

Arq. Celina Caporossi | celinacaporossi@hotmail.com
Arq. María Celeste Guerrero
Arq. Fernando Pájaro
Equipo de Investigación SECYT
Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño
Universidad Nacional de Córdoba

LA FORMAS DE LA CIUDAD CONSTRUIDA: ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS TEJIDOS TRADICIONALES EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA. CASO BARRIO SAN VICENTE

RESUMEN

Este trabajo indaga sobre la forma de abordar el estudio de los elementos físicos que configuran la ciudad existente y su incidencia en la forma que adopta el crecimiento. Interesa explorar sobre las posibilidades que representa la ciudad construida en su expresión física material para alojar nueva población urbana, además de entender los procesos actuales de cambio de los tejidos más tradicionales. Se presenta una metodología para comparar el estado de los tejidos existentes aplicado en un caso de estudio: el tejido tradicional del Barrio San Vicente en la Ciudad de Córdoba, Argentina. Del estudio de estos tejidos se desprende

que su renovación es asimétrica aún dentro de las mismas áreas, conviven puntos de renovación de mercado con dinámicas poblacionales recesivas con aumento de las actividades centrales con pérdida de población. Se arriba como conclusión parcial la necesidad de contar con estudios particularizados que promuevan políticas específicas de renovación y crecimiento para estas áreas.

PALABRAS CLAVES: BARRIO CIUDAD CRECIMIENTO RENOVACIÓN TEJIDO

INTRODUCCION

Este trabajo resume el proyecto de investigación en curso Secyt- Universidad Nacional de Córdoba, 2012-13, denominado: "Tejidos tradicionales y centralidad barrial: la forma de la ciudad construida." Con dirección de Celina Caporossi y el equipo integrado por: Fernando Pájaro; Celeste Guerrero; Pedro Rapalo; Adriana Menendez;; Natalia Breitung; Carolina Morchio; Agustín Cano; Fernando Vanoli; Emilia Daveloza, Hector Paez Ferreyra Irupé Teniente; Pablo Ochoa. Su tema central de indagación es el estudio de los elementos físicos que configuran la ciudad existente y su incidencia en la forma que adopta el crecimiento. Interesa explorar sobre las posibilidades que representa la ciudad construida en su expresión física material para alojar nueva población urbana, además de entender los procesos actuales de cambio de los tejidos más tradicionales. El enfoque que conduce este avance en la investigación de los tejidos tradicionales de la ciudad de Córdoba retoma una tradición disciplinar que da cuenta de la importancia de los aspectos físicos y sus relaciones para comprender, pero también para intervenir en la ciudad construida, intentando establecer las conexiones, muchas veces disociadas desde la práctica urbana, entre espacio físico, arquitectura y formas de habitar. Interesa explorar sobre las posibilidades que representa la ciudad construida en su expresión física material para alojar nueva población urbana, además de entender los procesos actuales de cambio de los tejidos más tradicionales. Es objetivo de la investigación aportar una metodología comparativa de los tejidos tradicionales para su estudio. En esta primera etapa se trabaja 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 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"). Es intención continuar ampliar su alcance en el período siguiente 2014-2015. en la comparación de distintos tejidos barriales de la ciudad de Córdoba –y como caso testigo los tejidos centrales del Barrio Palermo, Ciudad de Buenos Aires- a fin de medir la capacidad de renovación.

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 estudio físico-espacial 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. En términos generales las premisas que sustentan la investigación 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 (2004:71) como producto de un proceso de reestructuración urbana (E.Soja) habilitando

un amplio campo de estudio y propuesta desde las ciencias que estudian el territorio.

- La crítica urbana latinoamericana actual - F. Carrión (2003:11), C. Mattos (2002:4), E. Rojas (2000:35)- observa que frente al modelo de crecimiento expansivo, se produce a partir de los 90 un "movimiento al interior de la ciudad", un retorno conceptual 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 un crecimiento intensivo, 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...".

- 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)

- En la ciudad de Córdoba, las áreas tradicionales son coincidentes, en una primera aproximación, con los barrios que se localizan alrededor del centro Histórico: Barrio Alberdi, Barrio Alta Córdoba, Barrio San Vicente y Barrio General Paz, (deno-

minados por su origen decimonónico como “Barrios-Pueblos”). Estos, si bien presentan el tejido físico-social más antiguo y 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.

En este contexto el reconocimiento y estudio del espacio físico de la ciudad ya consolidada adquiere nuevos significados a la hora de interpretar o planificar el crecimiento. Implica un movimiento al interior de la ciudad para replantear el crecimiento. Las preguntas emergentes son: ¿Qué forma adopta la ciudad construida, tradicional?; ¿Cómo y de qué manera estos tejidos que configuran el capital físico de la ciudad, puede ser protagonista para el crecimiento futuro?

EL ENFOQUE DISCIPLINAR Y EL ESTUDIO DE LOS TEJIDOS TRADICIONALES

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. 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 C. Mattos 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 turgurizadas 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 físicos las áreas tradicionales más consolidadas son en principio de orden metodológico ligados a la carencia de 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 sXIX 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 un tronco común que de Camillo Sitte a Le Corbusier en el sXX, pero también de alguna manera más allá de las diferencias conceptuales, en las grandes actuaciones concentradas de comienzo del sXXI, Bilbao, Barcelona, Nueva York, etc. han sido escenarios de grandes acciones de transformación física. Dicho de otra manera, la forma urbana será acción y es a través de ella se motora las fuerzas sociales, económicas y políticas de una ciudad. De alguna manera es la lección del París de Haussman. Adaptar la forma al cam-

bio: 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: “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 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

1 Todo el pensamiento urbanístico del Siglo XIX y XX está concentrado en encontrar una forma urbana ideal que o bien representara a través de la forma los procesos sociales complejos o que en todo caso pudiera controlarlos. (D. Harley, *Mundos urbanos posibles*).

2 Sigue permaneciendo una tendencia profundamente arraigada a concentrarse principalmente en los procesos/fuerzas económicas que dan forma a la anatomía estructural de la forma/geografía urbana, más que en el sentido contrario. (E. Soja, *Postmetropolis*)

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 rol a la hora del crecimiento urbano sigue siendo aún hoy un campo abierto para la indagación. Philippe Panerai (1982), introduce en este sentido un punto de vista disciplinar en torno a los estudios de crecimiento urbano que reivindica para el estudio de los tejidos tradicionales, un enfoque fiscalista, una mirada centrada en los aspectos físico-espaciales del contexto urbano: “Los estudios de morfología urbana han supuesto, en especial, un quiebro definitivo a la orientación funcionalista que reconducía siempre a los sistemas de movimiento o a la zonificación de actividades, el proyecto y el conocimiento de la forma urbana. Frente a ello el aprecio de la construcción arquitectónica de la ciudad, del orden parcelario y de las constantes tipológicas en la configuración de los tejidos, y del interés de éstos como piezas de composición del agregado urbano total, da otras bases para una idea de urbanismo radicalmente alternativa.” Retomando esta línea disciplinar el estudio físico-espacial 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. 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 este sentido este trabajo posee desde una perspectiva ampliada un objetivo teórico: indagar sobre las posibilidades del estudio físico espacial 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. Desde un punto de vista conceptual entonces, se abordan los tejidos urbanos tradicionales en tanto son resultado de lo que Fernando Diez 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:69). 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. Coincidente con lo anterior, “la forma” de la ciudad construida deviene en plural “Las formas...” ampliando el enfoque original. Se parte del supuesto que no es única la forma que adopta la renovación sino que precisamente son múltiples y diferentes las respuestas. De la misma manera que “los distintos procesos de urbanización” pueden ser entendidos como momentos de cambio entre funcionalidades urbanas diferentes” es posible inferir distintas lógicas desde la comprensión y estudio del hecho físico aun cuando hoy actúen en simultáneo. Por último, en el marco de esta investigación se entiende por Renovación Urbana 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 en los entornos construidos, cambios en los valores del suelo, en

la fisonomía del paisaje urbano, acompañados de fuertes movimientos poblacionales. Para ello se indaga sobre las variables que permiten determinar las formas urbanas que adopta la renovación de los tejidos, así como aquellos elementos urbanos que perduran a lo largo del tiempo. ¿Es posible medir la capacidad de cambio del espacio físico? y en consecuencia, ¿Es posible direccionar los cambios físicos en los tejidos existentes y consolidados? Son las preguntas que estructuran el estudio.

ASPECTOS METODOLÓGICOS PARA EL ESTUDIO DE LOS TEJIDOS TRADICIONALES

Para el estudio 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 se adopta una doble perspectiva: diacrónica y sincrónica y un enfoque prospectivo para inferir la capacidad de cambio de los tejidos. 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. A estas acciones las englobamos en este estudio entendiéndolas como lógicas de ocupación, ósea una manera específi-

ca de construir el territorio en acuerdo a ciertos principios de época que hoy pueden ser inferidos. Desde una mirada sincrónica, interesa medir el estado del tejido en sus elementos componentes:

Forma: Manzana; Parcela; Tejido; Arquitectura.

Un estudio por comparación de distintas localizaciones que permita 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 la capacidad de renovación y de cambio de los tejidos y su “capacidad para alojar nueva población”. Interesa medir no solo el estado de los

	DIACRONICO	SINCRONICO	PROSPECTIVA
ESPACIO FISICO	TIPOS URBANOS TIPOLOGIAS EDILICIAS PERMANENCIAS	FORMA URBANA (Característica particular del espacio urbano) . Forma de manzana . Forma de parcela . Forma de tejido VALORACIÓN HABITABILIDAD Estado Ambiental De crecimiento	FORMAS DE LA RENOVACION POTENCIAL FISICO DE CAMBIO/ RENOVACION SUSTITUCION FISICA . Gran proyecto urbano . Lote a lote . Renovación de mercado .Renovación inducida-plan de barrios
ESPACIO SOCIAL	contexto HISTORIA Informales (referencias, Memoria, identidad) Formales (historia formal, academia)	Contexto SOCIAL (Cultural, económico, político de referencia) POBLACION: Actores SOCIALES ESTADO DE CRECIMIENTO	POTENCIAL SOCIAL DE CAMBIO/ RENOVACION SUSTITUCION DE USO CENTRALIDADES RESIDENCIAL

Figura 1. Cuadro síntesis propuesta metodológica estudio de tejidos tradicionales. Fuente: Elaboración propia Investigación Secyt 2012-2013.

tejidos sino la capacidad de estos para renovarse, para adquirir valores positivos de cambio en un escenario futuro de crecimiento urbano. En otras palabras, 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.

Por otra parte se trata de indagar sobre la relación, la puesta en común entre espacio físico y espacio social, entiendo que tejido físico y tejido social actúan desde la perspectiva del estudio del espacio urbano como dos pares dialécticos. Como Harvey (1977:3) señala las formas espaciales no son objetos inanimados dentro de las cuales se desarrollan los procesos sociales sino que “contienen” los procesos sociales a la par que los procesos sociales son espaciales.

La determinación de indicadores que puedan ser comparables entre estados similares del tejido representa uno de los mayores desafíos si se intenta superar el estadio descriptivo. En este sentido la singularidad con que se presenta el espacio urbano en la ciudad más consolidada atenta con la excesiva generalización. Aun proponiendo una serie de indicadores físicos mensurables que puedan arrojar datos sobre las características del espacio físico es necesario contar con indicadores de valoración referidos a la calidad del espacio físico. Estos indicadores de valor de calidad y estado del tejido tienen un componente relativo a la concepción de confort y calidad de vida urbana con un alto componente subjetivo muchas veces derivados de parámetros difíciles de mensurar. Se propone así subordinar estas variables a los siguientes pares de conceptos en asociación:

- **Espacio urbano / espacio social bajo la perspectiva barrial:** el barrio, en tanto unidad territorial y espacio referencial, define las distintas prácticas

del habitar y por lo tanto estructura 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 al peatón, que permite identificar y accionar y gestionar los espacios. Y como espacios que están constituidos en torno a una subcultura y representan una línea de demarcación en la estructura social (e incluso puede tener institucionalidad propia). Desde el estudio físico del espacio urbano, entonces nos interesa determinar la realidad material y sus elementos constitutivos, las unidades de tejido y sus características. Se entiende al espacio físico, tanto de índole privada o sujeta a propiedad: –manzana, lotes parcelas, arquitecturas- como de índole pública: calles, plazas etc. como el capital físico instalado, que toda la sociedad contribuyó a formar a lo largo del tiempo y por lo tanto es factible de ser entendido en conjunto a fin de poder medir su capacidad de cambio. Desde una perspectiva social, estudiamos los tejidos desde dos enfoques complementarios: la perspectiva histórica en tanto se infieren las distintas lógicas de ocupación del espacio, y la determinación del contexto actual y de uso.

• **Centralidad y tejido barrial:** 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. En tanto elemento ordenador del espacio físico/social, la detección de las centralidades barriales y la forma en que se expresan en el espacio permite indagar sobre las relaciones entre espacio urbano-espacio social con

meta a su fortalecimiento y futura planificación. En este sentido, las cuestiones de habitabilidad y calidad ambiental se ligan al concepto de centralidad urbana tanto en sus aspectos espaciales como simbólicos en la medida que concentra valores y referencias.

• **Estructura del espacio público y tejido barrial:** “La creación de tejido urbano se hace a partir de la diferenciación clara y estable entre el suelo público y el privado. El mantenimiento de esta diferenciación, por encima de cambios y sustituciones, es lo que hace a la ciudad.” (Panerai: 1986). Esta primera gran diferenciación se produce en nuestros tejidos tradicionales entre la delimitación de la propiedad individual –aún pública o colectiva- de las manzanas y el espacio destinado a lo público –calles, plazas, etc- en dominio y uso. Este modelo que imbrica lo público con lo privado, lo individual y lo colectivo –que incluye las infraestructuras- con usos mixtos ha dado como resultado un tipo de espacio urbano con características muy positivas para el desarrollo de la vida urbana que en general se sintetiza en denominarlos “los valores de la ciudad tradicional”. Esta estrecha relación ha jugado un rol sustantivo en los cambios y transformaciones actuales, el estado del espacio público, sus cambios y mejoras inciden de una manera directa en los cambios de tejido. Por otra parte la discusión sobre la ciudad construida y su rol en el crecimiento urbano tendiente a la racionalidad de los recursos ya instalados ubica en un rol central al espacio público y sus relaciones.

• **Tipología arquitectónica y tejido barrial:** Plantea la relación no siempre armónica entre Arquitectura y Ciudad, entre la pieza individual y el colectivo construido. En este sentido el resultante del tejido se encuentra definido por la suma de intervenciones puntuales, estableciéndose una rela-

ción biunívoca entre parcela, tejido y edificación. Interesa la relación escalar entre el aporte individual de edificación –o de vacío- y su incidencia al conjunto, no como hecho aislado. Desde este punto de vista los procesos de densificación en la ciudad construida involucra la consideración tipológica. Por otra parte, para detectar las formas espaciales a nivel del lote, tomamos como concepto operativo la noción de Fernando Diez de “Referente Tipológico” que permite categorizar desde un punto de vista diacrónico.

CASO DE ESTUDIO: ESTADO DE LOS TEJIDOS ZONA CENTRAL Y ZONA DE BORDE (RIO BARRIO SAN VICENTE, CORDOBA)

El tejido más tradicional en 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 intercensal, las localidades del área metropolitana ven duplicada o triplicada su tasa de crecimiento. En este crecimiento metropolitano, 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 2008 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.

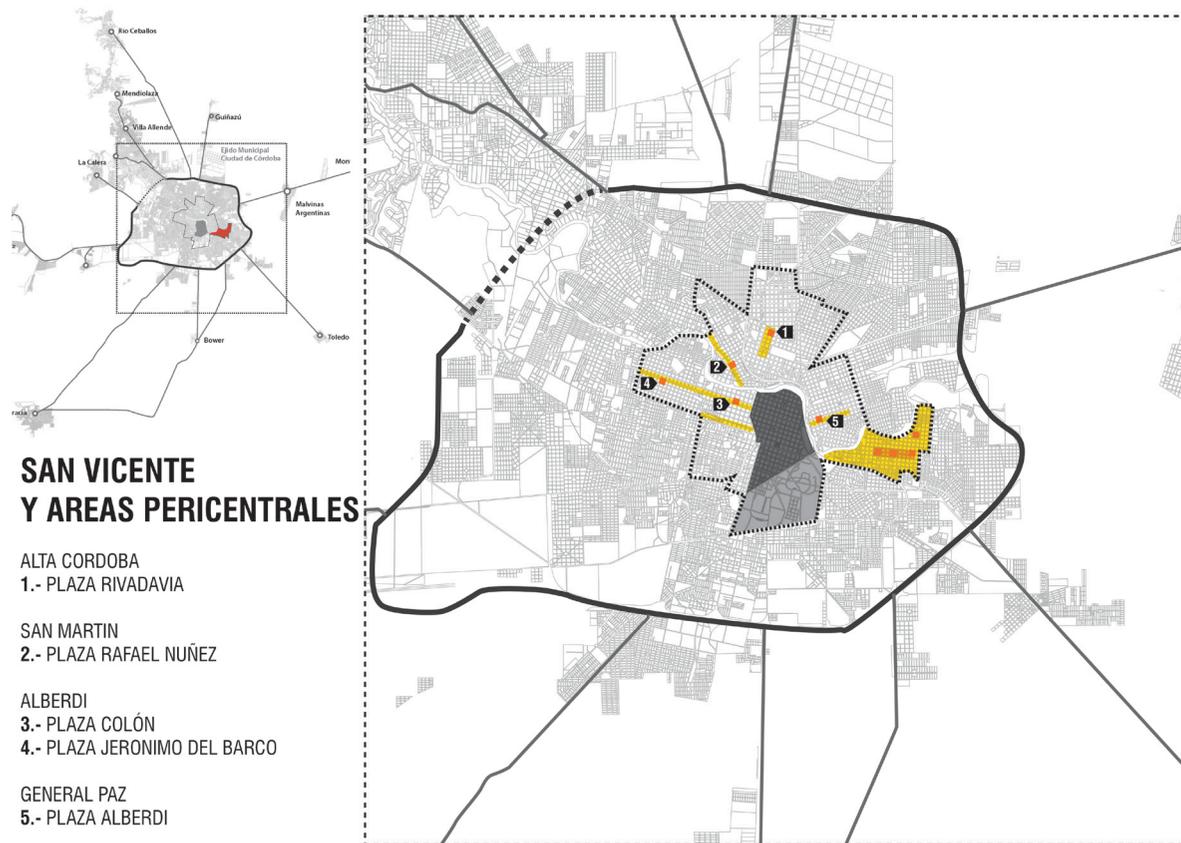


Figura 2. Localización del Barrio San Vicente en el contexto de los Barrios peri-centrales. Ciudad de Córdoba **Fuente:** Elaboración propia Investigación Secyt 2012-2013.

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.

	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
QUEMES	129.52	13725	106	11678.88	90.17	-2046	-14.9	11635	89.83	-43.88	-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

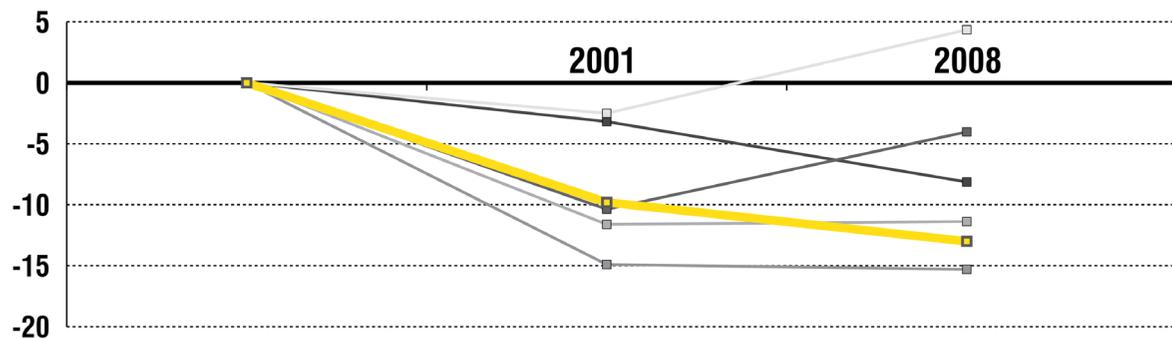


Figura 3. Comparativo crecimiento y densidad poblacional barrios peri-centrales. **Fuente:** Elaboración propia Investigación Secyt 2012-2013 en base a Barrio Bajo la Lupa, Municipalidad de Córdoba 2005, Censo Provincial 2008

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. 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. En síntesis, se renueva lo que está bien y no se renueva las áreas más envejecidas mientras que el capital y la dinámica de cambio se concentra en aquellas porciones más aptas del territorio. Dos procesos generales antagónicos –pero complementarios- parecen tener a estas áreas de protagonistas: por un lado,

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. Por otro, muchos de los barrios que presentan el tejido más consolidado y mejor provisto son alterados por una sustitución selectiva promovidos por el mercado inmobiliario, alentados directa o indirectamente por el Estado.

En acuerdo con lo anterior partimos 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. 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.

BARRIO SAN VICENTE: UNA ESTRUCTURA DE BASE INTEGRADA

El Barrio San Vicente localizado en el sector sudeste 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 medir la capacidad de renovación. La centralidad barrial en San Vicente tiene su origen en la trama fundacional del barrio. En su diseño original -año 1870- se propone un sistema de tres Plazas (Urquiza, Mariano Moreno y Lavalle) sobre el eje longitudinal d

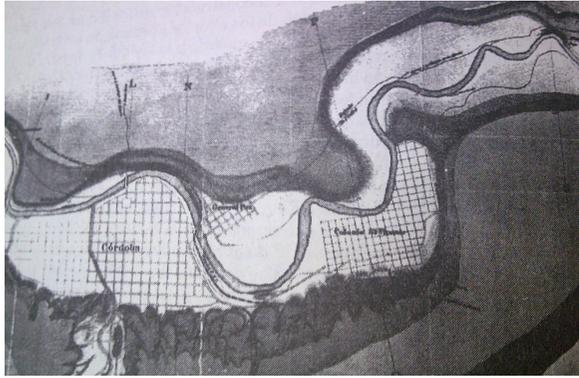


Figura 4. Plano Ciudad de Córdoba 1890. Centro, Barrio General Paz y San Vicente. Se observa la presencia de la topografía.
Fuente: Archivo Histórico Municipalidad de Córdoba

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.

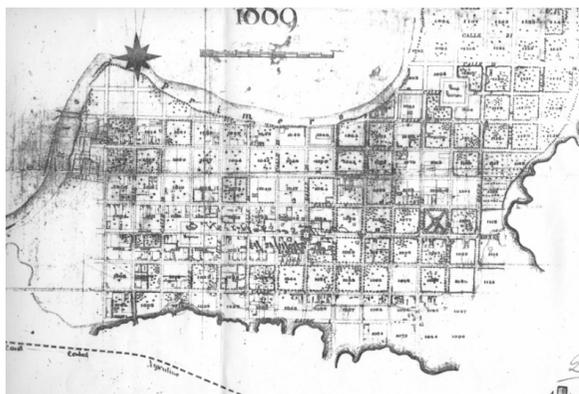


Figura 5. Plano Loteo Barrio San Vicente Ciudad de Córdoba 1889.
Fuente: Archivo Histórico Municipalidad de Córdoba

Esta primera decisión sobre el territorio, que propone un sistema de Espacio Público como ordenador de la trama y como hecho urbano que precede al Espacio Privado, 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. Sin embargo, aun cuando el soporte físico ha sido impulsor de dicha centralidad, podríamos afirmar que la misma está dada en realidad por la cualidad del espacio social, ya que, en la actualidad, el Espacio Público no se define por sus cualidades morfológicas y materiales sino por la recurrencia en el uso del mismo.

Si bien el barrio se origina a fines del SXIX 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-urbanización¹”, es decir, la transformación paulatina del suburbio en un barrio de la ciudad, lo cual implicó un cambio cualitativo de la tipología edilicia y modificó el rol del sector en relación al Área Central de la ciudad. Se produce un cambio social, demográfico y habitacional, pero también semántico, 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 más ligado a la actividad

comercial. En este sentido, el barrio atraviesa un proceso ligado no a la renovación de la tipología edilicia, sino a una dinámica de cambio de uso de tipologías existentes. 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. 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; pero sobretodo, la idea de 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.

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 configurarán el nuevo perfil territorial de fines del siglo XIX. El salto de la Córdoba Colonial a la Córdoba industrial superando el “claustro encerrado entre barrancas” como definirá Sarmiento a la ciudad a fines del siglo, será producto de los procesos de modernización decimonónicos. 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 pobla-

cionales 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.

CONTRASTES Y ASIMETRÍAS DE RENOVACIÓN

Con una población aproximada de 20.000 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 con una pequeña recuperación en el 2008. En comparación, Barrio General Paz, uno de los barrios de mayor dinámica de población, con 9000 habitantes en el 2008, viene experimentando un crecimiento del orden del 4% entre censos. 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).

En paralelo, su estructura urbana no ha presentado grandes modificaciones enmarcada por dos fuertes límites urbanos: el Río Suquía y el Ferrocarril. Estos bordes a modo de embudo determinado por la topografía, condiciona el contacto hacia el Centro. 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. Una lectura del tejido en tres cortes temporales: 1965 / 1984 / 2013 según aerofotometrías tomadas por el Municipio, permiten dedu-

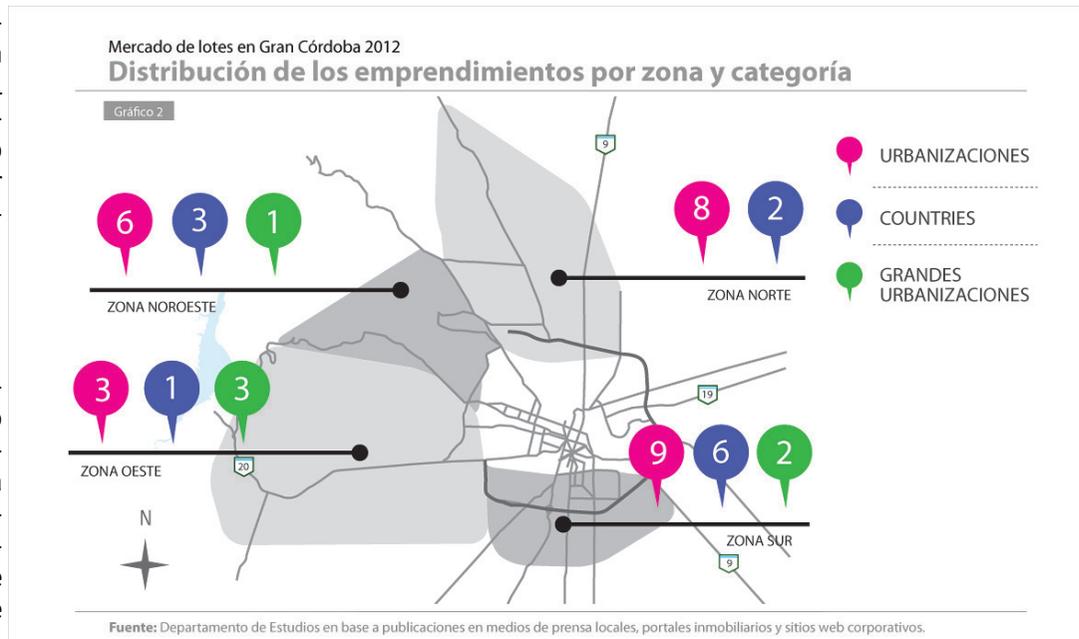


Figura 6. Inversiones inmobiliarias residenciales Gran Córdoba 2012. Nótese la falta de inversión en el arco este de la ciudad
 Fuente: La voz del Interior, 03/09/2012.

cir 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.

Asimismo, los emprendimientos inmobiliarios de renovación edilicia en altura no han impactado en San Vicente como en otros barrios. (Alberdi y Gral. Paz concentran la mayor cantidad de emprendimientos). Es notable la falta de inversión privada en el arco este, a diferencia de los otros cuadrantes; en la misma relación paralelo el sector presenta los valores de suelo más bajos (50% menos del valor de mercado para el m² en comparación con Nueva Córdoba). Nótese en la comparación del tejido del Barrio

San Vicente entre 1965-1995 que no se registran grandes alteraciones en el catastro.

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.



Figura 7. Fotoaerometría año 1965 estado del tejido de San Vicente, Córdoba. **Fuente:** Vuelo Municipalidad de Córdoba



Figura 8. Fotoaerometría año 1965 estado del tejido de San Vicente, Córdoba. **Fuente:** Vuelo Municipalidad de Córdoba



- 1 - TERMINAL DE OMNIBUS 2 - ESTACIÓN MITRE 3 - CENTRO CIVICO 4 - NUDO VIAL 5 - TALLERES FERROVIARIOS 6- NUEVA TERMINAL DE OMNIBUS
 7 - COLEGIO TABORÍN 8- YPF/HOTEL ACA 9 - IRAM 10 - SANATORIO 11 - HOSPITAL SAN ROQUE 12 - HOSPITAL DE NIÑOS 13 - HOSPITAL RAWSON
 14 - ANTIGUOS HORNOS DE CAL 15 - COMPLEJO MILENICA 16 - SUPERMERCADO 17 - EX MOLINO LETIZIA 18 - VILLA LA MATERNIDAD
 19 - BARRIO KRONFUSS 20 - HOSPITAL MATERNO NEONATAL

Figura 9. Nudo Mitre, Nueva Centralidad Urbana, San Vicente, Córdoba. **Fuente:** Elaboración propia Investigación Secyt 2012-2013

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 es un sistema de plazas –espacios públicos– integrados con la Calle San Jerónimo concentraba las actividades de comercio, institución y residencia.

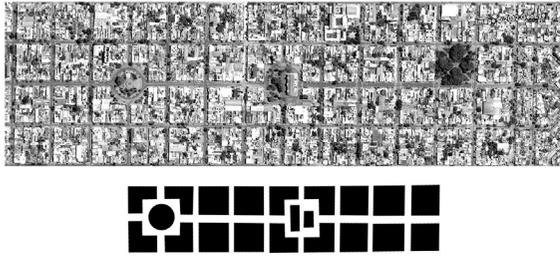


Figura 10. Estado del tejido Zona Central San Vicente, Córdoba.
Fuente: Vuelo Municipalidad de Córdoba.



Figura 11. Estado del tejido Zona Río Suquia, San Vicente, Córdoba.
Fuente: Vuelo Municipalidad de Córdoba

Hoy estas relaciones están dislocadas. El borde del Río con un parcelario mixto de origen residencial (250m²) e industrial (800 a 2500m²) 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. En contrapartida, el Eje Central posee un altísimo valor simbólico y patrimonial como espacio ur-

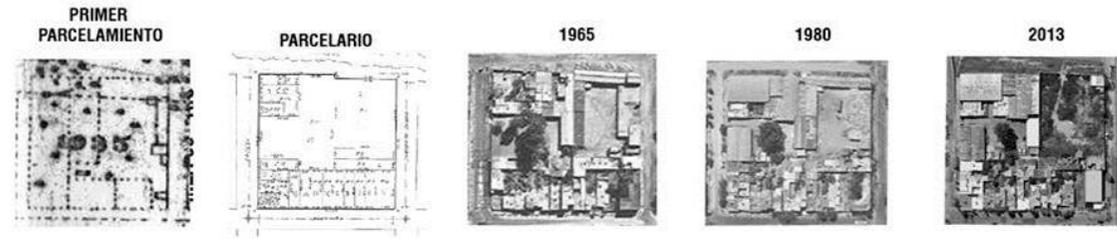


Figura 12. Manzanas Zona Río San Vicente. **Fuente:** Vuelo Municipalidad de Córdoba, Catastro Municipalidad de Córdoba

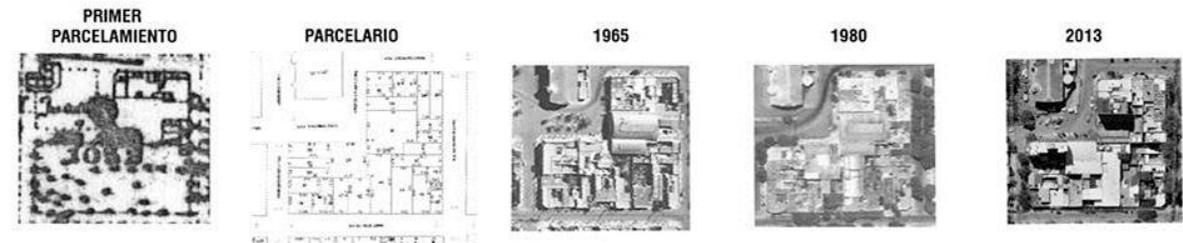


Figura 13. Manzanas Zona Centro San Vicente. **Fuente:** Vuelo Municipalidad de Córdoba, Catastro Municipalidad de Córdoba

bano 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. Presenta a su vez, un tejido denso sobre una base catastral antigua y muy compartimentada. (Aproximadamente un 60% de los lotes se encuentran por

debajo de los 250m² y un 40% por debajo de los 8,66 de frente) Se observa también una importante ocupación informal en PH horizontales no declarados. Esta compactación sumada a la densidad del tejido produce una muy mala relación entre la edificación y el vacío, dificultando una posible renovación lote a lote con condiciones de habitabilidad suficientes. Las normativas urbanas en el sector son incongruentes con la realidad física y la dinámica real del área.

REFLEXIONES PARCIALES

En el estudio particularizado se observa una fuerte pérdida de las condiciones de integralidad urbana cualidad de origen de los Barrios Pericentrales. La ausencia de políticas positivas para estas áreas acentúa la fragmentación. 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 turgurizan, se abandonan y decrecen. Esta precarización del tejido existente se produce tanto en la escala barrial como en las periferias internas a cada barrio. El soporte físico a su vez, posee 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. 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. Por otra parte del estudio particular del tejido en las dos áreas diferenciadas: centro y río se desprende que las características físicas de base orientan a dos tipos de renovación diferentes. Mientras que el centro induciría políticas ligadas a consolidación de la Centralidad Tradicional con políticas de revaloración patrimonial el río permitiría alo-

jar 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.

BIBLIOGRAFÍA

- Borja, J., Castells, M. (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;
- Carrión, F. (2001). Editor "La Ciudad Construida, Urbanismo En America Latina"
- Castells, M. (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)
- Dematteis, G. (2004) "En la encrucijada de la territorialidad urbana" En: Lo Urbano en 20 autores contemporáneos. Ed. Angel Martín Ramos Pag. 171-174. Edición UPC;
- De Solá-Morales I Rubio, M. Las formas del crecimiento urbano, Ediciones UPC, Barcelona, 1997.
- Diez, E. F. (1997) "Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas. Editorial de Belgrano. ISBN: 950-577-177-0;
- Foglia, M. E. ET AL. (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";
- Harvey, D. (2004) "Mundos Urbanos Posibles" En: Lo Urbano en 20 autores contemporáneos. Ed. Angel Martín Ramos Pag. 177-181. Edición UPC;
- 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.;
- Rettaroli – Eguiguren – Álvarez – Cohen – Rubioli: Los Barrios Pueblos/ La ciudad objeto didáctico. Ediciones Eudecor, Córdoba, 1997.;
- Dematteis, G (2006) "La encrucijada territorial." Revista Bitacora 10 diciembre-enero 2006;
- Mattos, C. (2005). "Globalización, redes, nodos y dinámica metropolitana: el Gran Santiago en los noventa". Revista EURE.
- 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