

Desigualdades socioterritoriales y transformaciones en las periferias derivadas de proyectos habitacionales públicos en Córdoba, Argentina

M. Cecilia Marengo

Dra. en Arquitectura, Universidad Tecnológica de Delft, Holanda. Investigadora independiente del CONICET. Directora del Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Profesora titular, Facultad Arquitectura, Urbanismo y Diseño, UNC.

mcmarengo@unc.edu.ar

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5670-5390>

Ana Laura Elorza

Dra. en Ciencias Sociales. Investigadora adjunta del CONICET. Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat. Profesora asistente, Facultad de Ciencias Sociales, UNC.

analaurelorza@unc.edu.ar

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7099-6307>

Virginia Monayar

Dra. en Ciencias Sociales con mención en Geografía. Investigadora asistente del CONICET. Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat, Facultad Arquitectura, Urbanismo y Diseño- UNC.

virginia.monayar@unc.edu.ar

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9807-4451>

M. Florencia Sosa

Arquitecta, becaria doctoral del CONICET. Estudiante del Doctorado en Arquitectura de Facultad Arquitectura, Urbanismo y Diseño, UNC.

arq.florenciasosa@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0423-5889>



ISSN 1666-6186. Volumen 33 N.º 33 (Diciembre de 2022) Pp. 077-100
Recibido: 01/08/22. Evaluado y aprobado: 11/11/22

<https://doi.org/10.30972/crn.33336230>



M. Cecilia Marengo, Ana Laura Elorza,
Virginia Monayar y M. Florencia Sosa

CUADERNO URBANO
ESPACIO, CULTURA, SOCIEDAD

ARTÍCULOS

VOL. 33 - N.º 33
(DICIEMBRE DE 2022)
PP. 077-100
ISSN1666-6186

Desigualdades socioterritoriales y transformaciones en las periferias derivadas de proyectos habitacionales públicos en Córdoba, Argentina

Resumen

En las últimas décadas, la producción del espacio residencial en América Latina ha reflejado transformaciones derivadas de la intensificación de las desigualdades sociales y de los procesos de mercantilización del desarrollo urbano. El artículo indaga sobre las transformaciones de los territorios periféricos que se han producido desde la localización de proyectos habitacionales públicos y su expresión físico-espacial en la ciudad de Córdoba (Argentina), y busca conocer cómo se expresan las desigualdades socio-territoriales en los bordes urbanos. La estrategia metodológica es cuantitativa y comparativa, incorpora el procesamiento y análisis de información de fuentes primarias y secundarias. Los resultados invitan a reflexionar sobre el proceso de mercantilización del desarrollo urbano, en los entornos donde se localiza la vivienda social, comprender el papel que juegan las externalidades urbanas en las condiciones de vida de los habitantes, leídas desde la estructura de oportunidades presentes en cada localización.

Palabras clave

Política habitacional; transformaciones territoriales; periferia; desigualdades socio-territoriales.

Socioterritorial inequalities and transformations in the peripheries derived from public housing projects. The case of Córdoba, Argentina

Abstract

In recent decades, the production of residential space in Latin America has reflected transformations derived from the intensification of social inequalities and the processes of commodification of urban development. The article investigates the transformations of peripheral territories that have occurred since the location of public housing projects and their physical-spatial expression in the city of Córdoba (Argentina) and seeks to know how socio-territorial inequalities are expressed in urban edges. The methodological strategy is quantitative and comparative, incorporating the processing and analysis of information from primary and secondary sources. The results invite us to reflect on the process of commodification of urban development, in the environments where social housing is located, and to understand the role that urban externalities play in the living conditions of the inhabitants, reading this from/since the structure of opportunities present in each location.

Keywords

Housing policy; territorial transformations; periphery; socio-territorial inequalities.

Desigualdades socioterritoriais e transformações nas periferias provenientes de projetos de habitação pública. O caso de Córdoba, Argentina

Resumo

Nas últimas décadas, a produção do espaço residencial na América Latina tem refletido transformações derivadas da intensificação das desigualdades sociais e dos processos de mercantilização do desenvolvimento urbano. O artigo investiga as transformações dos territórios periféricos que ocorreram desde a localização dos conjuntos habitacionais públicos e sua expressão físico-espacial na cidade de Córdoba (Argentina) e busca conhecer como as desigualdades socioterritoriais se expressam nas bordas urbanas. A estratégia metodológica é quantitativa e comparativa, incorporando o processamento e análise de informações de fontes primárias e secundárias. Os resultados nos convidam a refletir sobre o processo de mercantilização do desenvolvimento urbano, nos ambientes onde se localiza a habitação social, para compreender o papel que as externalidades urbanas desempenham nas condições de vida dos habitantes, lidas a partir da estrutura de oportunidades presente em cada localidade.

Palavras-chave

Política habitacional; transformações territoriais; periferia; desigualdades sócio-territoriais.

Introducción

En las últimas tres décadas, la producción del espacio urbano en las ciudades de América Latina se ha caracterizado por la intensificación de las desigualdades sociales y procesos de mercantilización del desarrollo urbano, que muchos autores señalan como injusticia espacial vinculada con el papel que ha asumido el sector inmobiliario en el proceso de acumulación capitalista (SOJA, 2014). DE MATTOS (2015) menciona que las transformaciones en las ciudades se vinculan con los cambios en el desarrollo capitalista, (desestructuración/reestructuración) y que las relaciones entre las principales áreas urbanas del mundo se modifican bajo el impacto de la financiarización y la mercantilización en los procesos urbanos, con un correlato en la extensión ilimitada de la urbanización. La lógica mercantilista condiciona las posibilidades de acceso a suelos urbanizados en áreas consolidadas, el espacio se vuelve un bien escaso que involucra prácticas especulativas y se produce un deterioro de su calidad en un sentido amplio, vinculado con el deterioro de la vida urbana.

La política de vivienda no escapa a esta lógica mercantil y de exacerbación de los procesos especulativos de valorización del suelo urbano. Numerosos estudios han caracterizado las formas en que la política habitacional incide en la producción de segregación socioespacial, señalando los efectos de las urbanizaciones periféricas y discontinuas que se reproducen por fragmentos territoriales, que intensifican las desigualdades en el acceso a las oportunidades urbanas, a las ventajas de la aglomeración, o al derecho a la ciudad (MARENGO ET AL., 2019; SABATINI ET AL., 2013).

En la ciudad de Córdoba (Argentina), durante el período 2003-2010, se desarrolló una política habitacional, el programa *Mi Casa Mi Vida*, que tuvo como objetivo erradicar las villas de emergencia en situación de riesgo ambiental por inundaciones. Los nuevos conjuntos de vivienda social se localizaron en áreas periféricas de la ciudad, con escasa integración urbana y servicios de baja calidad. A más de diez años de su construcción, estos territorios conformados a partir de la implementación de una política habitacional focalizada se transformaron y dieron lugar a diferentes procesos de consolidación barrial en sus entornos y densificación predial con ampliaciones en las tipologías de vivienda.

El artículo presenta los cambios de los territorios de borde operados a partir de la localización de proyectos habitacionales públicos y analiza las transformaciones devenidas de la ejecución de una política de vivienda focalizada en un corte temporal que abarca poco más de una década. Reflexiona sobre las condiciones de integración o fragmentación urbana en los diferentes entornos residenciales periféricos y los efectos que esta condición puede tener en términos de reproducción de desigualdades socio-territoriales. La evolución de la situación particular del contexto urbano inmediato de los barrios de vivienda permitiría reconocer posibilidades de un acceso diferencial a la estructura de oportunidades urbanas, aun cuando se trate de localizaciones periféricas.

La estrategia metodológica (abordada en esta etapa de la investigación) es de tipo cuantitativa y comparativa, a partir del análisis de los conjuntos habitacionales denominados “barrios ciudades” producidos a través del programa “Mi Casa, Mi vida” (MCMV), que se localizan en la periferia de la ciudad y cuentan con 250 o más unidades habitacionales. En

especial, en este artículo, se focaliza en tres casos específicos, seleccionados a fin de dar cuenta de las diferencias identificadas en relación con la localización inicial, la evolución de los entornos y la valorización del suelo en la estructura urbana. Se establecen dos cortes temporales: el año de inauguración de cada conjunto habitacional (que varía entre 2004 y 2008) y el año 2018. Se emplean técnicas cartográficas, relevamientos fotográficos y se complementa con observaciones *in situ* de los diferentes casos, con especial énfasis en el análisis de los sectores periféricos (donde se localizan los conjuntos habitacionales).

A partir de los Sistemas de Información Geográfica (*software* QGis), se realiza la sistematización de datos relevados en campo. Se incorporan el procesamiento y análisis de imágenes satelitales (*Google Earth*, sus herramientas de aplicación), datos provenientes de la Municipalidad de Córdoba y del Instituto de Datos Espaciales de Córdoba (IDECOR) y observación en los barrios, para caracterizar las transformaciones territoriales de los entornos en los casos analizados, a partir de la consolidación del tejido residencial, accesibilidad y movilidad urbana y proceso de valorización del suelo en el barrio y sus intermediaciones.

La información relevada y procesada describe los tipos de entornos producidos en la evolución temporal, como aproximación al análisis de la estructura de oportunidades en el sector urbano donde se localizan los conjuntos. Como resultado, se aporta a la comprensión de los procesos de consolidación diferencial que se han producido en el devenir de cada urbanización y sus implicancias en la reproducción de desigualdades socio-territoriales vinculadas con la localización periférica.

Transformaciones urbanas, valorización del suelo y desigualdades

El proceso de financiarización de la economía a escala global ha generado cambios en las configuraciones societales y del Estado; por ende, en las distintas ciudades y territorios. Si bien estas transformaciones no pueden ser entendidas de manera uniforme, ya que sus implicaciones son diversas y derivadas de los procesos de configuración sociohistórica (ROLNIK, 2018), se identifican en las ciudades de América Latina procesos de profundización de las desigualdades y de la segregación socio-territorial (ZICCARDI, 2019).

En este contexto, la regla general indica que las intervenciones públicas (provisión de infraestructura y servicios urbanos, modificaciones normativas e incluso la liberalización o mayor flexibilización normativa sobre el uso del suelo) producen incrementos de valor de la tierra relevantes, lo que se relaciona directamente con las posibilidades de acceso por parte de cada sector social a una determinada localización en la ciudad. Dada la condición mercantil de acceso al suelo y la vivienda, incluso por parte del Estado, las acciones de la propia política de vivienda de interés social se complejizan aún más, porque están condicionadas por la adquisición de suelo a bajo costo. En particular, esta condición se pone de manifiesto al analizar el incremento del valor del suelo y la prevalencia de las estrategias especulativas del sector privado en su apropiación, relegando la acción estatal a localizaciones periféricas (CALDERÓN, 2015; BAER, 2016). La localización de los conjuntos habitacionales promovidos por las políticas públicas, como plantea DEL RÍO (2013), se constituye en una manifestación de los efectos estructurales del

suelo en la gestión urbana, en tanto el par suelo-localización opera como la “punta del iceberg” de los obstáculos que imponen las relaciones de propiedad en el espacio urbano.

Si entendemos la localización de la residencia de manera relacional con la estructura urbana, el lugar de residencia se constituye en un condicionamiento de las prácticas y estrategias de apropiación y uso del espacio urbano por parte de los sujetos. La estructura urbana influye en la distribución de oportunidades a través de las características del segmento del mercado de tierras y el tipo hábitat donde los actores desarrollan su vida cotidiana. Inciden en ello las condiciones de localización asociadas a formas diferenciales de acceso al suelo, a los servicios y equipamientos sociales básicos, lugares de trabajo, etc., y a las condiciones de acceso a la movilidad e interacciones en cada localización vinculadas con el sistema de transporte urbano (DI VIRGILIO & PERELMAN, 2014). La localización en la estructura urbana es una variable significativa en el momento de analizar la calidad urbana en los diferentes entornos residenciales materializados a través de la política pública, ya que representa o posibilita cierta estructura de oportunidades, en tanto probabilidades de acceso a bienes, servicios o al desempeño de actividades para los pobladores (KAZTMAN, 1999) que se sintetizan en un indicador relacional como es el valor del suelo urbanizado.

En el contexto de sociedades con marcadas desigualdades (como es el caso de Latinoamérica), la política habitacional en las últimas décadas se focalizó en los sectores con mayor vulnerabilidad social. Si bien en varios casos, como en Chile, Brasil, Perú, México, entre otros, se considera exitosa en términos cuantitativos, con el tiempo, diversos estudios demost

ron las limitaciones en materia de calidad urbana y los problemas en la conformación de las áreas residenciales periféricas, como desequilibrios entre la infraestructura disponible, la concentración monofuncional de actividades y la configuración de estigmas respecto de los pobladores de los barrios (RODRÍGUEZ & SUGRANYES, 2005; TECCO & FERNANDEZ, 2009; CALDERÓN, 2015; MARENGO & ELORZA, 2016; ROLNIK, 2018; BARRERA, 2021).

En este sentido, recuperar el enfoque sobre la inserción espacial de la vivienda en el contexto barrial, vinculada con los procesos de valorización del suelo y las condiciones urbanas existentes en sus entornos, permite comprender el papel que juegan las externalidades urbanas en las condiciones de vida de los habitantes y la relación entre la ciudad proyectada y practicada, leída desde la estructura de oportunidades presentes en cada localización.

La evolución de los entornos de los conjuntos habitacionales de *Mi casa Mi Vida*

En el siglo XXI, la ciudad de Córdoba ha sostenido un proceso de crecimiento caracterizado por la extensión urbana, la fragmentación física en los nuevos territorios y la configuración de espacios de borde desiguales en términos de calidad urbana y residencial. El desarrollo de proyectos habitacionales se despliega a partir de un entramado diverso de actores e intereses, que reconfiguran el espacio periférico, donde las condiciones de producción de la ciudad se ensamblan con las preexistentes y configuran nuevas localizaciones y áreas de oportunidad en el territorio urbano (MARENGO *ET AL.*, 2019; ROMO, 2020; PERALTA & LIBORIO, 2021).

Desigualdades socioterritoriales y transformaciones en las periferias derivadas de proyectos habitacionales públicos en Córdoba, Argentina

En este período, se materializaron diversas urbanizaciones promovidas por las políticas públicas estatales, entre las cuales se destaca el programa MCMV. Este programa fue desarrollado por el Gobierno provincial entre los años 2003 y 2010, a través del cual se realizó la erradicación de aproximadamente 70 villas a 47 nuevos barrios, con la adjudicación de 9870 nuevas viviendas (figura 1). Si bien esta operatoria tuvo un impacto significativo en términos cuantitativos, persisten las desigualdades socioterritoriales vinculadas con el proceso de crecimiento urbano y las dificultades de acceso a la vivienda por parte de amplios sectores poblacionales.

Análisis realizados en el momento de la inauguración del programa indican que, si bien mejoraron algunos indicadores de calidad de vida de las familias (condiciones sanitarias, calidad de los materiales constructivos de la vivienda), la lógica “viviendista” reforzaba condiciones de homogeneidad espacial y social, con la concentración de población en extrema situación de pobreza. Asimismo, para posibilitar la materialización de los conjuntos se requirió un cambio de patrón de uso del suelo, de rural/industrial a urbano/residencial. Esta condición generó situaciones conflictivas en procesos de ocupación discontinua del suelo urbanizable, por la colindancia de

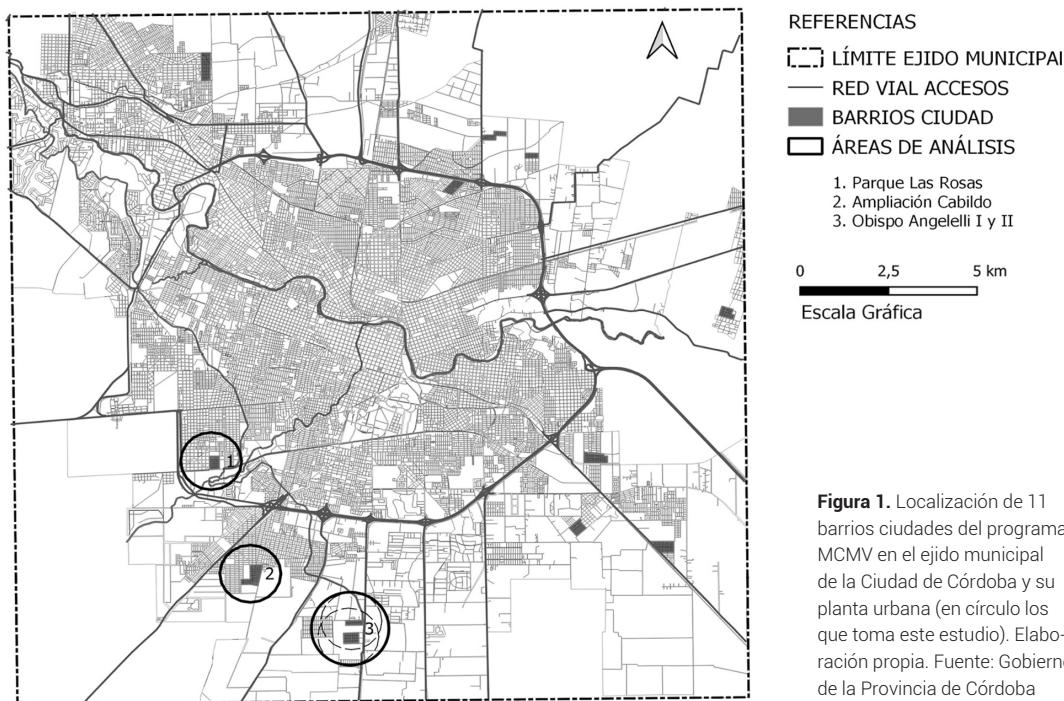


Figura 1. Localización de 11 barrios ciudades del programa MCMV en el ejido municipal de la Ciudad de Córdoba y su planta urbana (en círculo los que toma este estudio). Elaboración propia. Fuente: Gobierno de la Provincia de Córdoba

usos incompatibles, conflictos ambientales, grandes áreas vacantes que dificultan la provisión de servicios, y también habilitó estrategias de producción social del hábitat (MARENGO & ELORZA, 2016; MONAYAR, 2014).

En avances previos, hemos relacionado las localizaciones de los conjuntos habitacionales y los niveles de consolidación de los entornos, remarcando las similitudes y/o diferencias derivadas de su ubicación, en relación con la continuidad-discontinuidad de la trama urbana. En este trabajo, se abordan analíticamente tres de las once urbanizaciones estatales denominadas “barrios ciudades”: 1) Parque las Rosas, 2) Ampliación Cabildo y 3) Obispo Angelelli (I y II). Se analiza la dinámica de transformación (desde su materialización hasta el año 2018), tanto de los conjuntos como de sus entornos. Si bien todas las urbanizaciones se localizan en un mismo cuadrante (suroeste de la ciudad de Córdoba), en el momento de inauguración presentaban diferentes grados de consolidación en los bordes, y en el período analizado se producen dinámicas de transformación distintas. En el próximo apartado, se avanza en la descripción de las variables territoriales seleccionadas como expresión diferencial de los procesos de consolidación territorial (transformación de los entornos próximos, movilidad-accesibilidad y valor del suelo).

Barrios Cabildo, Angelelli y Parque Las Rosas, del Programa MCMV

Los tres barrios seleccionados para el análisis se localizan en la zona sur y suroeste de la ciudad (figura 1). Es posible diferenciar dos situaciones: 1) en el interior de la avenida de Circunvalación, que, finalizada en 2019, estructura una nueva red de movilidad urbano-metropolitana y articula las principales vías de acceso en sentido radio-céntrico. La disponibilidad de suelo vacante es menor dentro de este límite y el tejido edilicio presenta un mayor nivel de consolidación, servicios y equipamientos urbanos. 2) Fuera de ese límite, donde se evidencia una dinámica periurbana, con incorporación de tierras rurales para el desarrollo de actividades residenciales. Las modificaciones normativas que acompañaron los cambios en el patrón de ocupación del suelo se relacionaron con desarrollos inmobiliarios de urbanizaciones cerradas. El sector presenta una configuración propia de los territorios periurbanos, con un crecimiento por expansión dispersa, ocupación en baja densidad y uso predominantemente residencial que se construye “a saltos” dejando intersticios vacantes que pueden, incluso, mantener las características y actividades rurales previas al proceso de urbanización.

Estudios sobre la dinámica de la segregación residencial socioeconómica durante el período 2001-2008 en la ciudad señalan cambios en la mixtura social en los bordes urbanos, con una mayor homogeneidad de población en ciertos sectores y un aumento de las distancias geográficas entre diferentes grupos sociales, vinculados con los procesos de producción de la ciudad y las políticas públicas habitacionales¹ (MARENGO & ELORZA, 2016). En especial, en el sector suroeste, se

1. La medición de la segregación residencial socioeconómica se basó en el análisis estadístico de la Variación Estándar, a partir de la variable nivel de estudios de jefes de hogar, como variable *proxy* a la situación socioeconómica de los hogares. Los datos utilizados para el período analizado fueron los provistos por el Censo Nacional 2001 y Censo Provincial 2008.

advierte que, en el área interna a la avenida de circunvalación, el patrón de segregación presenta un nivel bajo (mayor mixtura socio-económica), mientras que fuera de este límite se intensifican los niveles de segregación con valores altos y muy altos, lo cual se explica por la mayor concentración de población de bajos ingresos, a escala de fracciones censales.

Si bien los tres barrios se encuentran en el área periférica, la situación de Parque las Rosas se distingue por localizarse “dentro” de la Av. de Circunvalación, reconociendo una ventaja relativa de localización dada por la mayor consolidación del entorno urbano de inserción. La escala de estos barrios también presenta diferencias, marcadas por la menor cantidad de viviendas en Parque Las Rosas (312 viviendas) en relación con los otros dos conjuntos (Ampliación Cabildo, con 570 viviendas y Obispo Angelelli, con 564 unidades), que se relaciona con la mayor disponibilidad de suelo en dicho sector.

Los barrios fueron inaugurados y habitados en el período 2004-2007; las familias relocalizadas provenían de villas de emergencia con diferentes trayectorias habitacionales y estrategias de reproducción social. Los conjuntos habitacionales fueron provistos con infraestructura completa (red de agua potable, electricidad, alumbrado público, asfalto y cloacas) y equipamiento comunitario (escuelas, centro de salud, posta policial y locales comerciales). Las viviendas responden a una tipología única de 42 m², con disposición de una cocina-comedor, dos dormitorios y baño. La homogeneidad en las unidades habitacionales se correspondió con una reproducción de situaciones de NBI, siendo el hacinamiento uno de los indicadores más determinantes².

Transformaciones del entorno próximo a los barrios ciudades

El área de análisis de lo que se considera entorno inmediato de las urbanizaciones se configuró en un radio de 1 km desde el centro de cada urbanización para los casos de Ampliación Cabildo y Parque Las Rosas y de 1,25 km para el caso de Obispo Angelelli³. La distancia seleccionada se considera como aquella que puede ser recorrida a pie, es decir que representa la accesibilidad a escala de proximidad barrial, independientemente de los medios de movilidad. Los recorridos peatonales de los habitantes suelen ser cortos, como máximo de unos 400 o 500 metros (GEHL, 1971), con lo cual los vecinos se mueven en un área relativamente pequeña alrededor de su casa para acceder a los equipamientos o servicios.

Metodológicamente se realiza un análisis comparativo de las transformaciones del ambiente construido de los entornos próximos a los barrios, sucedidas entre su año de origen y el año 2018. A tal fin, se utilizan imágenes satelitales disponibles en la plataforma de *Google Earth* y sus herramientas de aplicación que permiten observar la evolución territorial. La información se sistematiza en esquemas gráficos que clasifican el espacio según el uso del

2. Según datos del Censo 2010, el porcentaje de hogares con NBI en los barrios son: Parque Las Rosas 8 %, Ampliación Cabildo 16 % y Obispo Angelelli 20 %, lo que marca diversas situaciones de pobreza estructural en el interior de los barrios.

3. En este caso se trata de dos conjuntos de viviendas separados entre sí y localizados en un entorno totalmente rural. Ello llevó a la decisión metodológica de correr el centroide del área de análisis y ampliar el radio para incluir ambas secciones del barrio.

suelo predominante (residencial, industrial, recreativo, etc.) y, en algunos casos, el tipo o actor que le dio origen a la nueva urbanización (residencial barrios cerrados; residencial barrios de iniciativa estatal, residencial barrios de cooperativas, etc.).

En el momento de la inauguración, las situaciones en relación con la inserción urbana de los barrios, si bien todas periféricas, eran diversas. En los últimos años se identifica un proceso de consolidación

de los entornos y mayor inserción de los programas habitacionales en la trama barrial, que se detalla a continuación:

- El Barrio Parque Las Rosas (figura 2) muestra una mayor inserción en la trama urbana desde el momento de su ejecución, dado que se localiza en el interior del anillo de la avenida de Circunvalación y está conectado a través de la trama vial a barrios formales autoproducidos (Barrios René Favalaro y Estación Flores, al oeste y al norte). En el período

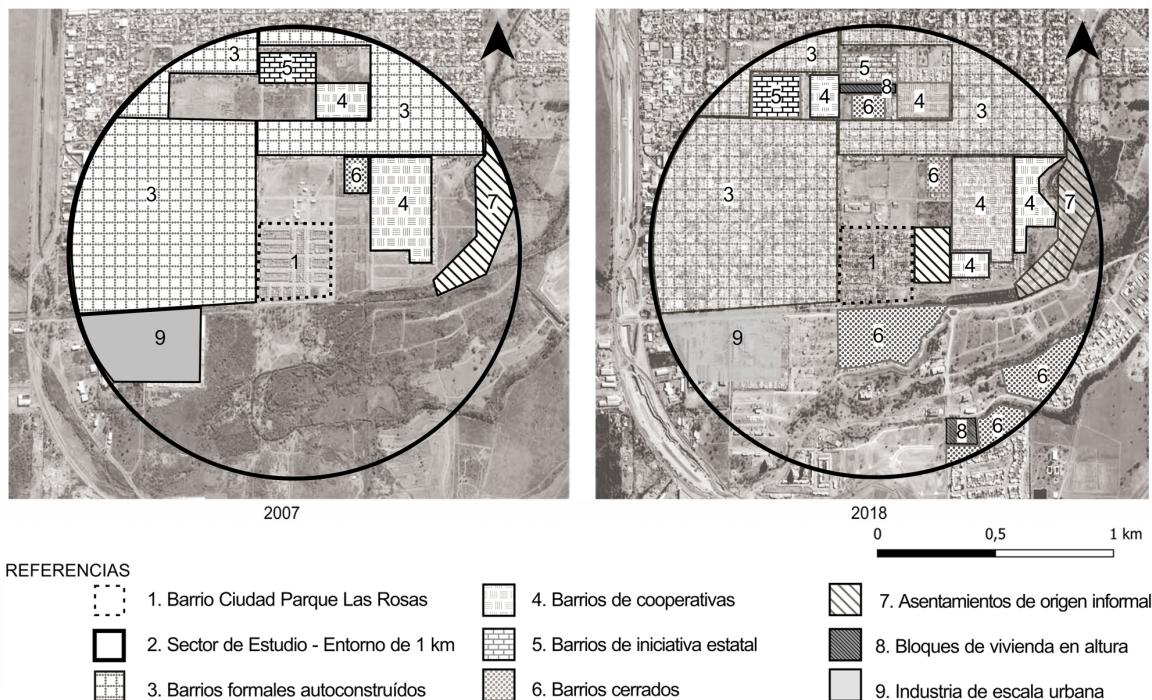


Figura 2. Transformación en el entorno del Barrio Ciudad Parque Las Rosas.

Fuente: elaboración propia sobre Google Earth y sus herramientas de aplicación

Desigualdades socioterritoriales y transformaciones en las periferias derivadas de proyectos habitacionales públicos en Córdoba, Argentina

de análisis, se reconocen importantes transformaciones en el sector sur, con el desarrollo de proyectos residenciales de barrios cerrados por parte del mercado inmobiliario en distintas escalas (como las urbanizaciones Manantiales, Natania y Soles del Oeste), delimitadas por muros y por la traza del ferrocarril, que impiden la continuidad del trazado de calles.

Al mismo tiempo, se identifican estrategias colectivas de producción de asentamientos de origen informal colindantes con el barrio hacia el este y hacia los límites del sector considerado en el análisis (asentamientos Parque Las Rosas y Costa Canal 3). Si bien la producción residencial que colinda con el barrio de producción estatal es heterogénea, el sector está fragmentado hacia el borde sur, donde prevalece la producción inmobiliaria privada, con límites físicos (muros paralelos al trazado ferroviario) que separan dos áreas bien diferenciadas.

- Ampliación Cabildo se caracteriza, en el momento de inauguración, por una inserción de borde, con colindancias a barrios formales (obreros) de autoproducción (Santa Isabel II sección, Cabildo y Villa Libertador) que se conformaron a partir del proceso de industrialización metal-mecánica y automotrices y disponibilidad de suelo vacante en su entorno. En el año 2018, se identifica un importante crecimiento de nuevos espacios residenciales y nuevos loteos que responden a diferentes categorías: asentamientos de origen informal hacia el sur y el este (Marta Juana González y Cabildo) colindantes con el barrio, nuevos barrios resultado de procesos de autoproducción por parte de organizaciones sociales (Cooperativa Manantiales) y un barrio privado cerrado (Valle Cercano) hacia el este, en el límite del área considerada. A diferencia del caso anterior, la urba-

nización cerrada se vincula con el sector de estudio dado que es colindante y se mantiene la continuidad en la estructura vial. Estas transformaciones del sector le han otorgado mayor densidad de ocupación al sector de estudio y relativa heterogeneidad en proximidad considerando el tipo de hábitat y la población residente (figura 3, de la página siguiente).

- Obispo Angelelli (el más periférico de todos) evidencia transformaciones importantes en tanto consolidación del entorno en el período de estudio. En el año 2004 presentaba una situación de borde y aislamiento en un entorno rural, con actividades de cortaderos de ladrillos y proximidad a un loteo fraudulento-informal hacia el este (denominado Nuestro Hogar 3). Hacia el sur, colindaba con barrio Villa Rivadavia de autoproducción. En el período de análisis, se identifican importantes crecimientos en las colindancias del barrio-ciudad derivados de estrategias colectivas de toma de tierra vacante entre los dos sectores del barrio (en los asentamientos 12 de Septiembre, Angelelli 2, El Milagro, La huerta, Pueblos Unidos y otros) y se refuerzan las vinculaciones directas con el barrio Nuestro Hogar 3 (muy populoso) hacia el oeste. Hacia el este, se evidencia el desarrollo de diferentes tipos de barrios cerrados y barrios abiertos con seguridad (por ejemplo: La Candelaria, Los Mimbres y Quintas de Italia), pero a mayores distancias del barrio de producción estatal.

Por otro lado, la mixtura en lo residencial también muestra la localización de población dispersa en el tejido rural (figura 4 de la página siguiente).

En resumen, los tres casos presentan importantes transformaciones territoriales en el período de análisis vinculadas con la producción residencial, con aspectos comunes y algunas diferencias entre

ellos. Otra característica común son los procesos de tomas de tierra y producción de nuevos asentamientos en las colindancias de los barrios ciudades, como estrategia de acceso al hábitat por parte de familias jóvenes vinculadas con los barrios de producción estatal y por la disponibilidad de suelo vacante próximo. Los cambios muestran que la localización periférica presente en el inicio del proceso se ha constituido en una oportunidad, aunque precaria, de acceso al suelo urbano por parte de familias jóvenes (en un escenario marcado por la ausencia de políticas habitacionales desde la implementación de este programa masivo). Este tipo de

hábitat informal tiene mayor presencia en el caso de Obispo Angelelli, donde la ocupación tiene una extensión significativa.

Los procesos mencionados han derivado en una mayor heterogeneidad sociourbana en los tres sectores analizados, en relación con el momento de materialización de los conjuntos habitacionales públicos, donde la condición que predominaba era la colindancia con el uso de suelo rural. En el caso de Parque Las Rosas, se ha materializado un entorno homogéneo con la consolidación de nuevos tipos de espacios residenciales autoproducidos o a través de cooperativas

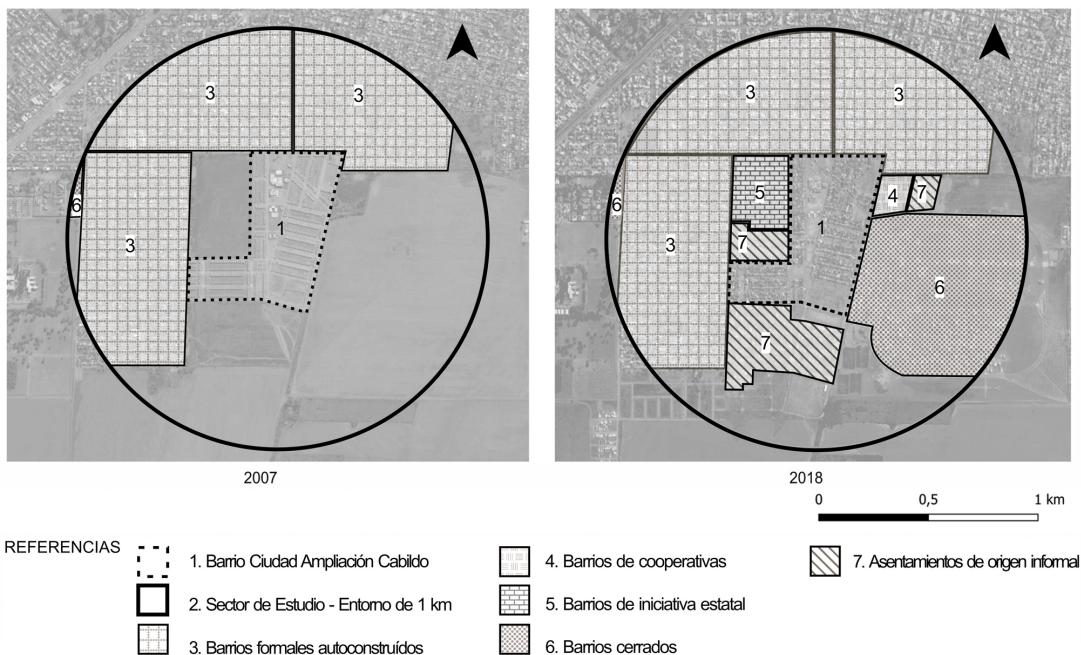


Figura 3. Transformación entorno Barrio Ciudad Ampliación Cabildo. Fuente: elaboración propia sobre Google Earth y sus herramientas de aplicación

Desigualdades socioterritoriales y transformaciones en las periferias derivadas de proyectos habitacionales públicos en Córdoba, Argentina

de viviendas. Se observa un proceso de integración de la trama urbana en el sector, mayor que en los otros casos, dada su condición inicial de completamiento del tejido existente. Hacia el este, colinda con una urbanización informal, y hacia el sur, con una urbanización cerrada de gran escala (desarrollada por el mercado inmobiliario con oferta de diferentes productos residenciales de alta gama). Sobre este límite, se materializa un cerramiento físico que consolida la división social-espacial hacia el sur, en un claro proceso de fragmentación urbana en el sector de estudio entre urbanizaciones abiertas y cerradas.

En el caso de Cabildo, se observa una mayor inserción con el entorno inmediato, consolidado a partir de la producción de barrios formales por parte de cooperativas de vivienda que dan homogeneidad (edilicia y funcional) al sector. Sin embargo, la disponibilidad de suelo ha derivado en asentamientos y tomas de tierra (algunos de ellos con alta precariedad) en colindancia con el barrio. Sobre el límite este, una urbanización cerrada de gran escala produce un desarrollo a modo de isla, si bien mantiene la continuidad del trazado vial en el borde del barrio de producción pública.

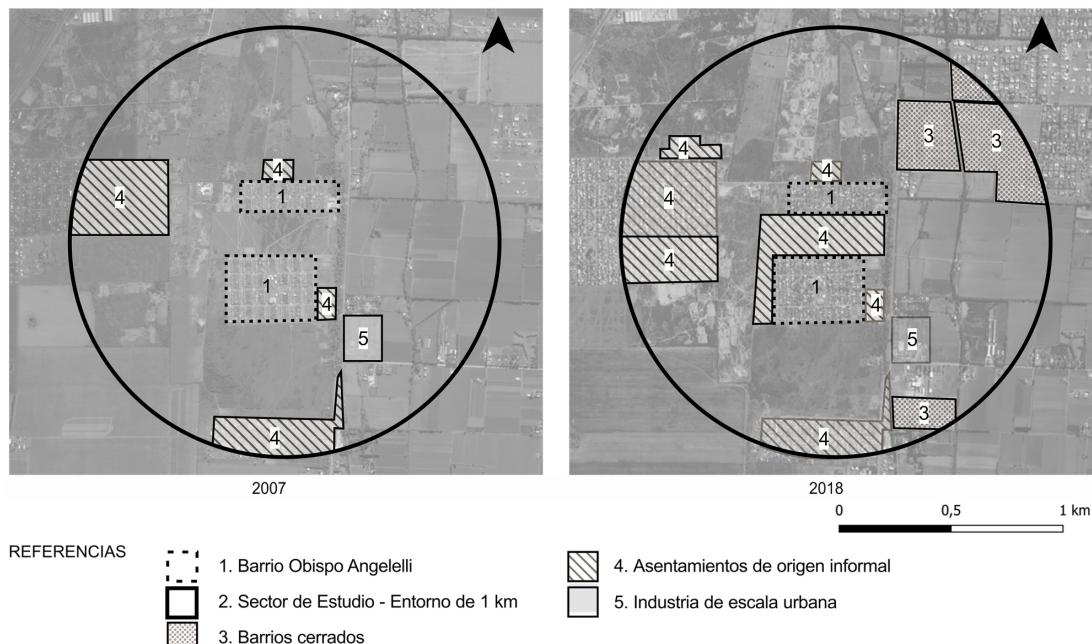


Figura 4. Transformación entorno Barrio Ciudad Obispo Angelelli. Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth y sus herramientas de aplicación

El caso de Angelelli es el que presenta mayor impacto en términos de la escala de la urbanización informal que se ha producido en los espacios colindantes. Formalmente se integran con el barrio de producción estatal, observando continuidad en el trazado de calles, parcelamientos similares y homogeneidad social de la población. Este sector, inicialmente más aislado, es el que presenta mayor dinámica de producción espacial y de vinculaciones con barrios próximos (como el loteo fraudulento Nuestro Hogar 3) muy consolidados a partir de la autoproducción de sus habitantes. Los desarrollos del mercado inmobiliario también están presentes, pero a mayor distancia que en los casos anteriores y se localizan próximos a los ejes viales de conexión intersectorial.

En los tres casos, los desarrollos de barrios producidos por el mercado inmobiliario (de distintas escalas y características residenciales, para sectores de ingresos medios o medio-altos) con cercamientos en los límites) muestran espacios “fragmentados” y procesos de segregación en la micro-escala. También la conformación de un entorno barrial próximo con mayor mixtura social (derivado de los diferentes tipos de actores sociales y productos inmobiliarios que se reconocen en la producción residencial de los sectores periféricos considerados) podría representar ciertas posibilidades de acceso a fuentes laborales, derivado de la evolución de los entornos inicialmente rurales y de la mixtura socio-económica, ofreciendo nuevas oportunidades para los habitantes que fueron relocalizados. Sin embargo, sería necesario realizar estudios en profundidad para verificar las condiciones reales y representaciones que supone para los habitantes de los barrios la proximidad a estas nuevas urbanizaciones.

Movilidad y accesibilidad

En la ciudad de Córdoba, el centro concentra los mayores niveles de mixtura de usos del suelo y actividades comerciales, residenciales, culturales, educativas, de servicios y equipamientos urbanos. A partir de la década de los 90 del siglo pasado, el Municipio inició un proceso de descentralización administrativa y de servicios, con la división de la ciudad en zonas y la construcción de Centros de Participación Comunitaria, en cada una de ellas. A la fecha, estos espacios permiten reconocer centralidades barriales periféricas, y son lugares que concentran servicios (de educación, salud, comercios) y equipamientos urbanos en un área de proximidad a escala sectorial.

En este sentido, para el análisis de las condiciones de movilidad y accesibilidad se consideró la distancia al área central de la ciudad, en kilómetros, así como a las centralidades barriales próximas, empleando la aplicación de mapas *Google Maps*. En especial, se indagó sobre la cantidad de líneas de transporte y frecuencias de los recorridos que atendían al sector de estudio, a partir de datos de la Municipalidad de Córdoba y las empresas prestadoras del servicio de transporte urbano de pasajeros (Coniferal SA y ERSa). Esta selección responde a que, en la mayoría de los casos, la localización distante de las urbanizaciones significó la necesidad de extender líneas de transporte, exclusivamente para cubrir la demanda de la población relocalizada en dichos barrios (figura 5). Si bien este estudio no aborda la percepción cuantitativa y cualitativa de la calidad del servicio, se considera un indicador proxy de accesibilidad a través de la disponibilidad de corredores y frecuencias del transporte público.

Desigualdades socioterritoriales y transformaciones en las periferias derivadas de proyectos habitacionales públicos en Córdoba, Argentina

Se observa una variabilidad en cuanto a la cantidad de líneas de transporte público, las frecuencias y distancias a centralidades barriales en los distintos casos, en el período 2010-2018 (tabla N.º 1).

El número de líneas en los sectores analizados aumentó durante el período de estudio. Parque Las Rosas pasó de tener cuatro líneas a tener cinco; Ampliación Cabildo, de tres a cinco y Obispo Angelelli, de tener dos líneas a tener tres. En todos se agregan líneas barriales con recorridos cortos entre barrios que no llegan hasta el área central de la ciudad, con una tarifa más económica que la común (-20 %). Tienen frecuencias más bajas, con intervalos de espera en Ampliación Cabildo y Obispo Angelelli mayores a una hora y media (100 minutos) entre un servicio y

otro en un día hábil. Otro factor importante para la movilidad en la microescala es la continuidad de la red vial y sus vinculaciones con equipamientos que se localizan en el contexto urbano próximo.

El sector que cuenta con mejores valores al considerar el servicio de transporte público como indicador de accesibilidad es el que corresponde al barrio Parque Las Rosas. Además de tener más números de líneas, cuenta con dos servicios que difieren del que es prestado en los otros barrios, donde las líneas van y regresan desde y hacia el centro de la ciudad, de forma radial. Por un lado, los recorridos de las líneas 600 y 601 forman dos anillos de circunvalación, uno en sentido horario y otro en sentido antihorario, y conectan barrios entre sí, de forma anular. Por otro

Tabla 1

Movilidad y Accesibilidad

Barrio Ciudad	Distancia al centro (en km)	Distancia a las centralidades barriales (en km)	Servicio de Transporte Urbano Público		
			Líneas en 2010	Líneas en 2018	Frecuencia (en minutos)
Parque Las Rosas	8,20	1,90	C5	63	31
			C4	60	13
			600	B61	39
			601	600	45
			601	45	
Ampliación Cabildo	9,60	2,10	R10	B30	100
			R5	33	35
			R6	35	40
				53	23
				52	21
Obispo Angelelli	10,40	7,00	R11	29	60
			A9	51	14
				B30	100

Elaboración propia. Fuente: Google Maps, Municipalidad de Córdoba y páginas web de Coniferal SA y ERSA



Figura 5. Recorridos de líneas del Transporte Público. De izquierda a derecha: Parque las Rosas; Ampliación Cabildo y Ob. Angelelli. Elaboración propia. Fuente: Municipalidad de Córdoba

Desigualdades socioterritoriales y transformaciones en las periferias derivadas de proyectos habitacionales públicos en Córdoba, Argentina

lado, la línea B61 es barrial y circunscribe su recorrido desde el barrio al Centro de Participación Comunal (CPC) de ruta 20, que actúa como centralidad de escala barrial, lo que incrementa las interacciones con otras áreas de la ciudad (figura 5). Sin embargo, ninguna línea llega al barrio en cuestión.

Las oportunidades que representa el servicio de transporte público, en términos de movilidad cotidiana, son un indicador significativo para ponderar las oportunidades de acceso a los recursos urbanos. En el periodo transcurrido el refuerzo en la dotación del servicio de transporte barrial se orienta a una escala de movilidad de proximidad en las áreas residenciales barriales, mejorando la conectividad y el acceso a los equipamientos sociales y comerciales del entorno próximo.

El caso del Barrio Obispo Angelelli presenta las mayores distancias a centralidades, la menor cantidad de líneas de transporte y los mayores tiempos de desplazamiento. Como contrapartida, se observa la mayor densidad de ocupación en el sector de estudio y consolidación edilicia en el barrio y sus entornos, lo que da cuenta de una significativa dinámica urbana de crecimiento, en un área que se reconoce como un fragmento periférico.

Evolución de los precios de la tierra urbana

El valor del suelo urbano se considera una variable potencial de análisis, en la medida en que captura, entre otras, las dinámicas de transformaciones territoriales sucedidas o por suceder. Estas se expresan en la variabilidad en el uso del suelo o la localización de actividades urbanas, sobre todo en zonas periféricas. Las acciones producidas por los diferentes actores

que urbanizan los territorios periféricos impactan tanto en la estructura física-urbana como en la de los precios del suelo, y viceversa. Esta variable es de importancia central para comprender las posibilidades de localización de los diferentes grupos sociales en el espacio urbano y, en función de ello, las condiciones asociadas a formas diferenciales de acceso al suelo (formal, informal, entre otras).

En los conjuntos analizados, la localización de las urbanizaciones se produjo en la mayoría de los casos en zonas de borde urbano-rural, distantes de las áreas urbanas consolidadas. La modalidad de adquisición de suelo por parte del Estado provincial, a través de la compra de tierra ofrecida a bajo precio en el mercado, es la variable central para comprender la localización resultante.

En términos generales, los datos sobre el valor que el suelo adquiere en el mercado no son registrados sistemáticamente en los catastros oficiales. Sin embargo, la provincia de Córdoba viene haciendo públicos los resultados de la actualización de las valuaciones fiscales, lo que permite analizar este indicador e interpretar los procesos urbanos resultantes. A fin de este estudio, se toman como base de análisis los precios del suelo urbano para la ciudad de Córdoba del año 2008, de forma análoga al momento de ejecución de las urbanizaciones estatales, y del año 2018⁴.

4. En el año 2008 la Municipalidad de Córdoba realizó una actualización de los valores catastrales a precio de mercado utilizando por primera vez metodologías geoestadísticas, para el análisis de los precios de 2018, se toma la actualización de valores catastrales de la provincia de Córdoba (IDECOR). Dado que también cuenta con un proceso metodológico basado en valores de mercado y procesos de análisis geoestadístico, resultan comparables.

La determinación de dicha valuación se basa en los precios ofrecidos en el mercado, por lo que logran captar las dinámicas de transformación presentes en las diferentes localizaciones. En ambos casos, los datos obtenidos se publican en pesos argentinos por metro cuadrado, por lo que metodológicamente el análisis se expresa en esta moneda.

El análisis del valor del suelo y su evolución en el período de estudio consideró los valores en el interior de los tres barrios seleccionados y en sus entornos. Se observa un aumento constante en el precio del suelo en los tres sectores considerados; sin embargo, asume valores diferentes en cada uno de los barrios y sus entornos, lo que da cuenta no solo de la dinámica de transformación urbana que está presente en el proceso de desarrollo, sino, además, de las expectativas de localización en estos territorios de borde.

A nivel barrial, la mayor la variación en cantidad de veces en el incremento del valor unitario de la

tierra urbana (en \$ por m²) se presenta en el caso de Obispo Angelelli (45,43 veces), al tratarse de una zona inicialmente rural que luego se urbaniza, y es menor en el caso de los barrios Parque Las Rosas (8,38 veces) y Ampliación Cabildo (10,54 veces), que son áreas que mantienen el uso de suelo urbano⁵ durante el período. Por otra parte, la valorización diferencial que los entornos han experimentado como consecuencia del proceso de urbanización es un indicador que señala la dinámica urbana presente en estas áreas periféricas, como consecuencia de la producción de vivienda estatal (tabla N.º 2).

Los cambios en los patrones normativos que suponen usos más rentables y/o más intensivos del suelo se encuentran asociados con un incremento en la valorización de estos. En el sector sur, se hace evidente cómo aquellos sectores y entornos que en 2008 y por ordenanza 8256/86 se encontraban afectados al uso rural son los que presentan cambios en el uso del suelo de rural a urbanizable y muestran

Tabla 2

Valor unitario de la tierra urbana en el barrio y el entorno

Urbanización estatal	Interior del barrio (valor unitario de la tierra urbana)			Entorno 1 km / 1,5 km (valor unitario de la tierra)		
	Promedio (\$/m ²) 2008*	Promedio (\$/m ²) 2018**	variación en veces 08/18	Promedio (\$/m ²) 2008*	Promedio (\$/m ²) 2008*	variación en veces 08/18
Ciudad Parque Las Rosas	80	750	8,38	112	1462	12,05
Ciudad Ampliación Cabildo	78	900	10,54	144	1100	6,64
Ciudad Obispo Angelelli	14	650	45,43	10	501	48,10

*Para una comparación en dólares estadounidenses, se puede tomar el valor de junio de 2008: \$3,07.

**Para una comparación en dólares estadounidenses, se puede tomar el valor de \$23.66 utilizado en la estimación de valores de la tierra para ese año. Elaboración propia. Fuente: Dirección de Catastro Municipalidad de Córdoba (2008) e IDECOR (2018)

5. Fuente de Datos en el Estudio Territorial Inmobiliario de la Provincia de Córdoba. Sobre la base de datos de IDECOR y Municipalidad de Córdoba (mimeo). La variación se expresa en veces, en relación con los valores en dólares y sobre una unidad (área) de 500 m x 500 m (celdas de estimación utilizadas en la metodología por parte de las entidades oficiales).

Desigualdades socioterritoriales y transformaciones en las periferias derivadas de proyectos habitacionales públicos en Córdoba, Argentina

un mayor incremento del valor (ya sea por la localización de Urbanizaciones Residenciales Especiales —viviendas unifamiliares en urbanizaciones cerradas para sectores de altos ingresos—, Ord. 8606/91 y modificatorias, o barrios producidos por el mercado inmobiliario con cerramiento en sus límites perimetrales).

Se observa en los casos de Cabildo y Parque las Rosas que los valores unitarios del suelo en el interior del barrio y de sus entornos en 2008 son similares. Sin embargo, al analizar la dinámica del valor del suelo en el interior de los barrios en 2018, los valores difieren. Cabildo presenta una mayor valorización, (10,54 veces) respecto del valor medio del entorno (6,68), lo que señala una condición de mayor consolidación urbana en el propio barrio.

Al analizar la evolución de los entornos, y teniendo presente que en 2008 la condición en ambos era similar (en valores del suelo), en 2018 se observan diferencias significativas en los valores del suelo del entorno: en el caso de Parque Las Rosas estos se incrementan en 12,05 veces, mientras que en Cabildo, 6,64 veces. Esta diferencia marca, de alguna manera, las condiciones diferenciales respecto del tipo de urbanización que se han producido en el período, vinculada con la estructura de oportunidades presente en cada localización y cómo se va configurando el espacio de borde de los conjuntos. En un caso (Cabildo), a través de urbanizaciones producidas por sectores de cooperativas o autogestionados, que conforma un contexto social relativamente homogéneo, y en el otro (Parque Las Rosas), por urbanizaciones privadas de alto estándar materializadas por empresas desarrollistas, con significativo incremento del valor del suelo en el entorno y procesos de fragmentación urbana con la mate-

rialización de límites cerrados y un contexto social heterogéneo.

Por su parte, el barrio Obispo Angelelli presenta valores similares a los de su entorno (ambos de uso rural en el momento de su ejecución, en 2008), aunque en el transcurrir del período, se observa un incremento significativo en el valor del suelo urbano en 2018, lo que da cuenta de la transformación territorial producida hacia el interior de este. Este incremento del valor unitario del suelo intra-barrial en 45,43 veces señala el alto proceso de valorización devenido de la urbanización de suelo inicialmente rural, aun en contextos periféricos donde se localizan las políticas habitacionales para sectores sociales vulnerables, y pone en evidencia la dinámica urbanística del período con un proceso de consolidación edilicia interno y externo al barrio. En este caso, se verifican los mayores incrementos de valor de la tierra (tanto en el interior del barrio como en el entorno) con la presencia significativa de barrios cerrados producidos por el mercado inmobiliario en las inmediaciones de ambos sectores (Angelelli I y II). Además, se reproducen ocupaciones informales, con mayor intensidad que en los otros dos barrios analizados, que se insertan en la trama barrial manteniendo la continuidad del trazado, tal como fue señalado en el análisis sobre características residenciales en los entornos. Esta condición configura un sector urbano periférico, con alta dinámica de transformación, consolidación de viviendas auto-producidas y expectativas de localización de nueva población, que explica el proceso de valorización en el barrio y sectores próximos, para atender a sectores sociales de una demanda diversificada (tanto de altos ingresos en las urbanizaciones cerradas como de muy bajos ingresos, en los asentamientos colindantes) (figura 6).

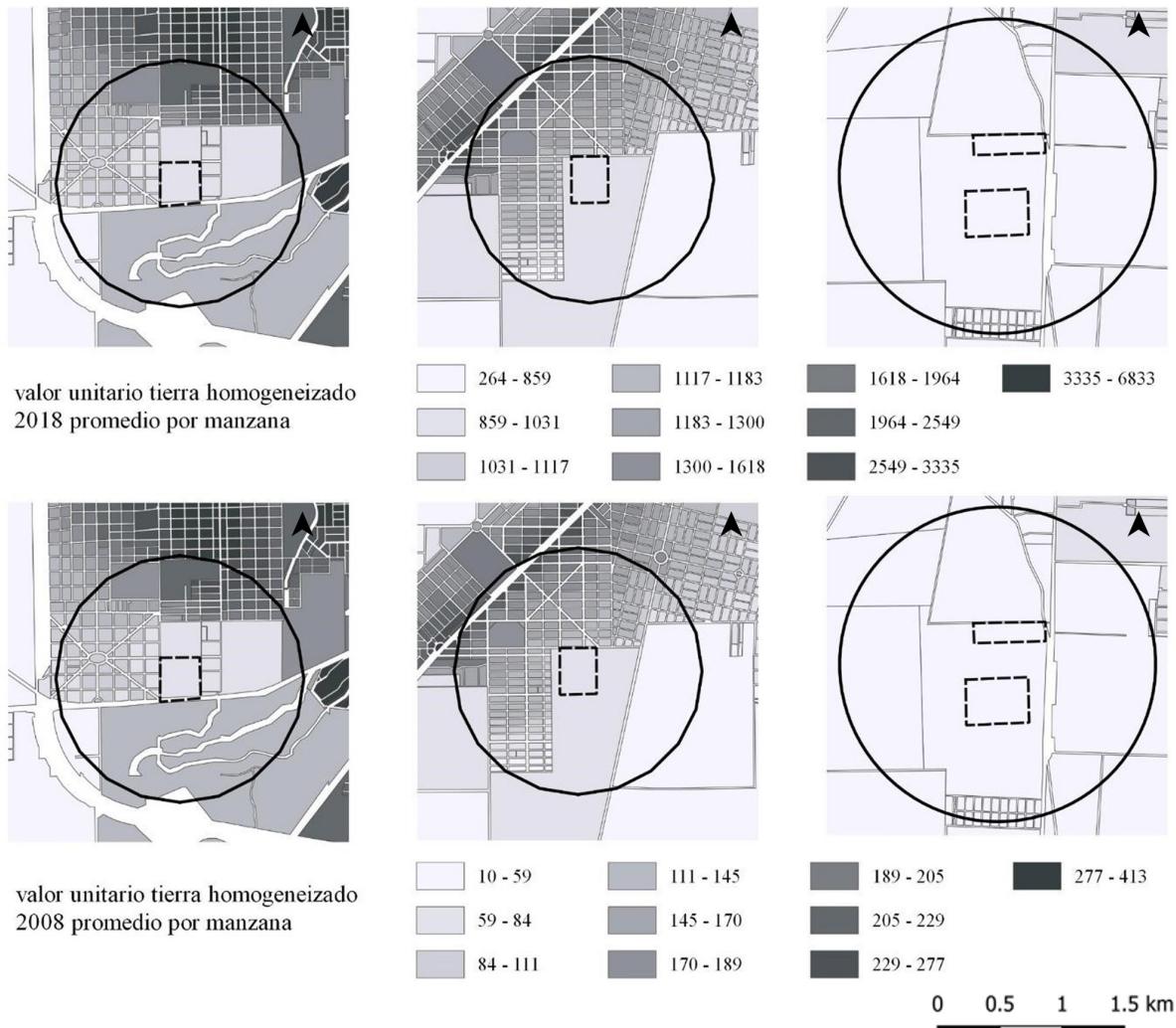


Figura 6. Distribución del valor de la tierra unitario homogeneizado en 2018 y 2008. De izquierda a derecha: Barrio Ciudad Parque las Rosas; Ampliación Cabildo y Ob. Angelelli. Valor Unitario de Tierra (VUT) expresado en pesos/m². Arriba, 2018; abajo, 2008. Fuente: IDECOR y Municipalidad de Córdoba

Reflexiones finales

En este trabajo hemos abordado las transformaciones de los territorios periféricos producidas a partir de la localización de proyectos habitacionales públicos. La indagación tuvo como objetivos aproximarnos al análisis de las desigualdades socio-territoriales derivadas de la ejecución de las urbanizaciones estatales, a través de políticas habitacionales focalizadas para sectores vulnerables, atendiendo las condiciones de evolución de los entornos de localización de los barrios-ciudades, sus relaciones con la estructura urbana y las dinámicas de consolidación de los tejidos residenciales.

Del análisis realizado se desprende que las condiciones integración/fragmentación con el entorno que presentan los conjuntos habitacionales públicos en una determinada localización se relacionan con la evolución de la situación urbana particular del contexto inmediato, antes que con las previsiones del programa habitacional implementado. Con el transcurrir de más de una década, la condición de localización inicial, aunque periférica en los tres casos analizados, ha evolucionado de manera heterogénea, producto de la conformación de los entornos residenciales a partir de agentes que han dado lugar a diversos tipos de barrios, con desarrollos del mercado formal e informal. Se presentan distintos patrones de mixtura edilicia y social en la conformación del espacio colindante a las urbanizaciones de producción estatal, con dinámicas urbanísticas (según surgen de las dimensiones analizadas) que dan cuenta de un acceso diferencial a las oportunidades urbanas en los sectores de estudio.

En un contexto caracterizado por procesos de mercantilización urbana y por el predominio de la lógi-

ca del mercado inmobiliario en la configuración y producción de la ciudad, el acceso al suelo urbano se constituye en un bien escaso. Los casos evidencian, a escala micro, procesos de fragmentación urbana vinculados con los desarrollos de las urbanizaciones cerradas por parte del mercado (más evidentes en el caso de Ciudad Parque Las Rosas) y procesos de intensificación de la segregación residencial, con las ocupaciones informales colindantes a los barrios de producción estatal. Para los sectores de bajos ingresos, se presenta una mayor dificultad de acceso formal al suelo que da lugar a procesos de densificación en los barrios y a urbanizaciones informales en terrenos vacantes próximos.

Los casos ejemplifican cómo la segregación socio-residencial se diversifica en el espacio periférico tomando una microescala, lo cual abre nuevos interrogantes acerca de la proximidad física de las urbanizaciones estatales en entornos sociales diferenciados, caracterizados por la construcción de barrios cerrados, barrios informales y autoconstruidos. La incidencia de la mayor o menor homogeneidad que se ha ido conformando en la evolución temporal en estos territorios muestra cómo se distribuyen las estructuras de oportunidades para las familias de estos barrios y cómo se presentan condiciones diferenciales respecto de la accesibilidad y movilidad urbana, en relación con el centro de la ciudad y las centralidades barriales.

Al contrastar las transformaciones en los precios de la tierra urbana con las características de los entornos residenciales, la consolidación efectiva de las áreas circundantes y la asequibilidad al suelo en proximidades de los barrios de gestión pública, se evidencia el corrimiento de los valores del suelo hacia los bordes (crecimiento por extensión), don-

de se localizan los terrenos inicialmente de menor valorización. En un contexto de mercantilización del desarrollo urbano, esta situación resulta crítica, dado que condiciona la futura localización de la política de vivienda, determinada por la adquisición de tierra (barata) a precios de mercado, en condiciones cada vez más distantes.

Por su parte, la mayor valorización del suelo en los barrios y sus entornos es posible de relacionar con una mayor demanda y convergencia de actividades más rentables que se fueron sucediendo en el período, lo cual podría considerarse como potencial en cuanto al acceso a una mejor calidad urbana. Sin embargo, también puede ser motivo de acciones de desplazamiento de algunos sectores poblacionales atendiendo a esa mayor valorización del suelo (y la vivienda) en la perspectiva del mercado.

De esta manera, el estudio de las políticas habitacionales y su evolución se considera un insumo necesario para promover entornos residenciales más inclusivos, una mejor calidad de vida urbana y planificar futuros desarrollos en función de la posible evolución temporal en estos sectores. Los procesos de consolidación barrial y de valorización de los entornos que se abordaron en este trabajo señalan la necesidad de considerar la escala de sector urbano en la planificación a largo plazo y en la formulación de una agenda pública de intervención y mejoramiento barrial en los territorios de borde.

Consideramos necesario instalar en la agenda pública para aportar herramientas de planificación del crecimiento, sobre la base de la estructura de oportunidades que se despliegan en las localizaciones de la política habitacional, cuestiones como el reconocimiento de demanda y destinos para las movilidades de la población, que permitan una mejor articulación entre la periferia y los diferentes sectores de la ciudad.

En relación con la producción de suelo urbanizable, es necesaria la previsión de acciones de planificación a mediano y largo plazo, para posibilitar el acceso a suelo urbano en futuros programas y operatorias que consideren condiciones de localizaciones próximas, de cercanía y con continuidad de los tejidos residenciales. Los resultados del análisis de la evolución del valor del suelo expresan que el Estado contribuye a valorizar entornos inicialmente rurales, y paradójicamente no cuenta con bancos de tierra como herramienta que podría atenuar procesos de especulación del suelo.

El estudio de los procesos de urbanización que se desarrollan a partir de la implementación de políticas sectoriales de vivienda y su efecto mosaico en la fragmentación socio-espacial de la periferia urbana es un tema de reflexión permanente que debiera retoolimentar la planificación de los conjuntos de vivienda y las decisiones sobre una determinada localización, atendiendo a la dinámica urbana que tiene lugar una vez materializados.

Referencias bibliográficas

- Baer, L.** (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE*, 42(126), 5-25. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- Barrera, G.** (2021). *Ciudades-barrio. Marginalidad urbana en la nueva era*. Alción Editora.
- Calderón, J.** (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *EURE*, 41(122), 27-47. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000100002>
- De Mattos, C. & Link F.** (2015) *Lefebvre revisitado: capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad de Santiago*. Ril Editores Colección Estudios urbanos.
- Del Río, J. P.** (2013). Hacia una resignificación del abordaje locacional a partir de una lectura de la vivienda social, la ciudad y las geografías personales. *Boletín Geografías desde el Sur* 8, 2-6.
- Di Virgilio, M. & Perelman, M.** (2014). Ciudades latinoamericanas. La producción social de las desigualdades urbanas. En Di Virgilio, M. y Perelman, M. (Coords.) *Ciudades latinoamericanas Desigualdad, segregación y tolerancia*. (9-23). Clacso.
- Gehl, J.** (2011). *Life between buildings. Using public space*. Island Press.
- Kaztman, R.** (1999). *Activos y estructura de oportunidades: estudio sobre las raíces de la vulnerabilidad social en Uruguay*. Cepal.
- Marengo, M. C.; Elorza, A. L. & Sosa, F.** (2019). Transformaciones territoriales, políticas públicas y espacios periféricos. Conjuntos de vivienda social en Córdoba (Argentina) a una década de su materialización. *SIU XI Barcelona- Santiago de Chile*. <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/171642/6784-8328-1-PB.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Marengo, M. & Elorza, A.** (2016). Vivienda social en Córdoba, efectos en la segregación residencial y el crecimiento urbano (1991-2008). *Revista INVI*, 31(86), pp. 119-144. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000100005>.
- Monayar, V.** (2014). Asequibilidad al suelo urbano en Córdoba. En *Hábitat, acceso al suelo y financiamiento: experiencias alternativas de producción socio-habitacional* (pp. 40-45). Asociación Vivienda Económica, AVE. http://www.ceve.org.ar/documentos/Habitat_acceso_suelo_financiamiento.pdf
- Peralta, C. & Liborio, M.** (2021). Extractivismo e informalidad, escenarios tendenciales del mercado inmobiliario en la ciudad de Córdoba. En Marengo, M.C. (ed.), *Transformaciones urbanas y políticas públicas: reflexiones para una agenda de investigación en hábitat* (pp. 77-92). Córdoba, Argentina. Ediciones FAUD-UNC. <http://hdl.handle.net/11086/20550>

- Romo, C.** (2020). *La construcción de la periferia unidad y totalidad: las lógicas espaciales del barrio residencial de vivienda individual de la periferia suroeste de la ciudad de Córdoba (1985-2015)*. Ediciones FAUD-UNC. <http://hdl.handle.net/11086/17033>
- Sabatini, F.; Wormald, G. & Rasse, A.** (2013). *Segregación de la vivienda social: ocho conjuntos en Santiago, Concepción y Talca*. Colección Estudios Urbanos.
- Rodríguez, A. & Sugranyes, A.** (ed. 2005). *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social* Ediciones SUR.
- Rolnik, R.** (2018). Prólogo. Hernández, M. y Díaz García V. (Coord.), *Visiones del hábitat en América Latina* (pp. 7-11). Ed. Reverte.
- Soja, E.** (2014). *En busca de la justicia espacial*. Ed. Tirant Humanidades.
- Tecco, C. A. & Fernández, S. C.** (2009). Espacios urbanos estigmatizados, segregación residencial y agenda pública local. *Administración Pública y Sociedad* (APyS) (16), 89-114.
- Ziccardi, A.** (2019). Nueva arquitectura espacial, pobreza urbana y desigualdad territorial. *Polis*, 15(1), 7-31. https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/ziccardi_nueva-arquitectura.pdf