suelo rural en urbanizable. Además, otras ordenanzas se sancionaron en materia de planeamiento urbano a través de los años, como por ejemplo las que regulan el área céntrica de la ciudad, los barrios cerrados, el patrimonio o los convenios urbanísticos pero siempre basándose en lo que disponen las tres ordenanzas principales.

El análisis documental de estas ordenanzas tuvo el objetivo de identificar, en el siglo XXI, aquellas modificaciones que dieran cuenta del rol que tiene la base normativa en el crecimiento urbano y el rol que tiene como regulador ante las incompatibilidades de usos del suelo, esto es, la convivencia entre la residencia y la actividad industrial.

La primera modificación importante se dio en el año 2004 (Ord. N° 10761/04) en la zona Sur periférica de la ciudad. Esta zona disponía del sector del cinturón verde que producía las hortalizas pesadas pero las quintas se fueron transformando en barrios residenciales de baja densidad aunque la normativa no lo permitía, ya que esa zona periférica estaba destinada a usos rurales e industriales donde la vivienda está directamente relacionada a la actividad productiva y es sumamente restringida en número. Es así que se modificó el Plano de Zonificación de la ordenanza de Ocupación del suelo creándose una nueva zona “*de carácter mixto rural - residencial, destinada a la extensión de la urbanización de baja densidad con uso residencial con vivienda individual exclusivamente, sujeta a control del número de unidades y usos rurales compatibles con el uso residencial y actividades industriales permitidas por normas en vigencia, equipamientos sectoriales y urbanos que liberen superficie de terreno, de carácter deportivo - recreativo, sanitario, educativo, etc. como por ejemplo clubes,*

*campos de hipismo, geriátricos y centros de recuperación, granjas didácticas, etc.”* (Art. 67° bis); y de esta forma regularizar la situación de los barrios ya existentes en el sector.

También es importante destacar que las vías principales de esta zona son avenidas que se conectan a la Av. de Circunvalación de la ciudad y poseen un gran caudal de tránsito pesado y además, disponen de un patrón de uso del suelo con dominancia industrial, por lo tanto hay industrias asentadas sobre ellas. En la actualidad, estas avenidas también son las vías principales de acceso a los barrios que reemplazaron al cinturón verde ya que el sector no posee demasiada infraestructura vial interna.

La práctica descrita anteriormente se convirtió en una estrategia sólida del desarrollo inmobiliario: construir barrios o planes de vivienda<sup>2</sup> en suelo rural o “vacío” (desde el punto de vista urbano), habitarlos y luego la normativa se termina modificando o concediendo excepciones para regularizar la situación en beneficio de los vecinos que reclaman sus derechos.

Numerosos barrios y planes de vivienda (incluso del Estado) carecían de aprobación final del municipio por no cumplir con la normativa vigente. En el año 2009 se sancionó un *Régimen de Excepción de Regularización Catastral y de la Construcción* (Ord. N° 11686/09) para “situaciones consolidadas y destinadas a usos residenciales” que implican excepciones al Código de Edificación y a las normativas de Ocupación y Fraccionamiento del Suelo. También se sancionó una ordenanza de *Regularización de urbanizaciones preexistentes de carácter social* (Ord. N° 11687/09) como por ejemplo, loteos y/o planes de viviendas ejecutados por el Estado municipal, provincial o nacional; loteos promovidos por organizaciones comunitarias (como mutuales o cooperativas); y radicaciones in situ de asentamientos donde el titular dominial sea el Estado en cualquiera de sus tres esferas. Aproximadamente 40 loteos/planes de vivienda se acoplaron a esta ordenanza para regularizar su situación.

En el año 2014, se sancionó nuevamente un *Régimen de Regularización Catastral y de la Construcción* (Ord. N° 12389/14) pero esta vez destinado a más usos del suelo: residencial, comercial e industrial. La aprobación del municipio, denominado comúnmente “Final de Obra”, tiene implicancias directas en la escrituración de las viviendas y en el suministro de servicios públicos e infraestructura urbana, entre otros.

---

<sup>2</sup> En las zonas céntricas y barrios tradicionales de la ciudad, esta práctica se realizó con edificios en altura.

En el año 2012 se sanciona la ordenanza de Convenios Urbanísticos (N° 12077/12) donde el municipio le permite a un particular un fraccionamiento, ocupación y uso del suelo que no está permitido (hace una excepción, en otras palabras); a cambio de un beneficio para la ciudad. En las áreas periféricas es más habitual que se solicite que tierras de uso rural e industrial se modifiquen para la residencia, mientras que al interior de la ciudad se solicita densificar más de lo permitido. Esta es la ordenanza a la que se acoplan los grandes emprendimientos inmobiliarios que construyen complejos habitacionales de torres en altura o de viviendas con espacios de recreación, ocio y sistemas de seguridad y vigilancia.

En el año 2014 se ejecuta el “Programa de Revisión Integral de la Normativa Urbanística” ya que se encontraba próxima a cumplir 30 años de vigencia. Se revisa principalmente la ordenanza de Ocupación del Suelo donde se actualizan las características de construcción de todas las zonas y se incorporan otras nuevas al Plano de Zonificación, entre otros. Además, se crea una ordenanza de *Agrupamientos Industriales* (N° 12720/17) para “establecer normas de localización y requisitos funcionales mínimos” para Loteos Industriales, Parques Industriales y/o Incubadoras de Empresas en la periferia de la ciudad<sup>3</sup>. En la actualidad, hay varios proyectos de desarrolladores inmobiliarios de Parques Industriales o Logísticos con el fin de alquilar naves industriales.

### 3. ANÁLISIS ESPACIAL: URBANIZACIÓN E INDUSTRIA EN CÓRDOBA

Para observar la relación entre la ocupación del suelo y la normativa municipal, se analizaron imágenes de los años 1995, 2003 y 2014 a través de un proceso de clasificación supervisada y limpieza manual para llegar a la ocupación existente en cada año<sup>4</sup>. De esta forma, se obtuvo una secuencia temporal de la ocupación efectiva del suelo. Por otro lado, se georreferenció el Plano de Zonificación de la ordenanza N° 8133/85 de Usos del Suelo.

Al superponer estas diferentes capas, pudimos determinar cómo se ha dado la ocupación y qué relación existe entre esta y la ordenanza que rige.

---

<sup>3</sup> Las Incubadoras de Empresas pueden localizarse al interior de la ciudad en algunas situaciones.

<sup>4</sup> Programa QGIS 3.4.1 Madeira. Imágenes Google Satellite. EPSG:3857 - WGS 84 / Pseudo-Mercator - Proyectado.

La ordenanza N° 8133/85 clasifica las actividades económicas en función de su impacto ambiental en inocuas, tolerables, molestas, nocivas y peligrosas inflamables o explosivas (Art. 7°); y el Plano de Zonificación de esta ordenanza clasifica a la ciudad de Córdoba en seis patrones de uso del suelo generales que a su vez tienen subdivisiones (Art. 8°), cada subdivisión permite la misma actividad pero en una mayor superficie ocupada.

Los Patrones Industriales I a IV son de uso mixto residencial-industrial: donde los Patrones I, II y III son de dominancia residencial y el Patrón IV de dominancia industrial. La “dominancia” de un Patrón implica que esa actividad es la principal y la otra queda subordinada a ella pero ambas están permitidas.

Patrón I: actividades de pequeña escala consideradas inocuas, por ejemplo: productos de panadería, tejidos de punto, orfebrería y joyería, entre otros.

Las subdivisiones Patrón Ia y Patrón Ib son netamente residenciales ya que son de densidad alta y los rubros que se permiten (como las panaderías, por ejemplo) disponen de superficies muy reducidas. Las subdivisiones Patrón Ic y Patrón Id disponen de más superficie por ser de densidad media o baja.

Patrón II: actividades que son de mayor impacto en el entorno y con uso intensivo, son consideradas compatibles con los usos residenciales pero con restricciones de edificación.

Se subdivide en Patrón IIa, Patrón IIb y Patrón IIc.

Patrón III: actividades que por su generación de molestias significativas en el entorno, son compatibles con los usos residenciales sólo asumiendo procedimientos y restricciones especiales en su localización. Podrán localizarse en áreas urbanas ligadas a condiciones de buena accesibilidad urbana y regional. Se subdivide en Patrón IIIa, Patrón IIIb y Patrón IIIc.

**Patrón IV: actividades que producen molestias importantes al medio y deben ser controladas con disposiciones urbanísticas o tecnológicas, por lo que su asentamiento limita la localización de usos residenciales.** Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, **requieren localización en áreas de fácil accesibilidad.** Este patrón de dominancia industrial se localiza en la periferia de la ciudad, rodeando a la Av. de Circunvalación y también sobre otras avenidas principales y rutas que se conectan a ella.



Tiene dos subdivisiones:

**Patrón IVa:** actividades que podrán localizarse en **áreas predominantemente industriales** donde se admitirán sólo en forma condicionada usos residenciales.

La ordenanza permite la residencia en este subpatrón de loteos (Art. 42°) aunque el municipio puede no autorizarla en determinadas localizaciones, es decir, queda condicionada por la actividad industrial. Este artículo es el que permitió que urbanizaciones se radicaran en proximidades de industrias que con el paso de los años quedaron “cercadas” por los barrios. En parte se explica porque este patrón se localiza en la periferia de la ciudad que en el siglo XX contaba con extensos “vacíos urbanos”, de esta forma, la residencia se desarrolló por los bajos precios del suelo. Los planes de vivienda estatales o las cooperativas suelen comprar estas tierras.

**Patrón IVb:** actividades que podrán localizarse en **áreas predominantemente industriales e industriales-rurales** y en donde **no se admitirá el uso residencial**. Este subpatrón es netamente industrial.

El Patrón V, que no está presente en las áreas de estudio seleccionadas, es de uso industrial peligroso (actividades peligrosas inflamables, explosivas o sumamente nocivas), no admite el uso residencial y se condicionan otros usos.

Por último, el Patrón I.A.R. (Industria - Área Rural) corresponde a la explotación de recursos naturales y actividades que procesen tales recursos. Este es el patrón donde se asienta, por ejemplo, la producción frutihortícola; el comúnmente denominado suelo rural o “no urbanizable”.

Las áreas seleccionadas, en adelante Periferia Norte y Periferia Sureste, fueron delimitadas con fracciones censales. Se define fracción censal a la unidad geoestadística que forma parte de la estructura de relevamiento censal de población y vivienda: cada unidad político-administrativa se desagrega en fracciones y cada una de ellas se desagrega a su vez en radios<sup>5</sup>. Utilizamos las fracciones para hacer una conformación cartográfica y así, de ser necesario, pasar información censal directa sin tener que realizar ningún tipo de transformaciones.

A continuación, una tabla síntesis de las referencias de los mapas para facilitar la interpretación de los mismos:

---

<sup>5</sup> Dirección de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba.

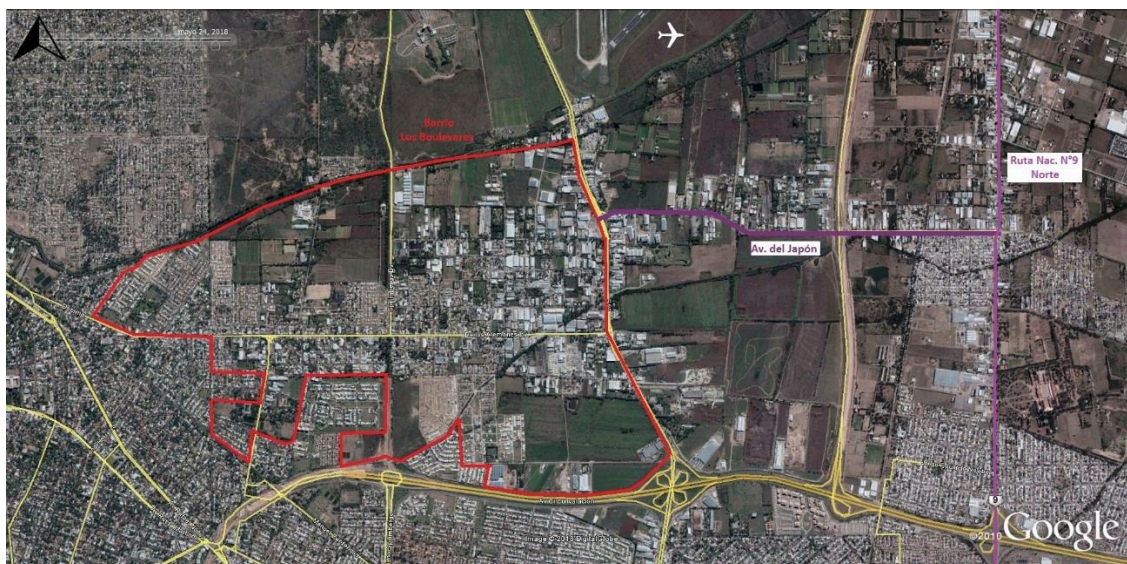
<b>Referencia</b>	<b>DATO</b>
Ocupación 1995	Ocupación existente del suelo al año 1995
Ocupación 2003	Ocupación existente del suelo al año 2003
Ocupación 2014	Ocupación existente del suelo al año 2014
Industrias	Establecimientos industriales año 2015
Ia, Ib, Ic y Id	Patrón I de dominancia residencial
Ila, Ilb y Ilc	Patrón II de dominancia residencial
IIla, IIlb y IIlc	Patrón III de dominancia residencial
IVa y IVb	Patrón IV de dominancia industrial
IAR	Patrón I.A.R. (Industria- área Rural)
IS	Área Institucional

Los establecimientos industriales son los inscriptos en el Registro Industrial Provincial (RIP) de la Secretaría de Industria de la Provincia de Córdoba y los patrones de uso del suelo pertenecen al Plano de Zonificación de la Ord. N° 8133/85 actualizado al año 2016 por la normativa vigente.

### **3.1 Periferia Norte**

Conformada por las fracciones censales 01, 02 y 03; comprende a Barrio Los Boulevares y la Avenida Japón que es un eje de expansión de la actividad industrial del barrio.

Figura 2. Límite administrativo Barrio Los Boulevares. Ciudad de Córdoba.



Fuente. Elaboración propia sobre Imagen Google Earth Mayo 2018.

En 1889 surge como Pueblo Los Boulevares, un loteo de casas-quintas que desarrollaban la actividad frutihortícola. En los años '40 se fue urbanizando paulatinamente y conformándose como barrio pero aún rodeado de parcelas rurales (ADEC, 2015: 11).

La actividad industrial de la zona se consolidó a partir de los '60 con *“la radicación de la empresa de fundición de aluminio, Ilsa, del grupo Renault. En torno a esta empresa, se comenzaron a localizar múltiples talleres proveedores de la industria automotriz.”* (Carmona, 2015: 2).

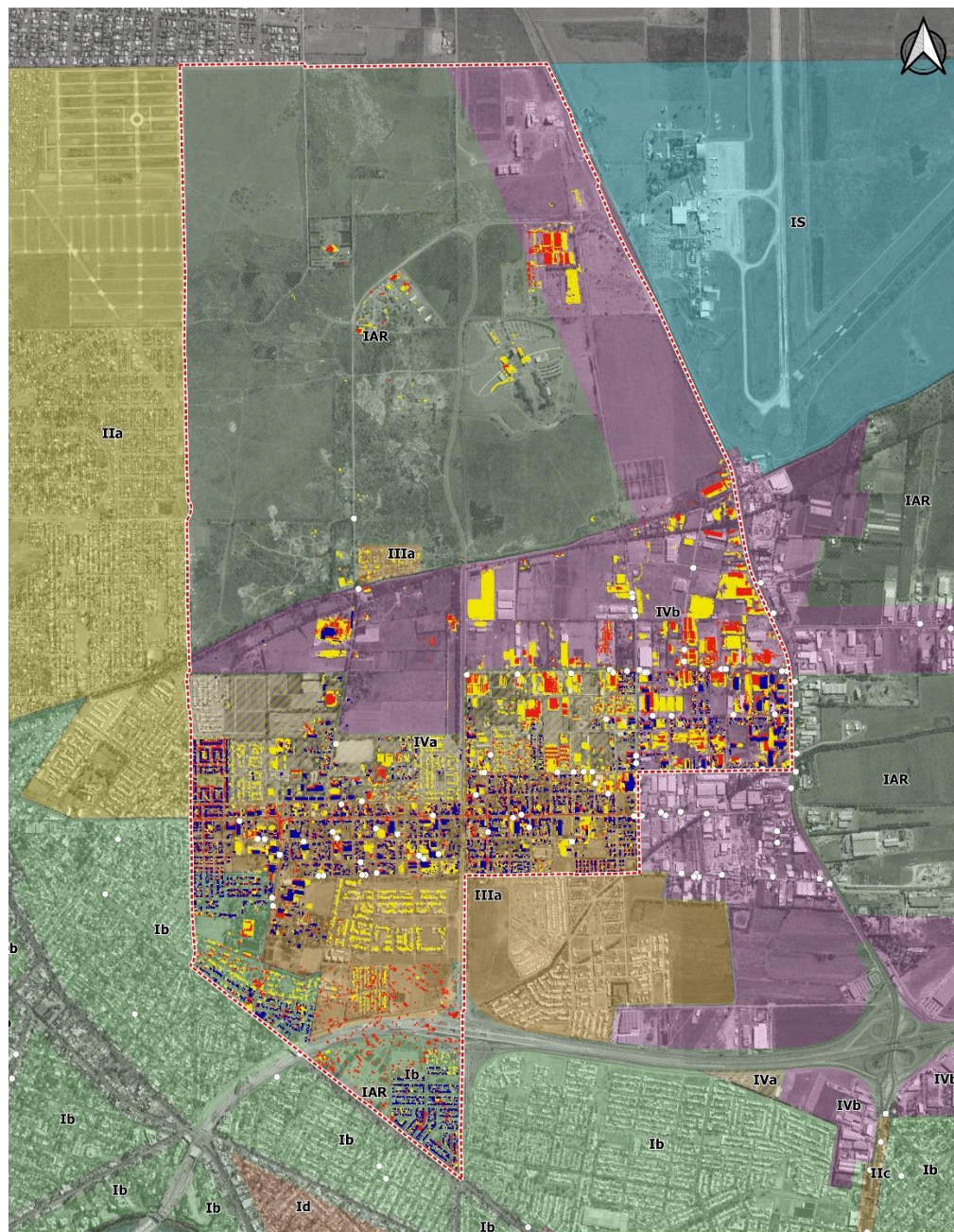
Por décadas, coexistieron los usos residencial, rural e industrial y a partir de los '90 comienzan a desaparecer las parcelas del cinturón verde para consolidarse el uso residencial con nuevos loteos que fueron rodeando la estructura existente (ADEC, 2015).

Se destaca en este sector de la ciudad, el Foro Productivo de la Zona Norte (FPZN), una Asociación Civil sin fines de lucro creada en el año 2004 para *“generar valor público e impacto social tanto en el desarrollo territorial del área, el fomento de la educación y la promoción del sector productivo”*<sup>6</sup>. El Foro es el que lleva adelante en los últimos años múltiples reclamos por las grandes carencias que tiene la zona en cuanto a infraestructura urbana: falta de desagües cloacales y pluviales que generan anegamientos e inundaciones, red de gas natural insuficiente para la actividad industrial,

<sup>6</sup> <https://fpzn.com.ar/>

calles internas de tierra y avenidas principales sin mantenimiento de pavimento. Además, Barrio Los Boulevares también tiene una importante actividad comercial; por lo tanto, la incompatibilidad entre usos del suelo, no es solamente producción-residencia sino que la misma actividad productiva tiene diferentes usos con necesidades específicas: industria, comercio y cinturón verde.

Figura 3. Fracción censal 01. Ciudad de Córdoba.



**Fracción: 01**

Elaborado en base a datos propios:  
 Registro CLANAE y Ord. Mun 8133  
 Sistema de referencia POSGAR 98 Faja4  
 Autor: Lic. Juan Manuel Echecolanea

- Fracción Censal
- Industria
- Ocupación 1995
- Ocupación 2003
- Ocupación 2014

- Ordenanza 8133
- Ord 8133 - IAR
- Ord 8133 - Ib
- Ord 8133 - IIIa
- Ord 8133 - IIIa

- Ord 8133 - IVa
- Ord 8133 - IVb

Google Satellite

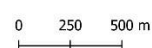
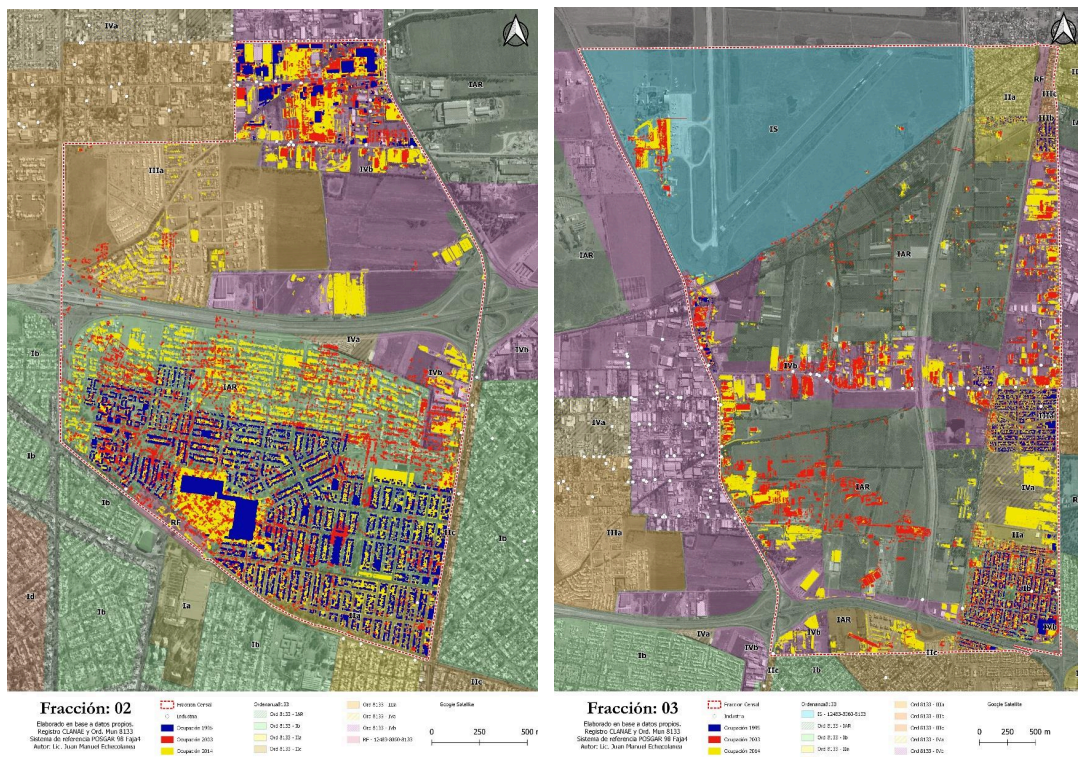


Figura 4. Fracciones censales 02 y 03. Ciudad de Córdoba.



En estas tres fracciones censales hay presente unos 150 establecimientos industriales (puntos blancos) al año 2015. En color azul está señalada la ocupación existente al año 1995 y observamos como la industria se encuentra en la periferia de la ciudad y separada de la Av. de Circunvalación por “suelo vacante”. En las fracciones 01 y 02 observamos que los barrios que se ubican en el otro margen de la Av. Circunvalación hacia el centro de la ciudad (hacia el Sur del mapa), también están separados por suelo vacante de dicha avenida. En la fracción 03 se encuentran dos loteos residenciales distantes entre sí.

En los años 2003 (color rojo) y 2014 (color amarillo) observamos que el suelo vacante se urbaniza en las fracciones 01 y 02; y en la fracción 03, se densifican los loteos residenciales ya existentes. La industria, densifica el centro del Barrio Los Boulevares donde ya estaba asentada y se extiende hacia el Norte y hacia el Este sobre la Av. Japón que desemboca en la Ruta Nac. 9 Norte, la cual se conecta a la Av. Circunvalación. Sobre esta ruta también se asientan industrias.

En el año 2014 se observa la consolidación del eje Av. Japón-Ruta 9 quedando conectado a Barrio Los Boulevares. Este crecimiento de la industria se corresponde a la recuperación fabril posconvertibilidad que tuvo tasas de expansión en el período 2002-2008.

En cuanto a los patrones de uso del suelo, podemos observar al Oeste de la fracción 01 la presencia del SubPatrón Ib que es netamente residencial, mientras que Barrio Los Boulevares está asentado sobre Patrones III y IV, y hacia el Norte y Este, el barrio está rodeado por el uso de suelo rural (IAR). La Av. Japón (fracción 03) posee SubPatrón IVb que es netamente industrial y solo industrias se asientan allí y el uso Institucional corresponde al Aeropuerto de la ciudad.

Así, podemos apreciar multiplicidad de usos del suelo y próximos entre sí: una zona densamente poblada con residencia<sup>7</sup>, y continuamente una zona densamente poblada con industrias y también cultivos. Esto también lo apreciamos sobre la Ruta 9 en la fracción 03: los loteos residenciales con patrones acordes que ya existían al año 1995 y estaban rodeados de suelo rural, en la actualidad son vecinos de industrias asentadas en el subpatrón neto industrial.

Es por ello que los conflictos que surgen de las incompatibilidades entre la residencia y la industria, que generalmente se deben a cuestiones ambientales, a la circulación de

---

<sup>7</sup> La zona Noroeste de la ciudad que se conurbana con localidades serranas como Saldán, La Calera, Villa Allende, Mendiolaza, Unquillo y Río Ceballos.

tránsito pesado e infraestructura urbana colapsada, sean de difícil resolución ya que cada actividad está asentada en su patrón correspondiente pero, a veces, sólo una calle separa a estos.

### **3.2 Periferia Sureste**

En esta periferia (fracciones censales 96, 15, 95 y 11) se localizan aproximadamente unos 100 establecimientos industriales al año 2015, en una superficie mayor que las concentradas en la Periferia Norte.

En la zona Sur de la ciudad, están las grandes fábricas vinculadas a la historia industrial de Córdoba: la política nacional de Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI) creó las Industrias Aeronáuticas y Mecánicas del Estado (IAME) y radicó la Fábrica Militar de Aviones (Fadema) en el SurOeste y una fábrica de tractores en la Periferia Sureste. En los años '50, la misma política industrial promocionó las inversiones extranjeras y es así como la italiana Fiat Automobiles compró la fábrica de tractores del Estado; en 1955 se instaló, en el SurOeste, la estadounidense Kaiser-Frazier que constituyó Industrias Kaiser Argentina (IKA) -hoy Renault-; y también se radicó Chrysler Corporation que creó Chrysler Fevre Argentina hasta 1979 que la alemana Volkswagen adquirió su paquete accionario en el país.

En la Periferia Sureste, se destaca la zona conocida como el “sector metalmecánico” de la ciudad (fracciones 11 y 95), donde la actividad industrial se consolida a partir de la automotriz FIAT.

En el año 1953, la automotriz italiana se radica en la ciudad de Córdoba constituyendo Fiat Concord -hoy Fiat Iveco-, cuya instalación sobre la ruta a Buenos Aires dio impulso a las urbanizaciones ya existentes en la zona, como el actual Barrio Ferreyra, y favoreció la formación de nuevos barrios como Deán Funes, San Lorenzo y José Ignacio Díaz (Colomé, 1967). Con las décadas, también favoreció a la actividad productiva: gran cantidad de industrias y empresas de logística se instalaron en los alrededores y además la automotriz impulsó el primer Parque Industrial de la ciudad.

Figura 5. Sector metalmeccánico. Ciudad de Córdoba.



Fuente. Elaboración propia en base a Imagen Google Earth Agosto 2018.

El Parque Industrial Ferreyra, fue creado en 1997 por el Grupo Fiat para que 10 industrias autopartista proveedoras se instalaran allí; el parque ya no le pertenece, es administrado por la "Cooperativa de Urbanización, Obras y Servicios Públicos del Parque Industrial Ferreyra" conformado por las empresas radicadas en el lugar<sup>8</sup>. La Periferia Sureste concentra la mayor cantidad de Parques Industriales (todos de carácter privado) y un creciente Polo Logístico debido a la conectividad vial que posee la zona, en especial con Rosario y Buenos Aires.

También se destaca el caso de MaterFer (Material Ferroviario); construida por Fiat Ferroviaria, comienza a producir material rodante en 1962 hasta el año 1998 que la empresa quebró y cerró. En el año 2001, la fábrica es vendida retomando su producción de material rodante y dando comienzo a un proceso de diversificación: en la actualidad, también fabrica maquinaria agrícola, ómnibus urbanos y maquinaria vial<sup>9</sup>.

Otro caso similar es el de la actual Pertrak (fracción 95). En el año 1961, la fabricante de motores inglesa Perkins se radica en Córdoba y, a mediados de los '90, la empresa cambia su nombre por el actual para dejar de producir con la licencia de Perkins y comenzar un proceso de diversificación<sup>10</sup>. En la actualidad la empresa tiene

<sup>8</sup> Promedon, Gestamp, Sturam, Plascar, MGI, Coutier, Dayco, Helacor, Matrimet, Tiberina, Mundo Helado y Weber.

<sup>9</sup> <http://www.materfer.com/>

<sup>10</sup> <http://pertrak.com.ar/> y <https://www.infonegocios.info/nota-principal/pertrak-la-firma-que-reestructuro-el-negocio-de-los-motores-perkins-presento-su-primera-nave-logistica-5-estrellas>



tres unidades de negocio: la industria autopartista (Pertrak), un distribuidor nacional de autopartes (Motorline) y, el recientemente inaugurado “Central Plaza”, un Parque Logístico Industrial con naves premium para alquilar.

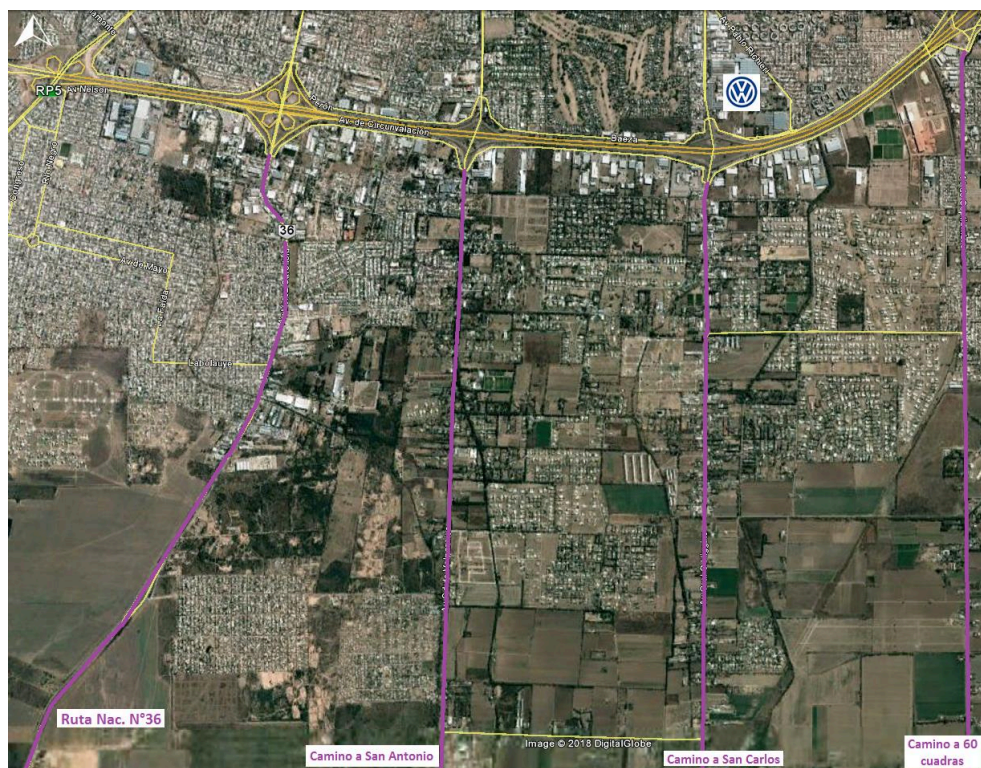


En cuanto a la ocupación existente, observamos que los barrios ya mencionados de Ferreyra, Deán Funes, San Lorenzo, José Ignacio Díaz junto a Barrio Cárcano situado al Oeste del Parque Industrial Ferreyra, están consolidados al año 1995 y continuaron densificándose y ampliándose en los años posteriores. Todos estos barrios tienen establecimientos industriales radicados.

En estas fracciones predominan los patrones de suelo III y IV, en este último de dominancia industrial se radican Fiat, Iveco, Materfer y el área industrial frente a estas donde se encuentran los Parques Industriales y Logísticos entre otras empresas. El Barrio Deán Funes y Pertrak hacia el Este de Fiat-Iveco también pertenecen a este patrón. Al Sur de la fracción 11 se encuentra el suelo de uso rural.

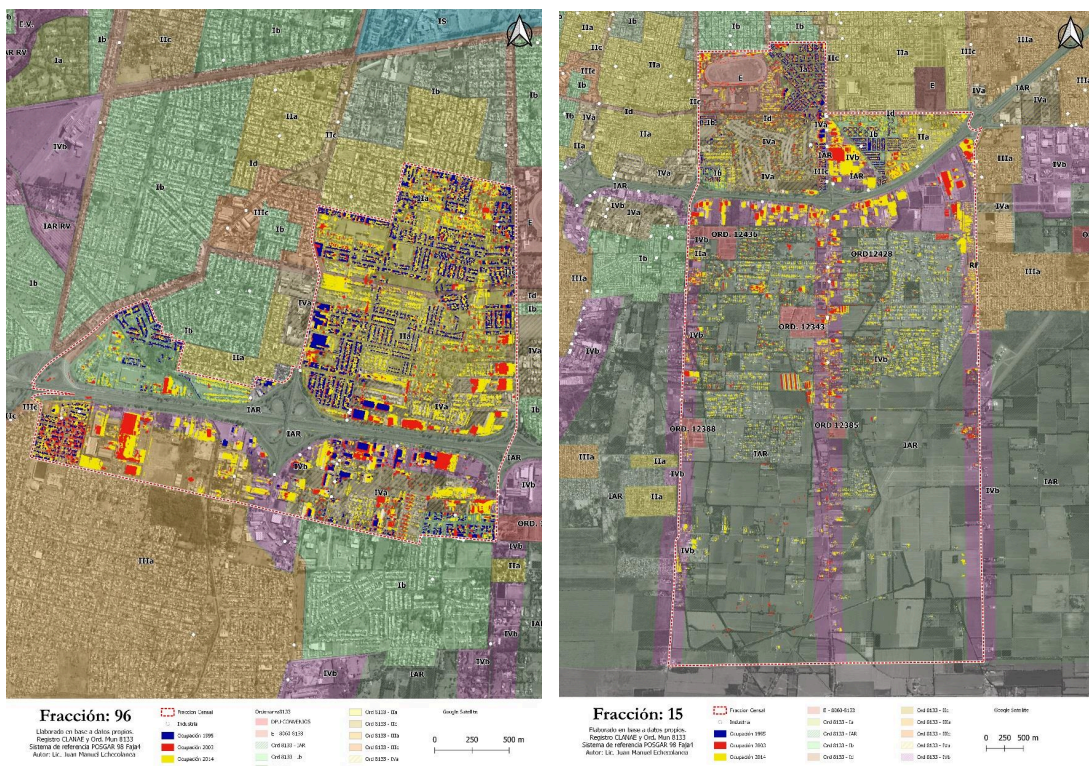
En cuanto a los patrones que designa la normativa, a diferencia de la Periferia Norte que tiene gran variedad de usos del suelo, las fracciones 95 y 11 y sus alrededores poseen los patrones de residencia compatible con las industrias que generan “molestias significativas en el entorno” ya que se localizan en áreas con accesibilidad urbana y regional, además del patrón neto industrial. Sin embargo, podemos observar en ambas periferias, que los barrios y las aglomeraciones de industrias están contiguos y, en ocasiones, separados sólo por una calle.

*Figura 7. Principales rutas de acceso, fracc. 96 y 15. Ciudad de Córdoba*



Fuente. Elaboración propia en base a Imagen Google Earth Agosto 2018.

Figura 8. Fracciones censales 96 y 15. Ciudad de Córdoba.



En las fracciones 96 y 15, las industrias se asientan mayoritariamente sobre la Av. de Circunvalación y las avenidas de acceso a esta ya que disponen de patrón neto industrial: la Av. Vélez Sársfield -Ruta Nac. N°36- (fracción 96) y los Caminos a San Antonio, a San Carlos y a 60 cuadras (fracción 15) que al cruzar el ejido municipal son rutas provinciales (*ver Figura 7*). Al igual que en la Periferia Norte, variedad de patrones residenciales rodean al patrón de dominio industrial; la diferencia es que dicho patrón se encuentra de manera lineal sobre las rutas ya mencionadas.

Sobre la ocupación existente, en la fracción 96 observamos que al año 1995 las urbanizaciones se encuentran mayoritariamente desde la Av. Circunvalación hacia el centro de la ciudad (hacia el Norte en el mapa) y con “vacíos” urbanos entre sí. En la periferia encontramos industrias mayoritariamente y dos barrios en los extremos Oeste y Este de la fracción. Al año 2003, se densifican los sectores ya ocupados; y para el año 2014, los vacíos están urbanizados y en la periferia se ampliaron los barrios existentes así como el asentamiento de industrias que se expandió más allá del patrón neto industrial.

En la fracción 15 encontramos patrón neto industrial sobre la Av. de Circunvalación y los Caminos antes mencionados; los establecimientos industriales se encuentran mayoritariamente sobre el Camino a San Carlos y la Circunvalación. El resto del suelo es de uso rural, aquí se encontraba la zona del cinturón verde que fue reemplazada por barrios de baja densidad, y por esto, en el año 2004 se creó en la normativa una zona mixta rural-residencial que contemplara a estos barrios, como ya explicamos anteriormente. Se observa claramente la ausencia de ocupación real al año 1995, incluso de industrias.

Al Sur de esta fracción se encuentran cultivos y producción de hortalizas pesadas donde ya no hay urbanizaciones. Los Caminos a San Antonio, a San Carlos y a 60 cuadras son utilizados por los productores rurales y la actividad industrial con tránsito pesado; y también por los vecinos y el transporte urbano ya que son los accesos principales (y en algunos casos únicos) a los barrios del sector. Son constantes los reclamos al municipio y al gobierno provincial para que realicen obras en estas avenidas ya que son estrechas, están deterioradas por el excesivo tránsito y disponen de pocos cruces peatonales.

#### 4. REFLEXIONES FINALES

En el análisis espacial de las imágenes, encontramos que los establecimientos industriales de ambas periferias se asientan sobre suelo que normativamente permite su uso, siendo el Patrón IVb en donde se localizan la mayoría de ellas. Al contrastar esto con el recorrido cronológico de los cambios realizados en la normativa podemos entender cómo funciona el mercado inmobiliario que regula el uso efectivo del suelo, dado que cuando se materializa un uso que no corresponde, se modifica el patrón normativo para que este coincida con el uso real del suelo.

Esta práctica se configuró como una estrategia sólida del desarrollo inmobiliario: construir barrios o planes de vivienda en suelo “vacío” (desde el punto de vista urbano), habitarlos y apelar a cambios en la normativa o excepciones para regularizar la situación en beneficio de los vecinos que reclaman sus derechos. La falla de la normativa municipal para regular la *ciudad de hecho* es el principal factor por el que esta crece “desordenada”, como señalamos en la introducción, de manera “com-fusa”; y son las modificaciones en dicha normativa los que fomentan los conflictos entre los diferentes usos del suelo, dado que se cambian zonas de ocupación y patrones de usos a fin de satisfacer la demanda del mercado.

Es por ello que podemos reflexionar que el problema de convivencia entre industria y residencia, está dado porque la normativa no tiene en cuenta las incompatibilidades ambientales, de infraestructura urbana y de tránsito entre estos dos tipos de uso. Es decir, el problema es la distribución de los patrones industriales en la ciudad, el “Plano de Zonificación” de la ordenanza.

Destacamos en la realización de este trabajo, la utilización de los SIG (Sistemas de Información Geográfica) como herramienta de análisis territorial que permite modelizar y poner en un mismo marco diferentes datos extraídos de la realidad, ya sean fuentes primarias, secundarias o de elaboración propia. El trabajo con la información en capas temáticas da la posibilidad de relacionar diversas fuentes de datos y representar al espacio territorial como un elemento integrador con el afán de contribuir a futuros “planeamientos urbanos” de la ciudad.

## 5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abramo, P. (2011) La ciudad confusa. La mano inoxidable del mercado y la producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. P. Abramo (Ed.), *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana* (pp. 337-380). Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI) y Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ).
- Arteaga Arredondo, I. (2005) De periferia a ciudad consolidada estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, Vol. 9 (1), 98-111.
- Carmona, Y. (2015) Actividad industrial, agentes y territorio. Reconfiguración de un espacio barrial: Los Boulevares, Córdoba, Argentina 2003-2013. *Síntesis*, vol. 5, 127-149.
- Colomé, R. (1967). Construcción y vivienda en la ciudad de Córdoba, 1947 - 1965. *Revista de Economía y Estadística: Tercera Época*, vol. 11 (3-4: 3º y 4º Trimestre), 67-98. Recuperado de <http://revistas.unc.edu.ar/index.php/REyE/article/view/3628>
- Lemma, M. (2017) Gestión municipal y planificación urbana en Córdoba, Argentina (1983-2011). *Urbe: Revista Brasileira de Gestão Urbana*, vol. 9 (3), 474-486. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=193153097007>
- Lindón Villoria, A. (1997) De la expansión urbana y la periferia metropolitana. *Documentos de Investigación 4* (p. 2-21). México. Librería de El Colegio Mexiquense, A.C.
- Santos, M. (1996) *Metamorfosis del espacio habitado*. Barcelona: Oikos-tau.

### 5.1 Fuentes Documentales

- Ordenanza Municipal N° 8133/85: Uso del suelo (Texto Ordenado).
- Ordenanza Municipal N° 8256/86: Ocupación del suelo (Texto Ordenado).
- Ordenanza Municipal N° 11686/09: Régimen de Excepción de regularización catastral y de la construcción.
- Ordenanza Municipal N° 11687/09: Regularización de urbanizaciones preexistentes de carácter social.
- Ordenanza Municipal N° 12077/12: Convenios Urbanísticos entre la Municipalidad de Córdoba y las personas físicas y/o jurídicas de carácter público y/o privado (Texto Ordenado).
- Ordenanza Municipal N° 12389/14: Régimen de regularización catastral y de la construcción para uso residencial y mixto.
- Ordenanza Municipal N° 12.720/17: Agrupamientos Industriales.
- Estudio de la realidad de la Zona Norte de la ciudad de Córdoba: Estableciendo las bases y fundamentos que permitan proyectar y desarrollar un ordenamiento urbano sustentable.* (2015). ADEC -Federación Agencia para el Desarrollo Económico de la ciudad de Córdoba-.