



ADEC



Estudio N°4 / 2018

**> Estudio de la Zona Sur de la
Ciudad de Córdoba**

AUTORIDADES de ADEC

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Presidente: Ramón J. Mestre - Municipalidad de Córdoba

Vicepresidente 1º: Sebastián Parra - Cámara de Comercio de Córdoba

Vicepresidente 2º: Marcelo Cossar - Municipalidad de Córdoba

Secretario: Hugo Aguirre - Asamblea de Pequeños y Medianos Empresarios

Prosecretario: Diego Casali - Córdoba Technology Cluster

Tesorero: Ricardo Occhipinti - Unión Industrial de Córdoba

Protesorero: Antonio Bearzotti - Consejo Profesional de Ciencias Económicas

Consejero titular: Gustavo Viano - Cámara de la Madera de Córdoba

Consejero titular: Luis Esterlizi - Foro Productivo Zona Norte

Consejero titular: Laura Massari - Municipalidad de Córdoba

Consejero titular: Gustavo Defilippi - Bolsa de Comercio de Córdoba

Consejero titular: Cesar Galfione - Cámara de Industriales Metalúrgicos y de Componentes de Córdoba

Consejero titular: Carlos Lascano Pizzarro - Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos

CONSEJEROS UNIDAD DE DESARROLLO TERRITORIAL Y COMPETITIVIDAD

Juan Perlo
Víctor Butori
Erardo Roberto Gallo
Daniel Keishishian
Eduardo Haro
Gabriel Bornoroni
Gonzalo Roca
José García
Marcelo Lerussi
Germán Daleffe
Luis Esterlizi
Jorge Yapur
María Pía Monguillot
Alejandro Flores
Laura Massari

COMITÉ DE CONTROL DE GESTIÓN

Víctor Butori
Antonio Bearzotti
Leticia Gómez
Alejandro Soneira (Evaluador Externo)

EQUIPO TÉCNICO ADEC

Gerente Técnico: Mgter, Jorge Pellici
Técnica de la Unidad: Arq. Analía Bacile

EQUIPO TÉCNICO EXTERNO

Coordinadora del Estudio:
Dra. Arq. Mónica Martínez

Asesores en Urbanismo y planificación:
Mg. Alfredo Marinelli, Arq. María Julia Schiavoni

Asesores en Sistemas aplicados, Web SIG y bases de datos geográfica:
Lic. M. Gabriela Capdevila y Lic. Juan Manuel Echecolanea.

Asesores en Comunicación y relaciones institucionales:
Lic. Virginia Donato.

Asesores en Suelo y Ambiente. Producción agrícola y agroindustrial:
Guillermo Ciampagna, Ciampagna & Asociados S.A.

Contenido

PROLOGO.....	10
1. RESUMEN EJECUTIVO	12
1.1. Introducción.....	13
1.2. Análisis	13
1.2.1.Síntesis físico-funcional y ambiental	13
1.2.2.Síntesis socio-económica	20
1.2.3.Síntesis político-institucional	23
1.3. Diagnóstico.....	26
1.4. Talleres.....	30
1.5. Escenarios	31
1.6. Proyectos prioritarios.....	34
1.7. Conclusiones	35
2. MARCO TEÓRICO	43
2.1. Desde la dimensión físico-funcional y ambiental	43
2.2. Desde la dimensión socio-económica.....	45
2.3. Desde la dimensión político-institucional.....	46
3. METODOLOGÍA.....	47
4. DESARROLLO.....	51
4.1. Desde la dimensión físico-funcional y ambiental	51
4.1.1. La Zona Sur en el contexto de la región metropolitana: localización y soporte natural	51
4.1.2 La Zona Sur en la ciudad de córdoba.....	53
4.2. Dimensión socio económica	99
4.2.1. Aspectos poblacionales.....	99
4.2.2. Aspectos económicos	112
4.3. Dimensión político-institucional.....	126
4.3.1. A nivel Nacional.....	126
4.3.2. A nivel Provincial: antecedentes normativos.....	126
4.3.3. A escala Metropolitana: antecedentes normativos.....	129
4.3.4. A escala urbana: antecedentes de planes y marco normativo.....	132
5. DIAGNÓSTICO.....	152
5.1 Modelo de crecimiento	152
5.2. Estructura urbana.....	155
5.3. Déficit de espacios verdes y equipamientos.....	155
5.4. Déficit de infraestructura y servicios básicos.....	157
5.5. Movilidad.....	158
5.6. Pérdida de recursos paisajísticos -patrimoniales	158

5.7.	Deterioro ambiental.....	159
5.8.	Vulnerabilidad social	160
5.9.	Pérdida de competitividad de las actividades económicas.....	161
5.10.	Capacidad de los instrumentos de gestión del territorio.....	162
6.	TALLER PARTICIPATIVO de VALIDACIÓN DE DIAGNÓSTICO.....	164
6.1.	Introducción	164
6.2.	Objetivos	164
6.3.	Actividades del taller	164
6.4.	Desarrollo del taller.....	165
6.5.	Resultados de la encuesta.....	166
6.6.	Cuestionario base: Estudio ADEC Zona Sur	168
7.	INFORME DE TENDENCIAS Y PUNTOS CRÍTICOS. ESCENARIOS.....	169
7.1.	Tendencia de la evolución de los asentamientos residenciales y empresariales.....	169
7.1.1.	Caracterización de escenarios posibles.....	169
7.1.2.	Criterios de proyección de población empleados por escenario.....	172
7.1.2.	Desarrollo por escenario	174
7.2	Identificación y justificación de los puntos críticos que tienen impacto en la zona, alcance del presente estudio y propuestas de futuros estudios complementarios.	190
7.3.	Proyectos posibles y marco normativo.....	190
8.	PROYECTOS FUTUROS	192
8.1.	Construir una ciudad sustentable.....	192
8.2.	La Zona Sur como espacio de oportunidades de desarrollo. Recomendaciones de proyectos estratégicos	193
8.2.1.	Complejo productivo- nuevos polígonos industriales.....	193
8.2.2.	Plan estratégico de desarrollo de la agricultura urbana.....	193
8.2.3.	Recuperación del ferrocarril como medio de transporte	193
8.2.4.	Nuevas centralidades urbanas	194
8.2.5.	Parque forestal de transición urbano rural.....	194
8.2.6.	Puesta en valor del espacio público, nuevos equipamientos sociales, parques urbanos y ciclovías.	194
8.3.	La Zona Sur como espacio de oportunidades de desarrollo. Recomendaciones de proyectos operativos.....	195
8.3.1.	Obras de infraestructura básica:	195
8.3.2.	Accesibilidad	195
8.3.3.	Pobreza urbana.....	195
8.4.	La Zona Sur como espacio de oportunidades de desarrollo. Recomendaciones para ordenar el crecimiento.....	196
8.4.1.	Complementación intermunicipal.....	196
8.4.2.	Revisión distribución de actividades económicas	196
8.4.3.	Revisión usos del suelo	197

8.4.4. Aplicación nueva legislación.....	197
8.4.5. Recrear los instrumentos de gestión hacia un urbanismo operacional.....	197
9. CONCLUSIONES	199
10. BIBLIOGRAFÍA	201

PRÓLOGO

El estudio de la Zona Sur de la ciudad de Córdoba emprendido por ADEC presenta un diagnóstico y establece lineamientos para sentar las bases de un ordenamiento urbano sustentable. El objetivo final es promover el desarrollo económico y social de este territorio.

La Zona Sur forma parte de la periferia de la ciudad. Se delimita al Norte por la Avenida de Circunvalación; al Oeste, por la Ruta Provincial N° 5; hacia el Este por la Autopista Nacional N° 9; y hacia el Sur, por el fin del Ejido Municipal.

La superficie total del territorio en estudio es de 14.000 hectáreas, 26 % de la superficie de la ciudad de Córdoba. La población total es de 150.000 habitantes, que representa el 11% de la población total de la capital. Sus funciones administrativas se organizan en los CPC de Empalme y Villa El Libertador.

El 37% de la superficie del sector se encuentra urbanizada, predominando usos residenciales (50%), industriales (25%), recreativos (6%), institucionales (7%), comercio (1%), entre otros. La densidad de ocupación en el área urbana es de 24 habitantes por hectárea, frente a 56 habitantes por hectárea que presenta la ciudad de Córdoba. La Zona Sur comprende 64 barrios tradicionales, a lo que se suman 12 barrios ciudades, 37 urbanizaciones cerradas -que representan el 2% de la población total- y 28 asentamientos informales -que representan el 7% de la población total-.

El sector presenta un crecimiento extendido pasando de 1.186 ha urbanizadas en 1995 a 5.553 ha en 2017, con una tasa de crecimiento del 7% anual. En tanto, la tasa de crecimiento poblacional de este sector para igual período es de 0,7. Esta situación determina un incremento muy importante de urbanizaciones, especialmente destinado a un grupo socio económico y un patrón dominante: las urbanizaciones residenciales especiales, con muy baja densidad de ocupación.

La falta de una estructura viaria transversal, de conectividad E-O, condiciona la articulación e integración de las áreas urbanas entre las principales vías radio concéntricas, definiendo tres subsectores que mantienen características singulares: **Subsector 1 o Villa El Libertador, al SO:** comprendido entre Ruta Provincial N° 5 y la Av. Ciudad Valparaíso, continuando por Ruta Provincial A104, Camino a San Antonio; **Subsector 2 o Villa Eucarística, al S:** comprendido entre Av. Ciudad Valparaíso, continuando por Ruta Provincial A104, Camino a San Antonio y la Av. 11 de Septiembre continuando por la Ruta Provincial A102, Camino 60 Cuadras; **Subsector 3 o Ituzaingó, al SE:** comprendido entre Av. 11 de Septiembre, luego Ruta Provincial A102- Camino 60 Cuadras, la Ruta Nacional N° 9 y la Autopista Córdoba-Villa María.

En tanto en los Subsectores 1 y 3 predomina el uso residencial abierto sobre los corredores Ruta N° 5, Ruta N° 9 y Camino Interfábricas, en el Subsector 2 predomina el uso residencial cerrado, con crecimiento en forma de islas o polígonos aislados, generando un territorio fragmentado, poco vinculado, con escasa disponibilidad y calidad del espacio público.

Una de las principales actividades económicas del sector es la industria que representa el 14% de la superficie urbanizada. El Sur tiene una fuerte vocación metalmecánica/automotriz ligada al Parque Industrial Ferreyra, la Planta de Fiat, y otros polígonos próximos como Renault o Volkswagen. Sobre circunvalación se concentra uno de los corredores industriales más importantes de la ciudad. Actualmente se gestiona la construcción de dos nuevo parques.

A diferencia de lo que sucede en la Ciudad de Córdoba, donde prevalece el área urbanizada, en este sector predomina el uso rural. El total de superficie destinada a

producción rural es de 9.200 ha, representando un 63 % del sector. Esta es la actividad económica que ocupa la mayor superficie pero que representa la menor productividad. El tipo de producción dominante es extensiva de soja y maíz. Le siguen la de papa y la frutihortícola.

El desarrollo inmobiliario es otra de las actividades de mayor rentabilidad en el sector, predominando la inversión en urbanizaciones cerradas, sobre polígonos de grandes superficies con muy baja densidad.

La actividad comercial y de servicios se distribuye sobre el borde de la Avenida de Circunvalación, y principalmente sobre las vías comerciales de los barrios tradicionales, donde se generan nuevas centralidades.

Entre los equipamientos de gran escala encontramos el Hospital Príncipe de Asturias y la Sede de la Universidad Católica de Córdoba. Además de una red de servicios sanitarios, educativos y deportivos, municipales, provinciales y nacionales. Entre los equipamientos sociales, se registra un déficit de escuelas secundarias -aproximadamente 40% de la demanda- dada la cantidad de población en edad escolar entre 12 y 17 años y la oferta de dotaciones disponibles.

En la Zona Sur, la oferta de espacios verdes públicos recreativos representa sólo el 2,17% de la superficie urbanizada con uso residencial dominante. La superficie verde pública de uso recreativo equivale a 4 m² por habitante. En la ciudad, la cantidad de espacio libre público promedio mantenido por la Dirección de Espacios Verdes de la Municipalidad de Córdoba es de 7,44 m² por persona.

Este territorio también está muy ligado a los canales de riego que abastecen de agua para consumo humano y producción rural. Su trayecto urbano mantiene en algunos tramos abundante vegetación. La presencia del ferrocarril y de un sistema de estaciones, constituye también una característica potencial del Sur, junto a un sistema de caminos rurales que lo atraviesan. Estos espacios cuentan con un gran potencial, si se revaloriza el aspecto paisajístico, patrimonial y ambiental.

Los principales problemas ambientales del sector están ligados a la incompatibilidad de usos residenciales, industriales y rurales; así como a la falta de infraestructura de cloacas y desagües pluviales, lo que se agrava por las características del suelo.

La presencia en el sector de la planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos de alcance metropolitano, impacta en las cualidades ambientales generales de la zona, y en su determinación para la localización futura de nuevas plantas de tratamiento.

En síntesis, la Zona Sur presenta una estructura desintegrada entre polígonos residenciales, industriales y áreas rurales. El trazado de las áreas residenciales fragmenta el territorio en diferentes patrones dominantes, donde se presentan en islas: polos industriales, asentamientos informales y urbanizaciones residenciales especiales.

Es necesario pensar articuladamente una propuesta de reestructuración, definición de nuevas centralidades barriales y sectoriales, nuevos equipamientos y espacios verdes, mejor articulación viaria y peatonal, mayor oferta de espacios libres públicos, y más infraestructura.

1. RESUMEN EJECUTIVO

1.1. Introducción

El estudio de la Zona Sur de la ciudad de Córdoba, encomendado por la Unidad de Desarrollo Territorial y Competitividad de ADEC -Agencia para el desarrollo económico de Córdoba- es parte de los objetivos estratégicos priorizados en el Plan Estratégico de ADEC 2016-2020, para la realización de un “Plan de desarrollo territorial de la ciudad de Córdoba y su Área Metropolitana” y en particular al objetivo marco: Fortalecer las condiciones del territorio y la ciudad para la producción y la inversión.

De acuerdo al plan de trabajo aprobado, el mismo se ordena en 4 productos: 1) estudio de antecedentes; 2) relevamiento, análisis, diagnóstico; 3) escenarios, diagnóstico DAFO, lineamientos estratégicos, zonificación, enunciado de proyectos necesarios y estratégicos; 4) síntesis de estudios y presentación final.

El presente resumen forma parte del *Informe final integrador*, que reúne una síntesis del compendio total que comprende: marco teórico, desarrollo metodológico, análisis y diagnóstico, validación del diagnóstico, escenarios futuros, DAFO, lineamientos proyectuales, reflexiones finales.

Para la búsqueda de los datos necesarios para el desarrollo de este estudio se recurre a:

- a) elaboración de datos cuantitativos y cualitativos a partir del registro de fuentes primarias y secundarias en planos base SIG (Sistemas de Información Georreferenciada);
- b) búsqueda completa de antecedentes académicos, de prensa, informes municipales, informes del sector privados, se sistematizan más de 40 libros y capítulos de libros, más de 60 revistas y artículos periodísticos; c) se realizan y registran más de 20 entrevistas a actores claves; d) se realiza trabajo de campo, registro fotográfico y gráfico in situ.

El valor de este trabajo radica fundamentalmente en la etapa de búsqueda y sistematización de la información obtenida de diversas fuentes para el sector de estudio. Los puntos a), b) y c) forman parte de los Anexos del presente trabajo:

1.2 Análisis

1.2.1 Síntesis físico-funcional y ambiental

La zona en estudio se encuentra localizada al Sur de la ciudad de Córdoba y forma parte del área periférica de ésta. Presenta como límite Norte la Avenida de Circunvalación, como límite Oeste la Ruta Provincial N° 5 Armada Argentina, como límite Este la Autopista Nacional N° 9 Sur Córdoba-Rosario, y como límites Sur el fin del Ejido Municipal.

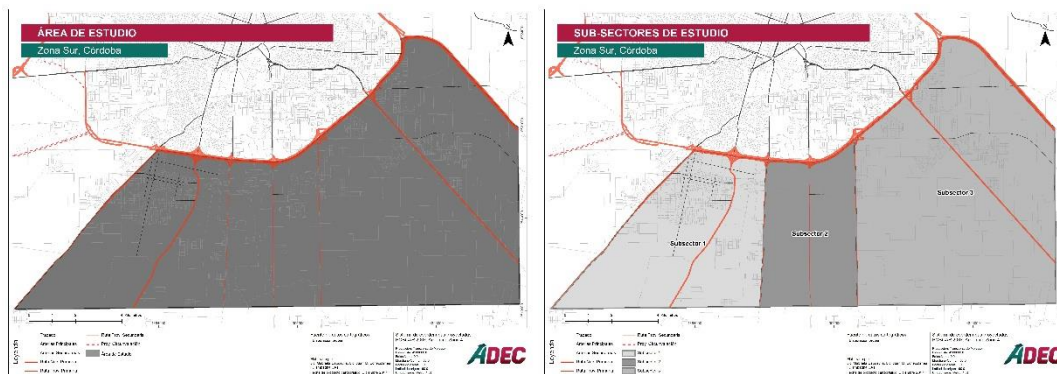


Gráfico 1. Plano de localización. Izquierda, zona de estudio. Derecha, Subsectores de estudio. Fuente: elaboración propia

Contenida en el Sur de la Región Metropolitana Córdoba, la zona se estructura a partir de un conjunto de vías radio concéntricas de alcance regional, que se conectan con 10 municipios y comunas: la Av. Armada Argentina-Ruta Provincial N° 5 con Villa Parque Santa Ana, Villa del Prado y Alta Gracia; el Camino a San Antonio con Bouwer y Rafael García; el camino a San Carlos y el Camino a 60 cuerdas con Lozada, la Av. Sabattini-Ruta Nacional N° 9 con Toledo, Río Segundo y Pilar.

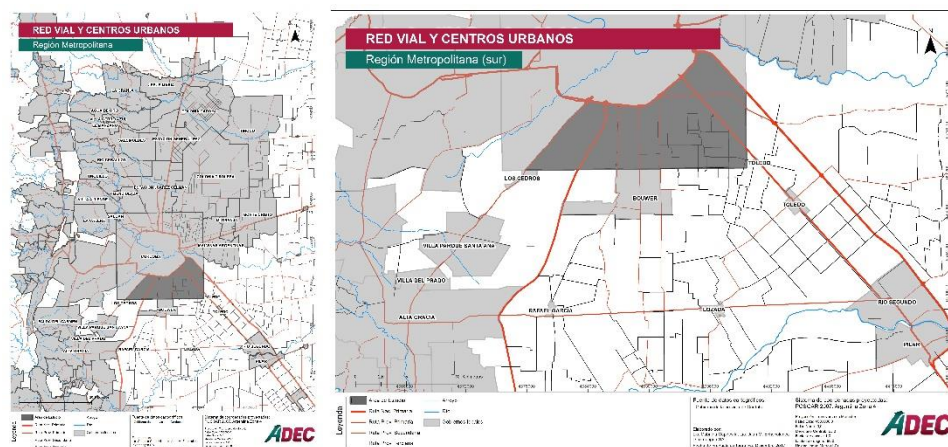


Gráfico 2. Izquierda, Radios Municipales pretendidos por municipios de la Región Metropolitana de Córdoba. Derecha, Centros Urbanos de la Región Metropolitana de Córdoba hacia el Sur. Fuente. Elaboración propia en base a fuente: IPLAM- Instituto de Planificación del Área Metropolitana de Córdoba.

La Zona Sur cubre una superficie aproximada de 14.819 ha. La superficie que ocupa el área urbanizada representa 5.553,5 ha, el 25,72% de la totalidad del ejido municipal de la ciudad de Córdoba, de 57.600 ha. Se calcula una población de 150.604 habitantes, lo que representa el 11,32% sobre un total de 1.329.604 habitantes que presenta la ciudad¹.

La densidad poblacional promedio de la zona en estudio es de 25 hab/ha en el área urbanizada. En tanto, la densidad poblacional promedio del área urbanizada de la ciudad de Córdoba es de 31,85 hab/ha.

¹ Ejido de la ciudad de Córdoba 576 Km².

Entre 1995 y el 2017 el área urbanizada total de esta zona pasa de 1.186,07 ha a 5.553,92 ha urbanizadas con una tasa de crecimiento expansivo de 7,19% anual. En tanto la población en la Zona Sur pasa de 133.589 hab. (1995) a 157.194 hab. (2017)², lo que equivale a una tasa de crecimiento promedio del 0,7% anual, algo superior a la media de la ciudad de Córdoba, de 0,52.

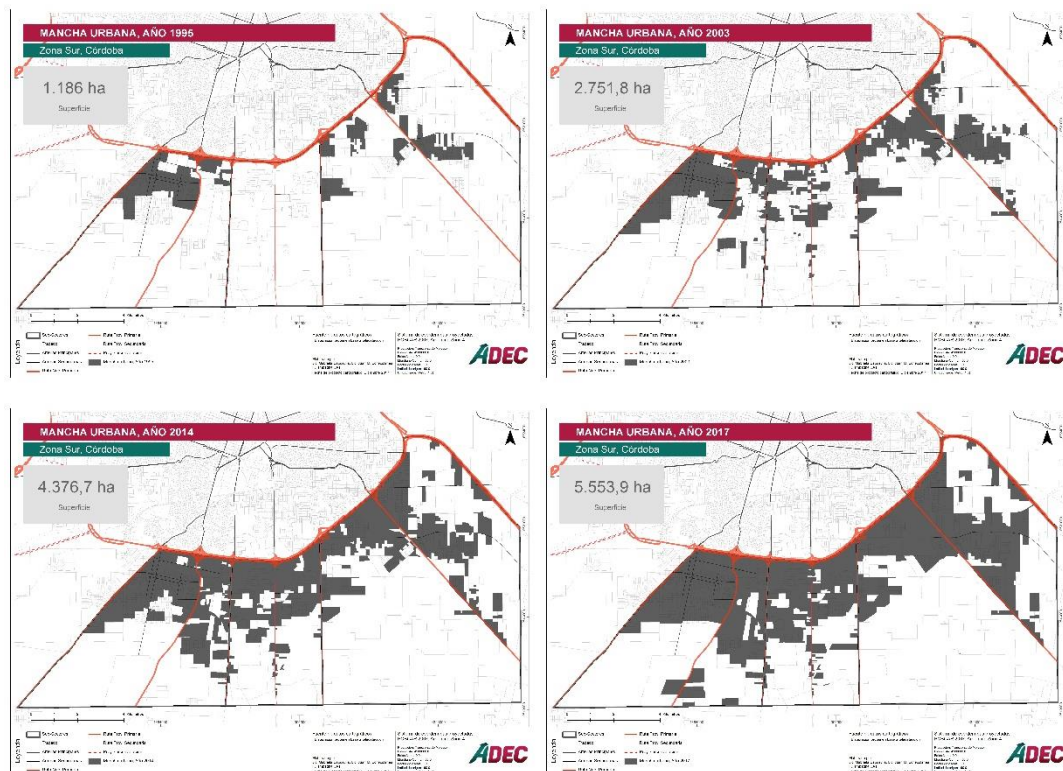


Gráfico 3. Proceso de urbanización del Sector Sur 1995-2017. Fuente: elaboración propia.

Naturalmente este territorio amplio³ está delimitado hacia el Oeste por la Sierra de Malagueño que conforma la cuenca del Arroyo La Cañada, desde donde nace, y transcurre con dirección SO-NE hasta desaguar en el Río Suquía. El resto del territorio hacia el O, SO y S, presenta un sistema de bajos interconectados -cañadas amplias- por donde discurre en dirección dominante hacia el N. Los excedentes hídricos crecientes -agravados por los procesos de erosión hídrica acelerada como consecuencia de la transformación productiva y urbanización del territorio-, se encauzan a través de los canales de riego a cielo abierto y los canales de desagüe de la Av. de Circunvalación, que actúa como barrera. La característica del suelo de tipo loessico condiciona fuertemente los procesos de urbanización y el desarrollo de infraestructura. Otra de las condicionantes constituye la presencia de mallines.

Desde fines del siglo XIX y comienzos del XX, se disponen sobre esta porción del territorio de la ciudad de Córdoba, dos trazados ferroviarios, uno activo actualmente proveniente de Rosario, que hace el trayecto Córdoba-Rosario, y otro inactivo que proviene del Sur, el trayecto Córdoba-Dalmacio Vélez Sarsfield -es un antiguo ramal del Ferrocarril General Bartolomé Mitre- que empalma luego con Villa María y Río Cuarto. De alcance territorial y también inactivo, está el tramo que une Río Segundo con las canteras de Alta Gracia, pasando por Lozada y Rafael García.

² Datos proyectados a partir del Censo Nacional 2010, y la tasa de crecimiento de los períodos 1991-2001 y 2001-2010.

³ Territorio amplio más allá de la Zona Sur de estudio, incluye la Región Metropolitana de Córdoba.

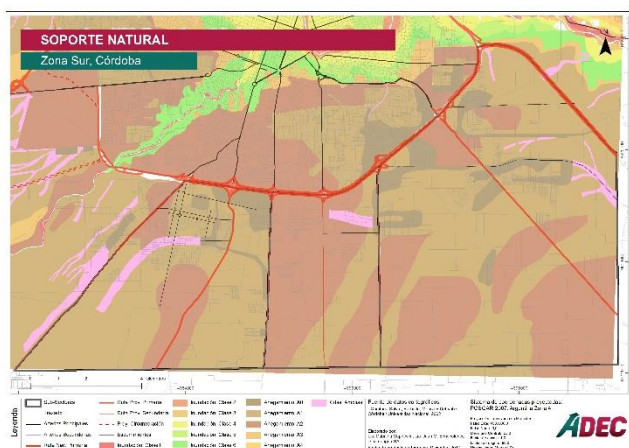


Gráfico 4. Condición geomorfológica del territorio en base a Cartas de Peligrosidad de la ciudad de Córdoba. Fuente: elaboración propia.

La **primera ocupación de la Zona Sur** se caracteriza por el predominio de la producción rural determinada por el desarrollo de obras de infraestructura de riego, a partir del trazado del Canal Maestro Sur -desde el Dique Mal Paso- y sus ramales secundarios, que distribuidos equitativamente en este territorio, otorgan a este sector una ventaja comparativa para la producción frutihortícola. La disposición de los conjuntos de canales y caminos regionales San Antonio, San Carlos y Camino a 60 cuadras define la estructura territorial sobre la que se ordenan las actividades rurales.

El crecimiento de la ciudad de Córdoba hacia el Sur es consecuencia del desarrollo industrial que esta zona presenta y que se consolida en la década del '50, hacia el SO, con la Industria Aeronáutica -la fábrica militar de aviones-; la fábrica RENAULT -Industrias Kaiser Argentina- y hacia el SE, la fábrica FIAT -Fiat ferroviaria, Materfer-ésta última localizada específicamente en el sector de estudio. Estas industrias se encuentran próximas a las ferrovías y rutas de conexión regional y nacional.

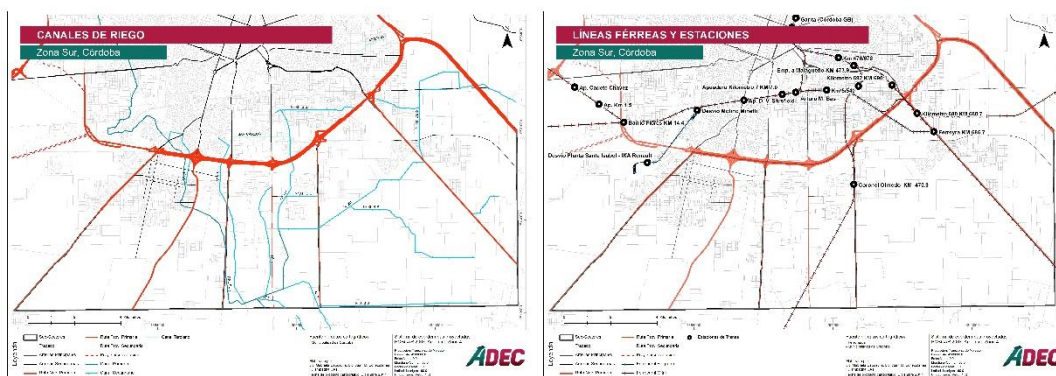


Gráfico 5. Izquierda, Trazado de Canal Maestro Sur y secundarios. Derecha, Antiguo trazado ferroviario y localización estaciones. Fuente: elaboración propia.

La localización de estos dos polos industriales -hacia el SO y SE de la ciudad de Córdoba- determina el crecimiento urbano hacia el Sur, con el trazado de numerosos barrios obreros: Santa Isabel, Villa El Libertador, Ferreyra, Ituzaingó, San Lorenzo, Deán Funes, José Ignacio Díaz, entre otros, asociados al rol industrial y de servicios que el sector presenta.

El **trazado viario** comprende la Av. de Circunvalación como límite Norte, ésta constituye una gran barrera para la continuidad del trazado urbano, ordenándose una serie de nudos viales que actúan como conectores y distribuidores del tránsito de paso de uno hacia otro lado.

Complementariamente, la estructura de caminos principales que recorre en sentido N-S dominante este territorio representan el Camino a 60 cuadradas, el Camino a San Carlos y el Camino a San Antonio, definiendo junto a la Ruta Nacional Nº 9 Sur, la Ruta Nacional Nº 36 y la Ruta Provincial Nº 5 una estructura regional que se articula con un conjunto de municipios y comunas hacia el Sur.

La zona de estudio carece de una conexión transversal fuerte en sentido O-E más allá de la Avenida de Circunvalación. Los barrios tradicionales presentan su propia estructura generalmente definida por una calle central que actúa como ordenadora principal del trazado y de las actividades.

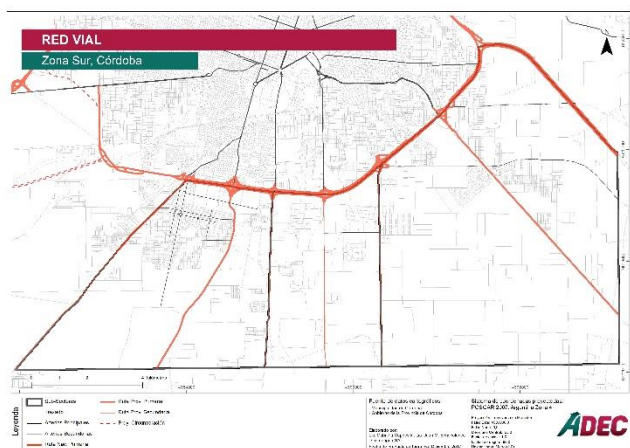


Gráfico 6. Estructura Viaria principal del Sector Sur. Fuente: elaboración propia.

El impacto ambiental que genera la industria por un lado, condicionando los usos de su entorno mediato; y las urbanizaciones cerradas como barreras físicas, también se acelera con la sustitución de la producción rural tradicional, reemplazadas por la producción extensiva de soja y otros productos con mayor rentabilidad, que desplazan y debilitan el tejido físico y social.

Se detecta en la zona de estudio un total de 75 barrios, constituidos por barrios abiertos tradicionales (63), y barrios ciudades del programa “Mi casa Mi Vida” (12). Los barrios abiertos con una población de 137.025 habitantes, representan el 91% de la población total, distribuidos en una superficie de 3.418,1 ha.

Los asentamientos informales suman en total 28. Según datos del informe de la ONG Un Techo para mi país, la población que vive en estos asentamientos es de 10.578 hab., lo que representa un 7 % de la población total, distribuidos en una superficie de 151,04 ha, con una densidad bruta de 70,03 hab/ha.

A comienzos del siglo XXI, se produce un fuerte proceso de extensión de la urbanización, en parte promovido por las políticas estatales a través de diferentes programas de vivienda social. Uno de los que mayor impacto presenta, es el programa “Mi casa, mi vida”, desarrollado por el gobierno provincial, con financiación del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), para relocalizar familias asentadas en zonas con riesgo de inundación. Con este programa se materializan numerosos barrios en la periferia de la ciudad de Córdoba. Entre los barrios ciudad se destacan: Barrio Ciudad Evita con 574 viviendas, Barrio Ciudad de Mis Sueños con 565 viviendas, Barrio

Para el mismo período, se desarrollan numerosas urbanizaciones sociales, que junto a las urbanizaciones residenciales especiales, marcan un fuerte contraste y agudizan los procesos de segregación social y fragmentación física del territorio, que se conforma con guetos de ricos y guetos de pobres.

Este tipo de desarrollo se traza sobre la estructura territorial de las parcelas rurales delimitadas por caminos de borde. La forma de ocupación del territorio condiciona fuertemente la integración física del tejido resultante, produciendo una barrera entre los barrios tradicionales en proceso de consolidación y las nuevas urbanizaciones. La disponibilidad de suelo urbanizable, de buena accesibilidad sobre los corredores principales que atraviesan circunvalación, representa una oportunidad para el desarrollo inmobiliario de la ciudad.



El Hospital del Sur “Príncipe de Asturias”, el Campus de la Universidad Católica de Córdoba, son equipamientos de alcance urbano y regional importantes.

Con un objetivo común, promover la integración social en un sentido amplio, recientemente en el área de influencia de la zona de estudio se destaca el **Parque Recreativo Educativo**, desarrollado por el Plan de Educación de la Municipalidad “Córdoba Educadora” de la Secretaria de Educación de la Municipalidad de Córdoba, de alcance sectorial. El **Centro Integración Comunitario** (CIC), Programa del Ministerio de Desarrollo Social del Gobierno Nacional, de alcance sectorial. Recientemente se localiza el **DEMO barrios**, Playón Deportivo, en el marco del Programa del Plan Integral de

⁵ Parques Recreativos Educativos. Barrio Congreso. Municipalidad de Córdoba. 2015.

Seguridad Ciudadana y Prevención del Delito “Córdoba Se Encuentra”, de la Secretaría de Desarrollo de Políticas Comunitarias y Prevención del Gobierno Provincial.

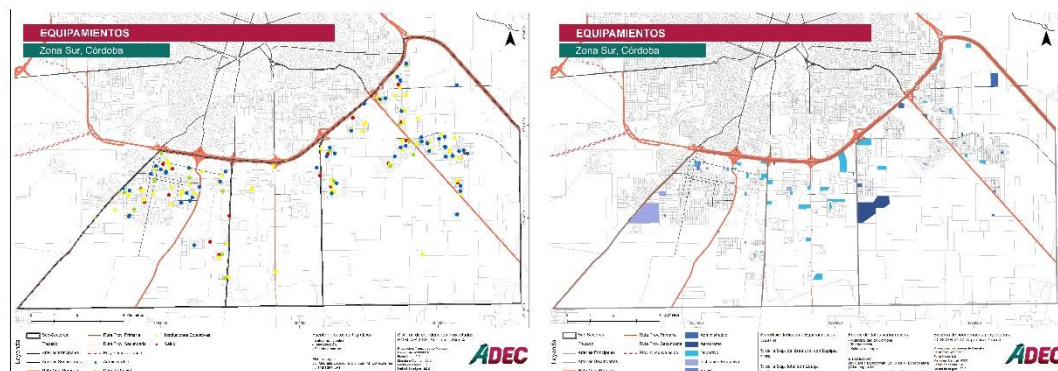


Gráfico 8. Equipamientos por categorías y tipos Zona Sur. Fuente: Elaboración propia.

La oferta de espacios de recreación -**espacios verdes públicos** y privados- es muy escasa. Sólo el 2,74% de la superficie urbanizada se encuentra tratada como espacio abierto verde. Esto se estima equivalente a 324,72 ha, que da un total de 0,21 m² de verde por habitante, siendo la media promedio muy inferior al resto de la ciudad.

El polígono en estudio representa un territorio urbanizado de 5.553,5 ha en el que el porcentaje de espacio libre mantenido es sólo del 4,69%. Esta categoría comprende además de la superficie destinada a plazas, plazoletas y otros espacios recreativos, los espacios de mantenimiento de bordes de ruta y canales. En la ciudad, la cantidad de espacio libre público promedio mantenido por la Dirección de Espacios Verdes de la Municipalidad de Córdoba⁶ es de 7,44 m² por persona⁷.

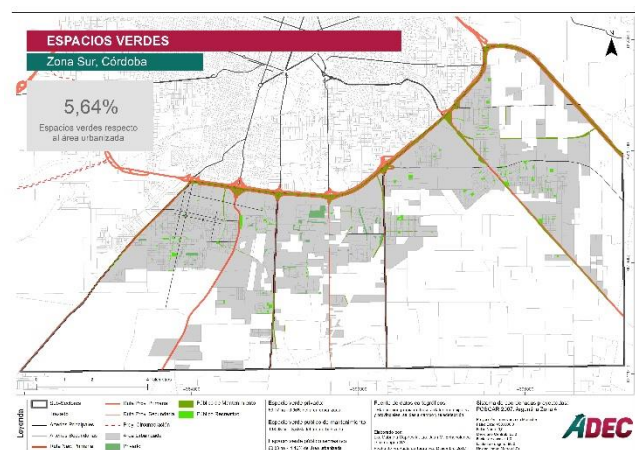


Gráfico 9. Espacios Verdes Públicos. Fuente: elaboración propia.

La zona de estudio presenta déficits en los **servicios de infraestructura** de cloacas y desagües pluviales, principalmente. Las características geológicas y la presencia de pozos absorbentes elevan el nivel de la capa freática afectando la estructura del suelo y por ende de las edificaciones, produciendo hundimientos y presencia permanente de agua servida en los espacios públicos.

La ciudad demanda para su funcionamiento grandes obras de infraestructura y servicios que producen impactos significativos al medio ambiente. Uno de los usos de mayor

⁶ Espacios verdes mantenidos por la Dirección de Espacios Verdes de la Municipalidad de Córdoba -no incluye espacios verdes institucionales como escuelas, dispensarios, clubes, entre otros-.

⁷ En el CPC Empalme se registran 10,79 m² por habitantes, y en el CPC Villa El Libertador hay 9,66 m² por habitante.

impacto, representa el tratamiento de los residuos sólidos urbanos de la ciudad de Córdoba y de gran parte de la región metropolitana.

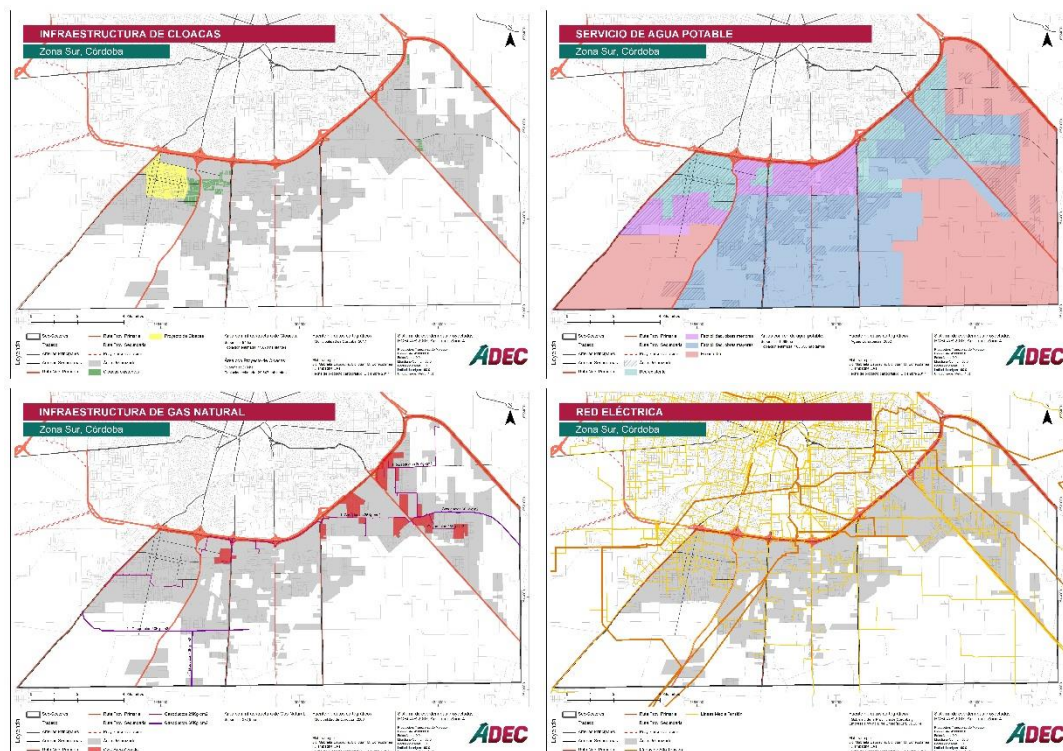


Gráfico 10. Servicios de Infraestructura Zona Sur. Fuente: elaboración propia.

La estructura urbana de la Zona Sur presenta importantes problemas ambientales: la población carece de servicios de cloacas y corren aguas servidas por las calles, existen numerosos basurales a cielo abierto, algunos barrios directamente se asientan y desarrollan sobre tierras declaradas inhabitables, como es el caso de Nuestro Hogar III (5.570 habitantes) que crece sobre un ex basural.

A la presencia del enterramiento sanitario de Piedras Blancas, se le suman actividades industriales y otros usos conflictivos como los cortaderos de ladrillos. Algunos asentamientos y barrios se encuentran ubicados en zonas inundables y con riesgo de anegamiento; los cursos de agua de los canales de riego tienen importantes niveles de contaminación.

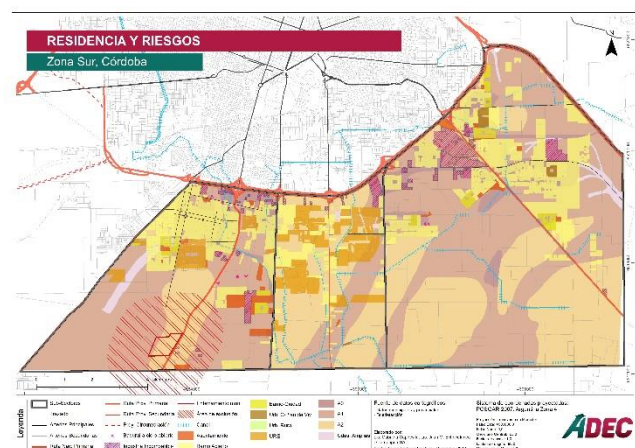


Gráfico 11. Uso del suelo y mapa de riesgo. Fuente: elaboración propia.

Otro de los problemas lo constituyen las fumigaciones de campos en zonas cercanas a la mancha urbana, es el caso de Barrio Ituzaingó Anexo. “El encuentro entre las fronteras

agropecuaria y urbana genera una situación conflictiva dentro de la cual un factor de gran importancia es la deriva de pesticidas. En el año 2002 se hizo público el reclamo de los vecinos del barrio Ituzaingó Anexo (Córdoba capital) por las aplicaciones que se realizaban en campos colindantes y la relación que podrían tener con las enfermedades oncológicas del lugar. Se llevaron a cabo estudios no sistematizados sobre el barrio y posteriormente nuevas investigaciones establecieron, entre otras contaminaciones, la provocada por pesticidas”⁸.

Gráfico 12. Área urbanizada + áreas de restricción. Fuente: elaboración propia.

1.2.2 Síntesis socio-económica

⁸ BONAPARTE, Eugenia Bianca; RUBINI PISANO, María Aimé; VERA, Florencia Cecilia; Fernando Barri; Cecilia Arguello (2012). **Mapas de riesgo por deriva de plaguicidas en barrio Ituzaingó Anexo**, Córdoba, Argentina. Cátedra de Problemática Ambiental -Escuela de Biología- FCEfN– Universidad Nacional de Córdoba.

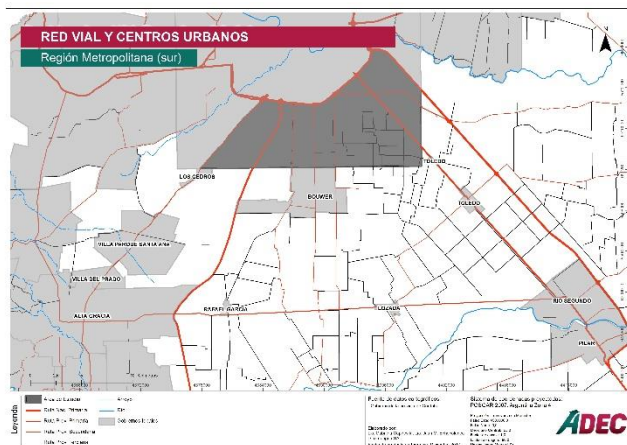


Gráfico 13. Red Vial y Centros Urbanos Región Metropolitana SUR. Fuente: elaboración propia.

La dinámica poblacional de los municipios y comunas de la Región Metropolitana Córdoba, próximos al sector de estudio, presentan una tasa de crecimiento superior al de ciudad de Córdoba. La población que se localiza en estos centros de la Región Metropolitana representa cerca de 100.000 personas, y la tasa de crecimiento promedio de 3,5.

Entre los barrios que presentan mayor cantidad de población encontramos: Villa El Libertador con 29.324 habitantes, seguido por Primero de Mayo con 9.998 habitantes; Comercial con 6.575 habitantes; Santa Isabel Segunda Sección con 6.113 habitantes, Ituzaingó Anexo con 6.081 habitantes; José Ignacio Díaz 5.938 hab.; y El Cabildo con 5.049 habitantes (Censo 2010).

Comparativamente en la Zona Sur de la ciudad, el índice de NBI de 11,23 está por encima de la media de la provincia (5,4) y de la ciudad de Córdoba (8,3). Sobre un total de 38.839 hogares, 4.545 hogares, presentan necesidades básicas insatisfechas. En el caso de la ciudad de Córdoba, sobre 414.237 hogares, 23.871 presentan necesidades básicas insatisfechas.

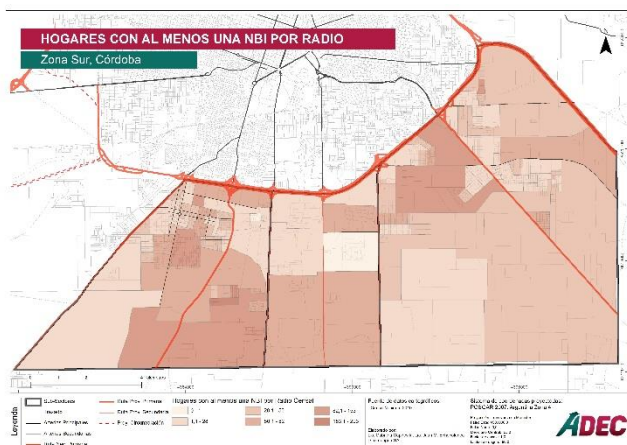


Gráfico 14. Distribución de NBI según Radios Censales. Fuente: elaboración propia.

El boliviano es uno de los colectivos de inmigrantes más grandes de la Zona Sur de Córdoba y habitan, mayoritariamente, en Villa El Libertador y Nuestro Hogar III. En otros asentamientos, como por ejemplo Los Artesanos, la mayoría de los habitantes son peruanos¹⁰. Una de las características de los asentamientos de inmigrantes es que viven

¹⁰ "Los Artesanos ocupa predios del Estado nacional, entre avenida Circunvalación, ruta 9 sur y la colectora de la planta fabril. Ocho de cada 10 habitantes son peruanos; 10 por ciento, paraguayos; cinco por ciento, bolivianos; y cinco por ciento, argentinos. Hace una década, Los Artesanos era un incipiente asentamiento

en condiciones precarias, de pobreza y exclusión, carecen de servicios básicos y no son propietarios de la tierra.

Villa El Libertador, no sólo es el barrio más grande de la capital, sino también el más poblado de toda la provincia de Córdoba. Con la influencia de las corrientes de inmigrantes que se asentaron en esta barriada, fundamentalmente originarios de Bolivia y Perú, aunque también hay paraguayos y de otras nacionalidades, tienen su propia impronta sociocultural¹¹.

En Los Algarrobos, al sudeste de la ciudad de Córdoba, conviven bolivianos, peruanos y paraguayos con argentinos. La mayoría son jóvenes. La alta presencia de población migrante en el barrio le imprime características particulares. Se trata principalmente de una migración reciente, que llegó a la Argentina en los últimos años. El 51 por ciento de estos migrantes se estableció en el período 2006-2010, mientras que el 30,5 por ciento lo hizo desde el 2011 hasta la actualidad¹².

El crecimiento por extensión del sector de estudio se dinamiza fuertemente a partir de la primer década de este siglo, período en que se producen diferentes **procesos económicos** ligados al desarrollo inmobiliario, industrial y rural. Actualmente, de la totalidad del sector en estudio 11.293 ha (73%) está destinado a la producción rural, de los cuales está destinado a producción frutihortícola el 2,59% y a la producción de papa el 17,25%. La soja y maíz concentra la mayor producción ocupando el 45,53% del suelo de uso rural.

De la superficie urbanizada, el 30,40% (1.353,22 ha) están destinadas a **la actividad industrial**. Acompañando la promoción del desarrollo económico de Córdoba, la localización del Parque Industrial Ferreyra sobre el Camino Interfábricas, representa una de las ofertas principales de la ciudad para localizar industrias y servicios que demandan infraestructuras complejas poco compatibles con entornos residenciales urbanos.

de inmigrantes situado a metros del complejo fabril de Fiat-Iveco, al sudeste de la ciudad de Córdoba. Las primeras precarias casitas se contaban con los dedos. En 2010, el asentamiento se transformó en una villa de 70 familias. Por la expansión de la pobreza, de la exclusión social y de nuevas oleadas migratorias, en 2014 se quintuplicó, al pasar a haber 350. Ahora, ya viven casi 500 familias, según referentes del lugar. Luis Saavedra, referente vecinal de Los Artesanos, efectúa gestiones para convertir el lugar en "barrio". Así, sus moradores lograrán la regularización dominial de los terrenos, con lo cual podrán acceder a los servicios básicos de agua potable y electricidad".

Fuente La Voz del Interior: <http://www.lavoz.com.ar/politica/los-artesanos-un-caso-testigo-del-aumento-de-la-pobreza-en-pocos-anos>

¹¹"Villa El Libertador no sólo es el barrio más grande de la capital, sino también el más poblado de toda la provincia de Córdoba. Una verdadera ciudad dentro de la ciudad. Muchos de sus habitantes consideran que entre ellos se han forjado lazos que exceden el mero hecho de compartir una vecindad.

Con la influencia de las corrientes de inmigrantes que se asentaron en esta barriada, fundamentalmente originarios de Bolivia y Perú, aseguran tener una identidad propia, una cultura particular y un modo de vida que los diferencia del resto de los cordobeses.

Aunque desde hace años cuenta con un Centro de Participación Comunal (CPC) y ahora también el Hospital Municipal del Sur, Príncipe de Asturias, el barrio sigue estando lejos de los principales centros administrativos de la provincia y del municipio. Como muchos vecinos de diferentes barrios de la zona sur de la ciudad, sus habitantes reclaman desde hace décadas la falta de calidad en los servicios básicos.

Quizás haya que buscar en estas características, algunas de las principales causas por las que hace cuatro años -en el 2010- iniciaron una cruzada para intentar escindirse de la Municipalidad de Córdoba y ser reconocidos como un nuevo municipio autónomo".

Fuente La Voz del Interior: <http://www.cba24n.com.ar/content/en-villa-el-libertador-siguen-pensando-en-la-autonomia>

¹² Respecto a estas características, Gustavo Rebord, de la Cátedra Problemática de la vivienda popular, manifestó que mientras en la Argentina "estamos acostumbramos a las villas", los inmigrantes hacen asentamientos. Las diferencias entre estas tipologías, es la forma de ocupar el espacio. "Tanto peruanos como bolivianos ocupan la tierra pensando en el futuro. Por lo tanto planifican las acciones tratando de prolongar la trama urbana del entorno. Para realizar estas acciones se necesita de organización comunitaria y ciertas pautas comunes que el colectivo cumpla para conservar espacios públicos y privados"

Fuente La Voz del Interior: <http://www.lavoz.com.ar/blogs/voces/radiografia-de-un-barrio-de-migrantes>

Actualmente la Cámara de Comercio Exterior de Córdoba (Cacec) gestiona el proyecto de un nuevo Parque de Servicios colindante al Parque Industrial Ferreyra existente. Conjuntamente con otros espacios industriales previstos para la instalación de industrias y empresas de servicios en la ciudad -en la intersección de la Av. Circunvalación y la Autopista a Rosario y sobre ruta N° 19- su desarrollo busca dar respuesta a una demanda creciente tanto para relocalizar actividades económicas existentes, como para localizar otras nuevas¹³.

En las últimas décadas, otros desarrollos económicos ligados al **mercado inmobiliario** compiten por la ocupación del espacio antes asignado al desarrollo productivo rural. La presión inmobiliaria sobre los espacios de borde de la ciudad, determinan el crecimiento por mancha de aceite de todos los sectores periféricos, aunque más pronunciados hacia el SE, SO y NO de la ciudad.

Se registra un total de 37 urbanizaciones residenciales privadas, localizadas principalmente entre camino a San Antonio y Camino 60 cuadradas, con una población de 3.001 hab., lo que representa un 2% de la población total.

Ambas actividades económicas, desarrollo inmobiliario y desarrollo industrial, compiten entre sí por el suelo urbano, y desplazan una de las actividades que históricamente se desarrolla en el sector como es la producción rural. La regulación urbana se actualiza para ordenar nuevos usos en la periferia urbana, se desarrollan nuevos instrumentos operativos que acompañan este proceso, como son la Ordenanza de Urbanizaciones Residenciales Especiales -Ordenanza N° 10.760- y los convenios urbanísticos - Ordenanza N° 12.077-. Otras legislaciones para la instalación de loteos industriales y de servicios se ponen en discusión.

1.2.3 Síntesis político-institucional

A continuación se presenta una síntesis de los **planes de alcance regional y metropolitano**, y como éstos inciden en el desarrollo de este sector de la ciudad:

Hacia 1978, el *Esquema de Desarrollo Urbano* (EDOU) determina -a partir de la localización de las principales industrias automotrices, la existencia de dos ejes de desarrollo hacia el Sur de la Ciudad, uno localizado sobre la Ruta Provincial N° 5 y otro localizado sobre la Ruta Nacional N° 9 Sur. El crecimiento urbano se estructura sobre ejes radio-céntricos, donde se localizan las actividades de alcance regional y se densifica sobre sus bordes¹⁴. Estos ejes contienen la visión de desarrollo territorial que se enmarca en el *Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano* (EDOM) (Córdoba, 1979)¹⁵.

¹³Fuente: La Voz del Interior. **Marco legal para cinco parques industriales en Córdoba:** <http://www.lavoz.com.ar/negocios/marco-legal-para-cinco-parques-industriales-en-cordoba>.

Polo 52. Está ubicado en la intersección de la Circunvalación con la autopista a Rosario. El predio se extiende por 52 hectáreas. En desarrollo.

Parque de Servicios de la Cacec. Está ubicado junto al Parque Industrial Ferreyra. Lo lleva adelante la Cámara de Comercio Exterior de Córdoba. Son 40 hectáreas, con áreas de logística, servicios y depósitos. Las prestaciones estarán orientadas al sector exportador.

Eco Parque Industrial. Se extiende sobre una superficie de 80 hectáreas y está sobre ruta 19, a la altura de la embotelladora de Coca Cola. Se dividirá en 220 lotes de 2.500 metros cuadrados y tendría hotel y centro comercial.

¹⁴ Posteriormente, se adjudicarán patrones morfológicos edificatorios a las áreas resultantes de esta división de la mancha. Los patrones responden a una lógica de ordenación de un centro con altas densidades habitacionales y una periferia de bajas, siempre atravesada por los corredores. Esta zonificación tenía también como objetivo frenar la urbanización de áreas periféricas libres en la medida en que se completaban las vacancias internas

¹⁵ El modelo de crecimiento físico que caracteriza a la mancha urbana de Córdoba responde a un modelo teórico que fue presentado por primera vez en el documento *Diagnóstico tentativo y alternativas de desarrollo físico para la ciudad de Córdoba* (Córdoba, 1973). En este documento se proponen dos alternativas formales: "Modelo radio céntrico concentrado" y "Ejes preferenciales de desarrollo

Hacia 1993, el *Plan de Desarrollo Urbano* (PDU), propone consolidar las centralidades barriales de las áreas intermedias mediante¹⁶ obras de conectividad, infraestructura y espacios abiertos públicos; y de las áreas periféricas mediante el desarrollo de equipamientos sociales, espacios abiertos públicos y vivienda. Se inicia así un proceso de consolidación de los barrios tradicionales del sector Cabildo, Ituzaingó, San Lorenzo, Villa El Libertador, Ferreyra, entre otros, donde se localizan escuelas municipales, centros de salud, espacios deportivos, entre otros.

En 1996, con el *Plan Estratégico para la Ciudad (PEC)* cobra importancia el desarrollo económico de la ciudad dentro del MERCOSUR y el posicionamiento de ésta a partir de sus cualidades socio-ambientales, tomando como referencia el caso de la ciudad de Curitiba. La propuesta de desarrollo poli-céntrico del PDU, evoluciona con la iniciativa de descentralizar la gestión municipal. En este plan, surge la propuesta de creación de los denominados Centros de Participación Comunal (CPC), con el objetivo inicial de generar nuevas centralidades capaces de albergar el desarrollo económico por zonas, y por el otro lado, descentralizar administrativa al Estado poniéndolo más cerca de los vecinos. El segundo objetivo prevalece actualmente sobre el primero. El sector de estudio en este trabajo comprende parte de las áreas de administración de dos CPC: Villa El Libertador y Empalme.

El Plan 2020, *Bases para el Plan Director de la Ciudad de Córdoba*, identifica nuevas áreas estratégicas representadas en 23 polígonos y 16 nodos, retomando la idea de descentralización y desarrollo de áreas especiales de la ciudad. En el sector de estudio de la Zona Sur se identifican 3 nodos y 3 polígonos. Mediante éstos se busca la integración funcional-espacial de urbanizaciones insulares con la habilitación de expansiones acotadas en áreas específicas, y la generación y consolidación de centros barriales y espacios públicos. Las bases del plan se completan con una propuesta de movilidad basada en el completamiento de la Av. de Circunvalación, un sistema ferro urbano sobre antiguas vías de tren, así como la incorporación de terminales de interurbanos en nodos de servicios (Av. de Circunvalación y Villa El Libertador).

Hacia 2010, el *Programa de densificación urbana de la Municipalidad de Córdoba*, propone incrementar la densidad habitacional de la ciudad por renovación u ocupación de áreas vacantes. En la Zona Sur, las zonas F3, G1, H1 y K, presentan un desarrollo por densificación condicionado a la disponibilidad de infraestructura y servicios que este sector presenta.

A nivel regional y metropolitano, los *Lineamientos del Plan Estratégico Urbano Territorial de la Región Metropolitana de Córdoba* (Córdoba, 2012), elaborado por el Instituto de Planificación del Área Metropolitana de la Provincia de Córdoba (IPLAM), desarrollan el marco normativo integral que regula los usos del suelo de este territorio amplio, así como un proyecto de vialidad que ordena e integra transversalmente mediante anillos circunvalares los distintos nodos regionales.

Marco normativo y de planificación que regula la ciudad de Córdoba y la zona de estudio en particular

El sector está regulado por un conjunto de Ordenanzas sobre usos, fraccionamiento y ocupación: N° 8.060/85 regula el fraccionamiento del suelo, N° 8.256/86 y modificatorias N° 12.483 regula la ocupación del suelo en las áreas intermedia y

¹⁶ Clasifica las áreas de la ciudad en tres: central, intermedias y periférica. Con estas propuestas para los objetivos generales del PDU fueron: compactar y consolidar el área urbanizada; afianzar identidad de cada sector; proveer de equipamientos periféricos básicos (salud y educación); dignificar la población de villas; descentralizar funciones urbanas; integrar sectores inconexos; y revalorizar paisajística y patrimonialmente la ciudad (Iró, 1991).

periférica de la ciudad, N° 8.133/85 regula la localización de las actividades económicas que impliquen uso de suelo industrial o asimilable al mismo.

Según Ordenanza N° 8.256/86 y modificatorias N° 12.483, los usos dominantes de la zona de estudio son:

La zona de ubicación periférica donde predomina el uso residencial es:

F3 - Baja densidad uso residencial dominante, se alienta la localización de planes de vivienda, máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales. Comprende los Barrios Las Huertillas (parte), San Antonio, Posta de Vargas, Inaudi, Tejas de la Candelaria, Ciudad de los Niños, Ciudad Obispo Angelelli.

Las zonas de ubicación periférica donde predomina el uso residencial con restricciones al uso industrial son:

H1 - Media densidad uso residencial, se alienta la localización de planes de vivienda, restricción media al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Comprende los Barrios Los Olmos Sud y Cabo Farina, Valle Cercano (parte de Villa El Libertador), Ciudad Ampliación Cabildo, parte residencial Santa Rosa y El Quebracho.

G1- Baja densidad uso residencial, se alienta la localización de planes de vivienda, medias y mínimas restricciones al asentamiento de actividades industriales. Comprende los barrios Villa Libertador, Santa Isabel, Cabildo, Los Algarrobos, Residencial Santa Rosa, Carbó, Comercial (parte), Coronel Olmedo, Ramón Cárcano, Ferreyra, Ciudad Ampliación Ferreyra, Ituzaingó y Anexo, Los Eucaliptus, Los Fresnos, Ciudad de Mis Sueños, Deán Funes, Villa Boedo, Villa Bustos, San Lorenzo, San Javier, Nicolás Avellaneda, Almirante Brown, Los Sauces, Nuestro Hogar III.

La zona de ubicación periférica donde predomina el uso industrial con mínimas-medias restricciones al uso residencial es:

KO - Actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio circundante, extensión de la urbanización, a través de loteos y planes de vivienda de baja y media densidad, donde se admite el fraccionamiento sin planes de vivienda. Comprende Portal de Córdoba, Camino a Villa Posse (parte), Ciudad Evita, San Javier (parte), San Felipe, Las Huertillas (parte).

La zona de ubicación periférica donde predomina el uso industrial y rural con máximas restricciones al uso residencial es:

LO - Actividades industriales o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, quedando excluida la localización de planes de vivienda y el uso residencial individual en cuanto al número de unidades. Comprende por tramos los bordes sobre Circunvalación y sobre los corredores transversales Ruta 5, Camino a San Antonio, Camino a San Carlos, Camino a 60 cuadras, Ruta N° 9, Autopista Córdoba-Villa María. Entorno José Ignacio Díaz y Cárcano.

La zona de ubicación periférica donde predomina el uso mixto rural-residencial-actividades industriales permitidas:

N1 - Zona de ubicación periférica 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. Comprende Las Cañuelas, Piedras Blancas, Fincas del Sur, Quintas de Flores, Villa Eucarística, Country Los Mimbres, Country Fortín del Pozo, Campiña del Sur, Country La Santina, Rocío del Sur.

Entre las Ordenanzas que regulan la problemática ambiental del sector se destacan la Ordenanza N° 10.764/04, para el desarrollo sustentable del área rural, que busca preservar el cinturón verde de la ciudad con productividad, restringiendo el asentamiento y la ocupación en estas tierras; y la Ordenanza N° 9847 regula los estudios de Impacto Ambiental.

Entre las Ordenanzas que regulan los emprendimientos del desarrollo inmobiliario se encuentran la Ordenanza N° 10.760/04 que regula las Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE) y la Ordenanza N° 12077 que regula los Convenios Urbanísticos.

Recientemente, nuevos proyectos de Ordenanza se presentan para ordenar el desarrollo industrial de emprendimientos de este tipo.

A nivel político, está en vigencia la Ordenanza N° 11.942, que contiene el Plan de Metas para la ciudad de Córdoba.

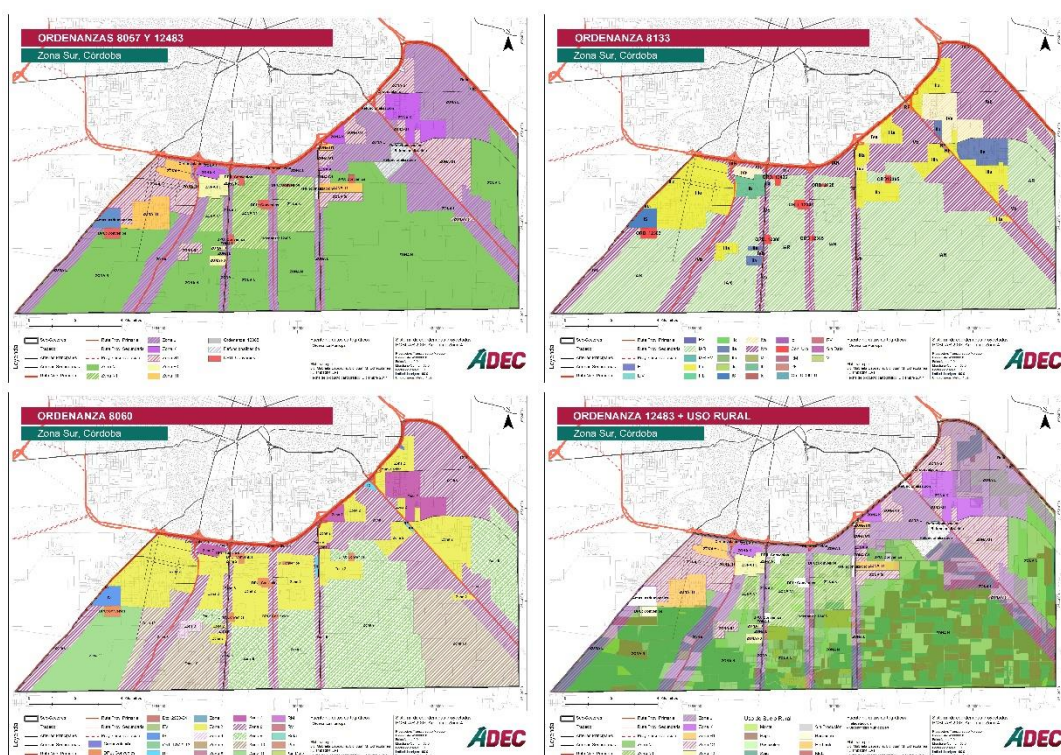


Gráfico 15. Marco Normativo Zona Sur. Fuente: elaboración propia.

1.3 Diagnóstico

Analizado cada uno de los aspectos, es posible arribar al siguiente diagnóstico. En la Zona Sur se leen claramente tres subsectores que presentan características físicas, ambientales, sociales, económicas y políticas diferenciadas, siendo estos:

Subsector 1 o Villa El Libertador, al SO: (72.086 hab), comprendido entre Ruta Provincial N° 5 y la Av. Ciudad Valparaíso, continuando por Ruta Provincial A104, Camino a San Antonio. Crecimiento en relación al polo industrial Renault. Densidad promedio 38,56 hab/ha. Unos 2.459 hogares tienen al menos una Necesidad Básica Insatisfecha. Se observa una relación de 3,05 m² de verde público de uso recreativo por habitante. Este subsector es el que mayor déficit presenta, con 1,17% de verde pública recreativa de la superficie urbanizada. El **Subsector 1** presenta la mayor incidencia de equipamiento a escala urbana, y menor incidencia de equipamiento a escala sectorial y barrial. Este subsector presenta una media de 6,98% de superficie urbanizada destinada a

equipamiento. Predomina la urbanización del tipo abierta. **La superficie destinada a industrias** representa el 35,28% de la totalidad de superficie asignada a este uso. El 98 % de los hogares cuentan con servicios de agua potable. El mayor déficit se registra en el Subsector de Ituzaingó con 105 hogares sin cobertura de este servicio. Comercio de escala barrial: sobre las vías principales Congreso - Av. de Mayo- La Falda- Laboulaye; Cottolengo y Cayuqueo. De escala sectorial: sobre la Ruta N° 5 y la Ruta N° 36. La distribución de las industrias se desarrolla sobre las vías principales Av. Vélez Sarsfield, Circunvalación. Predomina la producción rural extensiva. Cloacas: Solo 3982 hogares presenta servicio de cloacas (sobre un total de 14.198 hogares). Red de gas: 3.242 hogares servidos sobre 18.180. En el subsector hay 291, 34 ha anegables.

Gráfico 17. Estructura Urbana Sub-sector 1. Fuente: elaboración propia.

crecimiento por extensión, que en la actualidad se halla involucrada con altos índices de deterioro ambiental y de exposición al riesgo¹⁷.

Este territorio se caracteriza por la existencia de urbanizaciones en diferentes procesos de consolidación urbana, suburbana y periurbana, donde conviven los usos industriales, rurales y residenciales, no coordinados en el tiempo, dando por resultado territorios escasamente planificados, desordenados y con usos incompatibles.

Como síntesis del diagnóstico se reconocen los siguientes 10 (diez) problemas:

1. **Modelo de crecimiento:** El modelo de crecimiento con el cual se configura el sector de estudio no es sostenible en comparación a los indicadores ICES- BID.¹⁸ Según los valores registrados, la tasa de crecimiento anual de la huella urbana del sector del 7%, supera ampliamente el máximo tolerable del 3% anual, con lo cual la dinámica del Sector Sur se identifica con las ciudades con elevado crecimiento difuso en Latinoamérica. En tanto la tasa de crecimiento poblacional de esta zona periférica entre 0,5 y 1 se considera tolerable.
2. **Estructura urbana:** El sistema viario, la distribución de los equipamientos y los espacios verdes, así como el resto de las actividades, presentan una estructura perceptual débil y funcional conflictiva. El territorio urbanizado presenta una estructura física escasamente integrada entre subsectores -urbanizaciones abiertas y cerradas- y socialmente conflictiva -asentamientos informales vs urbanizaciones cerradas- con el resto de la ciudad.
3. **Déficits de espacios verdes y equipamientos:** Sólo el 2,17 % de suelo urbanizado está destinado a espacio verde público de uso recreativo, lo que equivale a 3,86 m² por habitante. Fuerte contraste con la oferta de espacio verde privado¹⁹. Déficit de equipamientos de escala sectorial del tipo educativo (secundario, terciario), cultural, deportivo y recreativo. La oferta de equipamientos sociales y espacios verdes, dado el territorio extendido, se encuentra muy dispersa en el sector de estudio.
4. **Déficit de infraestructura y servicios básicos:** El municipio no dispone de la capacidad económica para concretar las obras de infraestructura básica que demanda el sector extendido y la prestación de servicios adecuados. Déficit de servicios de cloacas, gas natural, desagües pluviales. Fuerte vocación del territorio amplio para localización de servicios urbanos tales como planta potabilizadora, plantas de tratamiento de residuos sólidos, entre otros.
5. **Movilidad:** La movilidad está condicionada a las distancias entre sectores, a los nudos viales sobre circunvalación, a la falta de vías transversales, a la falta de alternativas de transporte. El territorio urbanizado presenta una estructura vial escasamente integrada entre subsectores y con el resto de la ciudad.
6. **Pérdida de recursos paisajísticos -patrimoniales:** El proceso de urbanización no considera la preservación y puesta en valor de los recursos patrimoniales característicos del cinturón verde, canales de riego, caminos rurales, trazado rural, así como la infraestructura ferroviaria disponible, rieles y estaciones.

¹⁷ Proyecto de Investigación SECyT: Bases para el Ordenamiento Urbano Ambiental del Cuadrante Sudeste de la ciudad de Córdoba. Dirección: Dra. Arq M. Martínez, Integrantes: Arqs. G. Maffrand, C. Romo, M. Pulido, S. Guzzetti y P. Lucero. Resolución SECyT 69/08.

¹⁸ ICES- BID Índice de ciudades emergentes a sostenibles, Banco Interamericano de Desarrollo.

¹⁹ Dado que la población para el 2010 era de 3.001 hab y la cantidad de verde 53,17 ha, este valor da un promedio de 17,71 m² por habitante.

7. **Deterioro ambiental:** Anegabilidad, vertido de efluentes cloacales a cursos de agua y vía pública, basurales, pérdida de suelo productivo, usos industriales incompatibles con la residencia; resultan las manifestaciones del modelo de crecimiento disperso sobre zonas sin provisión de infraestructuras y servicios.
8. **Vulnerabilidad social:** El sector presenta un índice de NBI de 11,7% superior a la media de la provincia de 8,3% y del municipio 5,76 %. ²⁰ Se estima cerca de 15.000 personas tienen una o más necesidades básicas insatisfechas (acceso a la vivienda, acceso a educación, acceso a servicios sanitarios, capacidad económica).
9. **Pérdida de competitividad de las actividades económicas:** Pérdida de competitividad de las actividades económicas en general -problemas de infraestructura y compatibilidad con el entorno-. Pérdida de rentabilidad del sector primario frente al sector de la construcción, del comercio, de la industria y de los servicios.
10. **Capacidad de los instrumentos de gestión del territorio:** Los instrumentos normativos de uso del suelo tienden a alimentar un proceso especulativo inmobiliario a partir de dotar al territorio de viabilidad administrativa de urbanización, pero sin considerar la viabilidad técnica y económica de dotación de infraestructuras y servicios básicos, ni la distorsión en la estructura urbana como consecuencia de este crecimiento.

1.4 Talleres

Para validar y complementar el estudio-diagnóstico, se lleva a cabo un taller participativo donde se presentan las 10 problemáticas que se identificaron en el sector.

Al taller se convoca a representantes de las entidades integrantes de ADEC, haciendo hincapié en las más representativas de la Zona Sur, autoridades municipales (especialmente a las áreas relacionadas a planificación e infraestructura); directores de los CPC Villa El Libertador y Empalme; directivos y equipos técnicos de ADEC; y a docentes e investigadores de las Universidades. Del taller efectivamente participan representantes de: ADEC, Universidad Nacional de Córdoba (UNC), Universidad Católica de Córdoba (UCC), Universidad Tecnológica Nacional (UTN), Universidad Blas Pascal (UBP), Secretaría de Recursos Hídricos, Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba y Dirección de Hábitat Municipal, INTA, sector inmobiliario (EDISUR) y personas independientes.

Las actividades se desarrollaron en tres fases, una primera fase explicativa donde se presenta el Plan de Desarrollo Territorial de ADEC, dentro del cual se encarga el estudio de la Zona Sur de Córdoba, a cargo de Jorge Pellici, gerente técnico de ADEC.

A continuación, se presenta el diagnóstico de la Zona Sur, comentando brevemente el trabajo realizado hasta el momento y explicando, una por una, las diez problemáticas detectadas. Al finalizar se entrega un cuestionario, donde los participantes otorgan un orden de importancia a cada una de las problemáticas.

En una segunda fase de intercambio, los participantes se expresan libremente sobre los problemas priorizados, argumentando lo expresado a través de la encuesta. Seguidamente se presentan los resultados obtenidos en la encuesta.

Finalmente, en la tercera fase, se presenta la jerarquización de las problemáticas. El principal problema priorizado por los participantes del taller es el déficit de

²⁰ Fuente: Censo Nacional 2010.

infraestructura y servicios que presenta la Zona Sur. En este sentido, uno de los temas abordados es la falta de red de cloacas y gas natural en la zona, necesarios para la industria y el sector residencial e inmobiliario.

En segundo y tercer lugar se ubican el modelo de crecimiento y la estructura urbana, que se caracterizan por una urbanización en extensión, sin límites, e insuficiente planificación territorial. En el debate los presentes coincidieron en la necesidad de planificar el territorio, acotar actividades y poner un límite al crecimiento en extensión.

En cuarto lugar, los encuestados se refirieron al deterioro ambiental que se evidencia en la Zona Sur, haciendo hincapié especialmente al estado de los canales; a los basurales a cielo abierto y la gestión de residuos sólidos urbano; las napas freáticas altas y la falta de cloacas; así como la convivencia de actividades no compatibles con la residencia dentro de los barrios o muy cercanas (industria-viviendas y producción rural-viviendas).

El quinto problema jerarquizado es la movilidad del sector, evidenciando el congestionamiento en circunvalación y la falta de caminos transversales que den conexión entre los barrios. Además se refirieron a los problemas que la falta de vías genera en logística de las industrias y comercios de la zona.

En sexto lugar se plantea la vulnerabilidad social, representada en los altos índices de NBI del sector sur, el crecimiento de los asentamientos informales y las problemáticas sociales asociadas a la pobreza.

Por otro lado, el séptimo problema se refiere a la pérdida de competitividad de las actividades económicas, que se expresa en la superposición de usos y los conflictos generados en la convivencia de usos y actividades incompatibles. En este punto se mencionó el avance de la frontera urbana sobre lo rural, en especial con los desarrollos inmobiliarios y urbanizaciones cerradas.

En octavo lugar se prioriza la falta de espacios verdes y equipamientos.

En el puesto número nueve se ubican la incapacidad de los instrumentos de gestión del territorio para regular y ordenar adecuadamente la planificación urbana de la Zona Sur.

Y finalmente, en el número diez se posicionan la pérdida de recursos paisajísticos y patrimoniales que afecta al sector.

1.5 Escenarios

Se plantean tres escenarios posibles, conforme las tendencias socio económicas - hipótesis de desarrollo- a nivel nacional, provincial y global, tomando como horizonte el período que va desde la situación actual hasta el año 2030. Los mismos indagan el comportamiento de las variables de: población, economía, crecimiento urbano, espacio público, movilidad, infraestructura, patrimonio y recursos paisajísticos.

Las hipótesis de los escenarios se analizan considerando tres situaciones:

a) Escenario 1: Sin intervención del Estado, sin planificación.

Este escenario representa un primer modelo tendencial posible de crecimiento del sector Sur. Modelo de desarrollo lineal, no sustentable.

En el contexto regional, nacional e internacional se promueve un desarrollo importante de las actividades ligadas a la producción agropecuaria y a las industrias, en especial la alimentaria y metalúrgica. La región metropolitana Córdoba se presenta como un área de oportunidades. Los centros localizados próximos a los sectores industriales de Córdoba compiten por atraer actividades, logrando desplazar algunas industrias de la ciudad polarizadora.

Las actividades económicas siguen su curso con crecimiento de los servicios, la industria, las inversiones inmobiliarias. La producción rural del cordón verde se reduce, sobre el avance de las inversiones inmobiliarias y la producción extensiva de soja y maíz.

La población crece con una tasa de crecimiento decreciente. El crecimiento dominante sigue siendo por migración interna de población y tiene consecuencias sobre la extensión de la mancha urbana. La incidencia de este crecimiento se manifiesta por un lado, con producción importante de suelo urbano manteniendo tasas de población decrecientes y por otro mediante incremento de la población en asentamientos informales. Se adopta como tasa de crecimiento 0,7 (se adopta un promedio de crecimiento de los últimos 20 años de la ciudad de Córdoba).

El crecimiento de las actividades económicas y los asentamientos residenciales -barrios cerrados y asentamientos informales- se desarrollan sin previsión de obra pública y con déficits del marco regulatorio. Dado esto último, se concluye que es el peor escenario posible. Constituye la situación con más consecuencias negativas para el sector.

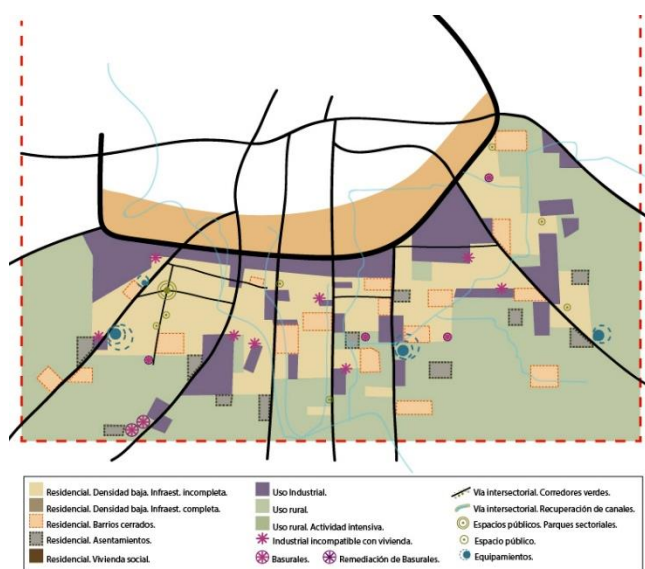


Gráfico 20. Escenario 1. Sin intervención del Estado, sin planificación. Elaboración propia.

b) Escenario 2: Con intervención del Estado, sin planificación.

Este escenario representa un segundo modelo tendencial posible de crecimiento del sector. Modelo de desarrollo poco sustentable.

Se prevé un contexto regional, nacional e internacional de crecimiento, de promoción de las actividades ligadas a la producción agropecuaria y a las industrias, en especial la alimentaria y metalúrgica. Córdoba se posiciona como polo de desarrollo e innovación productiva, ligada a su rol universitario, y a la producción científica y técnica. Las actividades económicas siguen su curso con importante desarrollo de los servicios, la industria y las inversiones inmobiliarias. La producción rural del cordón verde se reduce, sobre el avance de las inversiones inmobiliarias y la producción extensiva de soja y maíz.

El desarrollo de algunos proyectos de obra pública no planificados integralmente, determina una mayor atracción para la localización de desarrollos empresariales, evitando su dispersión en el contexto regional metropolitano.

A diferencia del escenario 1, el Estado nacional y provincial, incentivan el desarrollo de importantes obras públicas como reactivador de la economía: se completa la circunvalación, se trazan nuevos nudos viales, se realizan grandes obras de infraestructura de servicios como la planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos y

redes troncales de servicios necesarios para el sector, como cloacas, gas y desagües pluviales, entre otros. Se disponen también nuevos barrios sociales en la periferia urbana.

El Estado promueve también el desarrollo de equipamientos educativos y de integración, dada la creciente segregación social entre grupos socio-económico, los índices crecientes de deserción escolar y exclusión del sistema educativo.

La población crece con una tasa más alta, similar a la región metropolitana. Se adopta como tasa de crecimiento 1,4 (se duplica la tendencia de crecimiento del último decenio en la ciudad de Córdoba, fundamentada en mayores oportunidades laborales y de oferta de suelo urbano, y tomando como referencia la tasa de crecimiento promedio de los dos últimos decenios del área metropolitana).

El crecimiento dominante se complementa tanto por migración interna de población asociada a las urbanizaciones residenciales especiales, como por población que se localiza próxima a su fuente laboral. En ambos casos, este crecimiento tiene consecuencias sobre la extensión de la mancha urbana, con producción importante de suelo urbano. La densidad bruta se mantiene en valores bajos y muy bajos.

Se concluye que en el contexto socio-económico actual, este es el escenario tendencial posible. Si bien este escenario prevé un crecimiento socio-económico importante, las inversiones en obra pública, resultan insuficientes y descoordinadas, por lo que el impacto de las actividades económicas seguirá incidiendo negativamente en las condiciones socio-ambientales generales. La tasa media de crecimiento de la urbanización por consumo de suelo urbano será muy alta, respecto de la tasa de crecimiento poblacional.

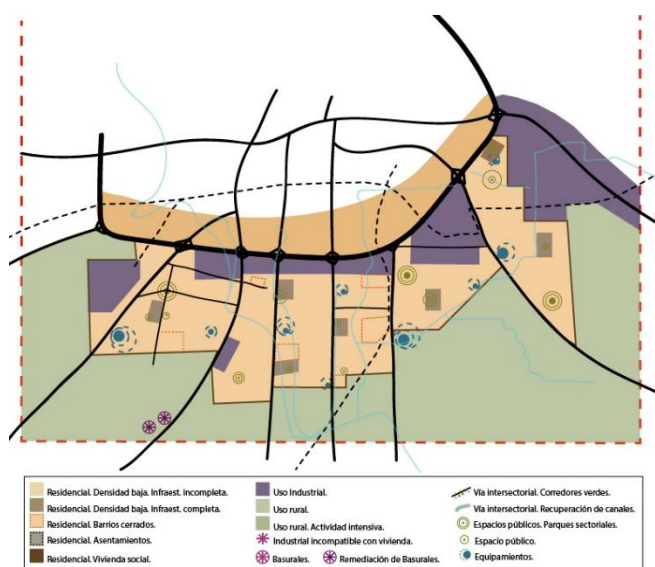


Gráfico 21. Escenario 2. Con intervención del Estado, sin planificación. Elaboración propia.

c) Escenario 3: Con intervención del Estado, con planificación.

Este escenario representa el modelo deseable de desarrollo sustentable del sector. Modelo de desarrollo circular hacia la sustentabilidad.

La ciudad de Córdoba y su región metropolitana, participa de las políticas de desarrollo regional y nacional previsibles en un escenario futuro, en un contexto global de fuerte promoción de las actividades ligadas al desarrollo científico y técnico, a la innovación, la producción agropecuaria y a las industrias, en especial la alimentaria y metalúrgica.

Las actividades económicas se ordenan en base a una planificación integral bajo el enfoque de sustentabilidad y desarrollo. El crecimiento de los servicios, la industria, las

inversiones inmobiliarias y la producción rural del cordón verde, se planifica en base al impacto socio-ambiental que las actividades producen, y su incidencia en el desarrollo armónico territorial.

Para ello se prevé el completamiento progresivo de las infraestructuras necesarias, y la previsión de nuevas infraestructuras, en base a la promoción de energías renovables, con el empleo de recursos de un modo eficiente y sostenible.

Se busca reducir y disminuir la segregación social y fragmentación física. La primera, mediante nuevas oportunidades de educación y empleo, la segunda mediante consolidación de las urbanizaciones abiertas, integración de los asentamientos informales, adecuación del modelo de URE (Urbanización Residencial Especial) y revisión del interés público de los convenios urbanísticos a promover.

Se prevé una planificación acorde e integral de la movilidad urbana, las actividades económicas, el espacio público, el crecimiento y las infraestructuras.

Este escenario prevé el mayor crecimiento posible, ya que reduce considerablemente la migración de población hacia la región metropolitana, generando mejores oportunidades de suelo urbano para producción, servicios y residencia en el sector. Las mejores condiciones urbano-ambientales generales hacen más atractiva la zona para la localización de actividades y nuevos barrios. Mediante la consolidación de la mancha urbana actualmente ocupada, se prevé una densidad bruta que duplique la densidad promedio actual del sector y controle la extensión de la urbanización. Se estima una tasa de crecimiento de 2,1 (se triplica la tendencia de crecimiento del último decenio en la ciudad de Córdoba, fundamentada en mayores oportunidades laborales y de oferta de suelo urbano de calidad).

Se concluye que este escenario, frente a los escenarios 1 y 2 antes descriptos, es el escenario deseable, que más beneficios tendría para el desarrollo del sector en los próximos años.

Como principales **conclusiones**, el análisis prospectivo identifica el mantenimiento de las tendencias del modelo de crecimiento actual para los dos primeros escenarios, agudizando el deterioro de los indicadores de crecimiento de la mancha urbana y sus consecuentes des-economías. En el tercero, representativo al modelo deseado pone en evidencia el esfuerzo necesario para equilibrar las variables.

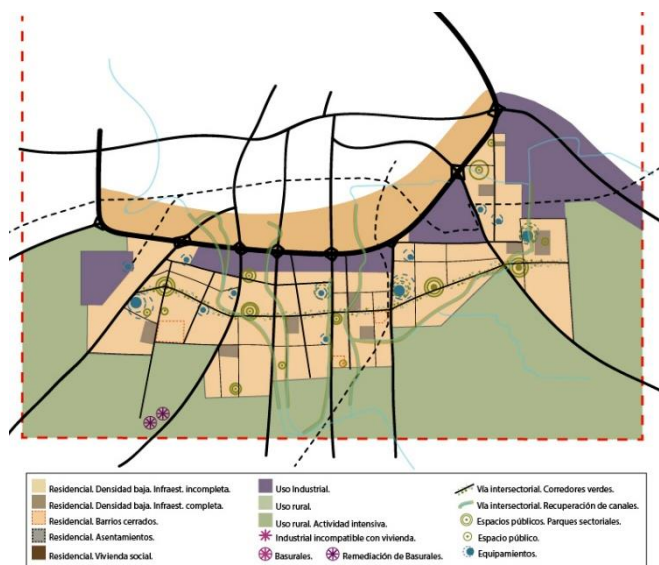


Gráfico 22. Escenario 3. Con intervención del Estado, con planificación. Elaboración propia.

1.6 Proyectos prioritarios

Del estudio realizado se detectan un conjunto de **proyectos prioritarios** para la gestión sustentable de territorio analizado, los que fueron sistematizados en tres categorías: recomendaciones de proyectos estratégicos, recomendaciones de proyectos operativos, recomendaciones para ordenar el crecimiento.

Dentro de los estratégicos se identifican:

- Complejo productivo-nuevos polígonos industriales
- Plan estratégico de desarrollo de la agricultura urbana
- Recuperación del ferrocarril como medio de transporte
- Nuevas centralidades urbanas
- Parque forestal de transición urbano rural
- Puesta en valor del espacio público, nuevos equipamientos sociales, parques urbanos y ciclo vía.

Dentro de los proyectos operativos se encuentran:

- Obras de infraestructura básica: en particular las obras de desagües cloacales y pluviales
- Tratamiento de residuos urbanos e industriales
- Accesibilidad
- Pobreza urbana

Dentro de las recomendaciones para ordenar el crecimiento:

- - Complementación intermunicipal
- - Revisión de la distribución de las actividades económicas
- - Revisión del uso del suelo
- - Aplicación de nueva legislación
- - Recrear los instrumentos de gestión urbana operacional.

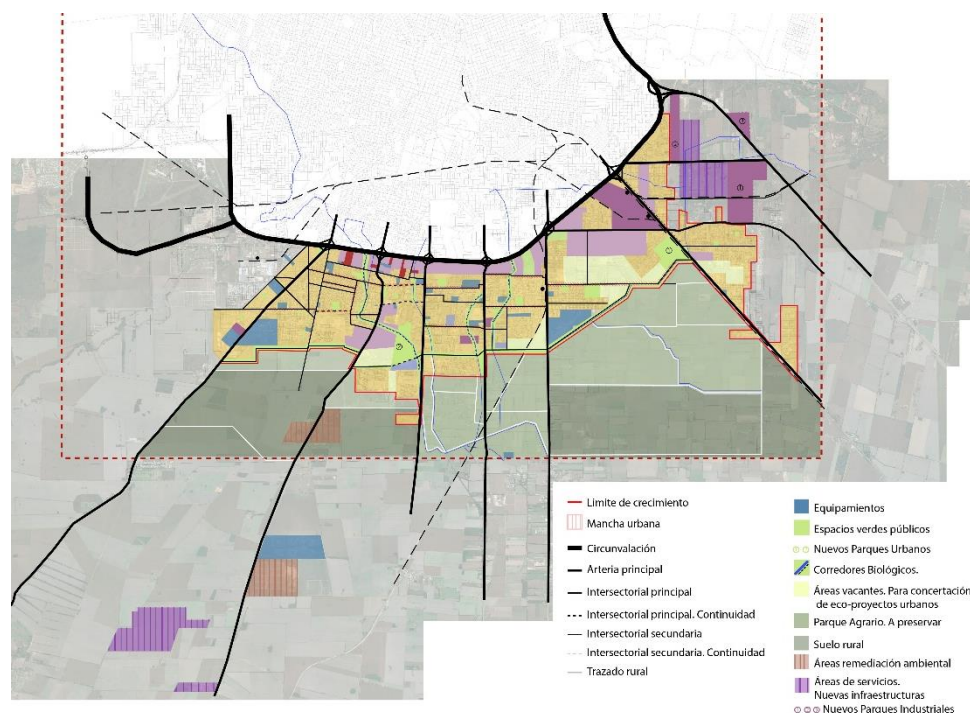


Gráfico 23. Proyectos prioritarios para la gestión sustentable de territorio analizado Elaboración propia.

1.7 Conclusiones

Luego de realizado el presente trabajo, se concluye:

- Existe un déficit importante de datos para planificar. Los datos existentes se encuentran escasamente disponibles o están poco actualizados.
- Existe una cierta reticencia a compartir información de fuentes oficiales, principalmente prestatarias de servicios.
- Las fuentes municipales no vinculan datos con empresas prestatarias de servicios (base SIG municipal) y otras entidades de gobierno (nacional, provincial). La información si está disponible se encuentra fragmentada.

La Zona Sur en estudio se reconoce como:

- Respecto de la región metropolitana: la Zona Sur se encuentra integrada a través del sistema viario principal y las actividades de servicios de escala regional. En lo económico se observa una amenaza incipiente de desplazamiento de la actividad económica y desarrollo inmobiliario hacia las comunas y municipios próximos. De no mediar una política ambiental, los servicios ambientales impactarán negativamente en el sector (basurales, escurrimiento superficial, plantas de tratamiento, planta potabilizadora y canal a cielo abierto Los Molinos). A nivel regional el sector presenta una vocación de uso industrial. Inicialmente su rol estuvo asignado a la producción frutihortícola de alcance regional.
- Respecto de la ciudad de Córdoba: este sector se presenta como una zona conflictiva social y ambiental. Desde lo social, predomina la población con NBI respecto del resto de la ciudad; desde lo ambiental, hay déficits de infraestructura importante, ocupación de áreas anegables, déficits de equipamientos y espacios verdes, de transporte público, entre otros. El sector presenta una fuerte discontinuidad funcional a través de las vías de alcance regional y urbano. A escala urbana presenta vocación para el desarrollo de grandes superficies comerciales, industriales y de servicios de infraestructura que la ciudad requiere para funcionar.
- Respecto del sector en sí mismo y sus subsectores: esta zona presenta una fuerte segregación social entre subsectores 1 y 3 con respecto al subsector 2; así como una fragmentación física creciente, con patrones dominantes contrapuestos, con escasas a ninguna posibilidad de integración. A escala subsector, la implantación en las últimas décadas del desarrollo inmobiliario ligado al patrón dominante URE (Urbanizaciones Residenciales Especiales), presenta algunas ventajas, ligadas a una mayor oferta de empleo de servicios, y desventajas ligadas a los modos de ocupación, que lejos de integrar, fortalece la barrera entre sectores socio económicos.

En base a los escenarios estudiados se concluye:

- Que es el escenario que promueve la **intervención del Estado con planificación, el que mejor colabora para alcanzar un modelo deseable de desarrollo de la Zona Sur, con condiciones de sustentabilidad.**

En base a los proyectos prioritarios se concluye:

- Que es necesaria la realización de un conjunto de **proyectos prioritarios** para la gestión sustentable de territorio analizado, sistematizados en tres categorías: recomendaciones de proyectos estratégicos, recomendaciones de proyectos operativos, recomendaciones para ordenar el crecimiento.



Caseros 621 • 1º Piso
Córdoba, Argentina
Tel/Fax: (+54 351) 4341637 / 39
WWW.ADEC.ORG.AR