



**Código ISSN N° 2618-4621**

---

# **ACTAS Y COMUNICACIONES UNGS**

---

## **4to Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos**

**Transformaciones metropolitanas en América Latina.  
La investigación frente a nuevos escenarios**

**2 y 3 de octubre de 2019**

### **TOMO II: Eje 2**

**Alejandra Potocko  
(Coordinación Editorial)**

**Secretaría de Investigación  
Universidad Nacional de General Sarmiento**

Juan M. Gutiérrez 1150 - B1613GSX  
Los Polvorines - Provincia de Buenos Aires  
República Argentina

Tel. (54) (11) 4469-7530 – Int. 7530  
Correo electrónico: [actas@@campus.ungs.edu.ar](mailto:actas@@campus.ungs.edu.ar)  
<https://www.ungs.edu.ar/>

## Índice Tomo II: Eje 2

### Eje 2. Nuevas configuraciones metropolitanas: territorios de borde y nuevas centralidades

613

- De la ciudad batllista a la ciudad neoliberal. El caso de Maldonado-Punta del Este (1935- 1982).* Leonardo Altmann Macchio 614
- La lucha por los espacios públicos en el sector sur de la ciudad de Mar del Plata. El caso “Verde Mundo”, 2010-2018.* Solange Arce 641
- Procesos de relocalización de población en el Área Metropolitana de Córdoba, Argentina (1991-2010).* Sara M. Boccolini 658
- Es posible construir centralidades desde el barrio. Planificación, conflictos y continuidades.* Rosana Bulesevich, Sandra Ferreyra, Guillermo Marzoni y Violeta Pompa 682
- El desplazamiento forzado como base para un proceso de conurbación en áreas metropolitanas con ecotonos urbanos.* Andrés Cuesta Beleño 708
- Territorios de borde urbano en Córdoba. Problemáticas y abordajes en estudios técnicos sobre periurbanización.* Fernando Díaz Terreno y Josefina Tamis 736
- El diagnóstico de las centralidades del Área Metropolitana de Cúcuta, Colombia.* Keidy Dayana Duran Arias y Deisy Paola Otero Pérez 737
- Resistencias y tensiones de la agricultura en los bordes de una ciudad intermedia: un análisis del espacio a través de métodos mixtos.* Pablo Valentín Ermini 754
- Diagnóstico del subsistema socio-espacial del Área Metropolitana de Cúcuta, Colombia.* Leidy Estevez, Juan Rozo, Juan Duarte y Yurley Ramírez 788
- La General Paz, cuestionamiento de las modificaciones aplicadas en el límite entre Capital Federal y el Conurbano Bonaerense.* Montserrat Fàbregas Flò 818
- Novas e antigas configurações da região central de Belo Horizonte: decadência ou gentrificação?* Marina Fernandes Ferreira y Carolina Portugal Gonçalves da Motta. 851
- Aportes para el debate de la gentrificación comercial: el fenómeno de birrificación y la transformación urbana.* Lucía M. Fernández 873
- Indicadores de compactación y fragmentación en áreas metropolitanas.* Andrea Pamela Flores, Marcela Rivarola y Benítez y María Eugenia Nilda Jaime 893

<i>Cualificación de sub centralidades como herramienta para la reconversión de la periferia difusa. Su posible aplicación en la ciudad de Bahía Blanca.</i> María Jimena Irisarri y Luis Miguel Pites	915
<i>La interfase rural-urbana: el caso del Barrio Bicentenario, partido de General Rodríguez, provincia de Buenos Aires.</i> Natalia Kindernecht	936
<i>Parque Lineal Belgrano: “Revalorización ecológica de espacios verdes urbanos en el partido Malvinas Argentinas”.</i> Eduardo Lamarque, Soledad Cuadrado, Ana Opazo, María Paula Segovia, Nehuen Goñi, Gustavo Cordo, Verónica Meaurio y Leonardo Fernández	966
<i>Dinámica del mercado inmobiliario en el Área Metropolitana de San Juan (AMSJ).</i> Alicia Malmod, Cecilia Castro Aneas, Patricia García y Silvina Tejada	989
<i>Miradas sobre el municipio de San Fernando: las imágenes técnicas en su Plan Regulador.</i> Agustín Manuel Mango	1004
<i>Corredores metropolitanos. Las formas del crecimiento urbano en el Área Metropolitana de Córdoba.</i> Saulo Nazareno Martín	1023
<i>Percepción ciudadana respecto al diseño urbano de nuevos espacios públicos en la periferia. Caso de estudio Parque Costanera Biobío, Área Metropolitana de Concepción, Chile.</i> Laura Navarrete Luengo y Montserrat Delpino-Chamy	1071
<i>Emprendimientos urbanos sobre humedales. Estudio de caso “Barrio náutico Rincón de Urquiza” en Concepción del Uruguay, Entre Ríos.</i> María Carolina Pascal, Ivana Montañana, Carlos Elias Serratti, Noelia Bondaz, Alejandro Dubois, German Nutini, Aracely Gallego, Alejandra Fernández y Melina Crettaz Minaglia	1094
<i>Urbanismo y urbanización en las tierras bajas de la cuenca Reconquista (Área Metropolitana de Buenos Aires).</i> Alejandra Potocko	1105
<i>San Fernando: cambios en los patrones de ocupación y usos de la ribera. De lo privado a lo público. Un caso en el Gran Buenos Aires.</i> Verónica Andrea Rodríguez	1131
<i>Cartografías de la centralidad en el Conurbano Bonaerense.</i> Florencia Sciutto y Lorena Vecslir	1156
<i>Gobernanza territorial en el Área Metropolitana de Santa Fe. Problemas y desafíos, estrategias y propuesta.</i> Mirta Sojjet	1180
<i>Orden espacial y control social en la periferia de Buenos Aires: cicatrices urbanas latentes post-dictadura.</i> Guillermo Tella y Jorge Amado	1200
<i>¿Quién está a cargo aquí? Los que deciden las formas en los procesos de extensión urbana, el caso del Área Metropolitana de Córdoba.</i> Cristian Terreno	1240

*Las rentas del paisaje. Una indagación en la relación entre política habitacional, mercado inmobiliario y actividad turística en Villa de Merlo (San Luis).* Nicolás A. Trivi 1260

*El periurbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Hacia una delimitación conceptual y espacial.* Juan Pablo Venturini, Diego Rodríguez y Victoria González Roura 1285

## PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN DE POBLACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA DE CÓRDOBA, ARGENTINA (1991-2010)

Sara M. Boccolini<sup>1</sup>

### Resumen

Este trabajo reconstruyó los procesos de redistribución de la población urbana en el área metropolitana de Córdoba. Se trabajó con datos censales de 1991, 2001 y 2010, desagregados a nivel de radio censal, procesados con software SIG, reconstruyendo variaciones de población en el territorio con un gran nivel de detalle. Se identificaron procesos claros de contraurbanización y periurbanización, suburbanización a escala metropolitana y vaciamiento de áreas pericentrales, no sólo verificando hipótesis planteadas por estudios anteriores sino también descubriendo particularidades sólo visibles gracias al gran nivel de detalle, como la recuperación de población en algunos barrios pericentrales de Córdoba al final del período estudiado o el vaciamiento de áreas centrales y pericentrales de ciudades medias en la región. Finalmente se reflexionó sobre el impacto de estos procesos en la calidad de vida de la población, y se conjeturaron escenarios posibles a mediano plazo como punto de partida para políticas de planificación regional y metropolitana.

**Palabras clave:** Contraurbanización, periurbanización, vaciamiento.

### Introducción

Conocer los procesos de distribución y redistribución de la población urbana en el territorio permite identificar tendencias a mediano y largo plazo que son clave para la planificación y el ordenamiento territorial. Hasta hace algunos años, la mayor parte de los estudios sobre el tema comparaban aglomerados urbanos (generalmente definidos por límites administrativos discrecionales) entre sí o con el territorio rural definido por “todo lo que no

---

<sup>1</sup> [saraboccolini@gmail.com](mailto:saraboccolini@gmail.com), CIECS – CONICET/UNC.

está incluido en los ejidos municipales”. Esta línea de análisis produjo interesantes resultados, sobre todo en las primeras tres cuartas partes del siglo XX, cuando la migración rural-urbana en Latinoamérica era un proceso de gran intensidad, que estructuraba cambios sociales, económicos y políticos en la región (Di Virgilio, 2014).

Esta situación parece cambiar desde fines de la década de 1970, y sobre todo en un país tempranamente urbanizado como Argentina, donde la migración rural-urbana decrece en intensidad y las áreas rurales mantienen su población, o las tasas de decrecimiento son bastante bajas. Sin embargo, algunos aglomerados –principalmente los medios y pequeños próximos a las grandes ciudades– muestran tasas de crecimiento que semejan incluso aquellas alcanzadas por las grandes ciudades durante el período de industrialización entre 1940 y 1960.

Estos niveles de crecimiento no responden a su crecimiento vegetativo, ni al crecimiento por migraciones desde otros países. La hipótesis más difundida es la de que este crecimiento está producido mayormente por migraciones interurbanas regionales, es decir, relocalización de la población entre los distintos aglomerados de una región metropolitana (Tecco, 2007).

Para verificar esta hipótesis pueden cotejarse, por ejemplo, las tasas de crecimiento de los distintos aglomerados de una región metropolitana; en el caso de Córdoba, los centros menores de la región muestran tasas de crecimiento muy superiores, a comparación del aglomerado principal, cuyo crecimiento parece estar justo por encima del umbral de estancamiento (INDEC, 2012).

Sin embargo, para una comprensión cabal del fenómeno, sobre todo en regiones donde todas las aglomeraciones urbanas tienen tasas positivas de crecimiento, es preciso analizar la información censal con un mayor nivel de detalle; deberá apelarse al máximo nivel de desagregación territorial que los medios de análisis e interpretación permitan. Por ejemplo, el trabajo de Peralta y Liborio (2014), que analiza comparativamente los distintos barrios que componen la ciudad de Córdoba, muestra claramente los procesos de relocalización de población intra-urbanos, como la periurbanización y la densificación del área central. Cervio (2015, p. 369) confirma estas tendencias, demostrando que existe desde la década de 1970 un marcado proceso de periurbanización en la ciudad, acompañado de un

crecimiento moderado a bajo en el área central, producto de algunas áreas que fueron renovadas con construcciones de alta densidad.

Estas investigaciones han contribuido enormemente a comprender las tendencias de desarrollo de la ciudad de Córdoba, y han demostrado ser efectivas para predecir tendencias a mediano plazo hasta hoy. Sin embargo, el desarrollo de Córdoba no puede comprenderse estudiándola como una aglomeración aislada; una comprensión cabal de los procesos de redistribución poblacional debe partir de su estudio a escala metropolitana y regional, y es el motivo por el cual este trabajo propone incorporar la escala metropolitana, estudiando el desarrollo de estos procesos en el área metropolitana de Córdoba (AMCBA), en Argentina.

El AMCBA es un centro cultural, económico, educativo, financiero y de entretenimiento de la región centro de Argentina; es la segunda región metropolitana más poblada de Argentina, y la segunda más extensa del país (Irós, Moiso, Bravo, Alonso y Gómez, 2012; INDEC, 2012). Además –y salvando condiciones ambientales-geográficas específicas–, su estructura urbana guarda similitudes con la mayoría de las regiones metropolitanas grandes y medianas de la región (Rosario, Mendoza, La Plata, Mar del Plata).<sup>2</sup>

Para delimitar la unidad de análisis AMCBA en el territorio se adoptan –por conveniencia en el procesamiento de datos censales y georreferenciados– los límites territoriales definidos por el Instituto de Planificación del Área Metropolitana (IPLAM) (Ministerio de infraestructura de la Provincia de Córdoba e IPLAM, 2012). El IPLAM delimita el AMCBA siguiendo un modelo gravitacional, suponiendo a priori un peso gravitacional superlativo de la ciudad de Córdoba y definiendo su área metropolitana como el territorio que incluye a las “localidades que presentaban un flujo de tránsito relevante en función de la cantidad de servicios semanales prestados por el transporte interurbano de pasajeros (hasta quinientos servicios semanales)” desde y hacia el aglomerado principal

---

<sup>2</sup> Con la excepción de la megalópolis Buenos Aires, cuya escala, magnitud y estructura dificulta su estudio comparado con estas áreas metropolitanas.

(Parisi y Vargas, 2018, p. 40).<sup>3</sup> Esto resulta en un territorio de 4.291 km<sup>2</sup> aproximadamente, y con algo más de 1.590.000 habitantes en 2010 (ADEC, 2014, p.13).<sup>4</sup>

Por otro lado, se propone profundizar en el análisis utilizando el mayor nivel de desagregación de datos disponible, lo que es posible gracias al empleo del *software* QGIS, en el marco de un Sistema de Información Georreferenciada (SIG): los SIG permiten procesar ágilmente gran cantidad de datos referenciados a territorios muy extensos. Sin embargo, la principal limitación de estos estudios es la desagregación de los datos; si bien la información está disponible para la totalidad de los censos realizados desde 1869, la desagregación de la información es insuficiente para realizar un análisis detallado en el territorio; sólo a partir del Censo de 1991 están desagregados a nivel de radio censal (unas 100 viviendas en zonas urbanas y hasta 300 en áreas rurales aproximadamente). Pero incluso contando con los datos a partir de esa fecha, la delimitación de los radios censales varía de un censo a otro, imposibilitando un análisis comparativo. Esta es la principal causa de que en el análisis de las unidades territoriales comparables a lo largo del tiempo fuesen sólo las ciudades o sus barrios.

En este trabajo se resuelve ese inconveniente al construir mapas con la información de población por radio en forma *rasterizada*, donde la información se desagrega en unidades muy pequeñas (1 *pixel* equivale a un área de 30x30 m), comparables entre sí.

El análisis permite identificar procesos claros de contraurbanización y suburbanización a escala urbana (dentro de la ciudad de Córdoba) y metropolitana, de vaciamiento de áreas pericentrales y de periurbanización generalizada, no sólo verificando hipótesis planteadas por estudios anteriores sino también descubriendo particularidades sólo visibles gracias al gran nivel de detalle, como la recuperación parcial de población en algunos barrios pericentrales de Córdoba al final del período estudiado o el vaciamiento de áreas centrales de ciudades medias en la región.

---

<sup>3</sup> Utilizar la distancia necesaria (o que hace posible) los viajes cotidianos en vehículos entre la aglomeración principal y la región circundante es un criterio seguido desde principios del siglo XX para delimitar áreas metropolitanas como unidades de análisis e intervención (Wachsmuth, 2014, p. 364).

<sup>4</sup> Este territorio es el definido en la Ley Provincial 10.004/2011, más los aglomerados de Jesús María- Colonia Caroya al Norte y las localidades ubicadas entre Carlos Paz y Cuesta Blanca en el Valle de Punilla, al Suroeste (ADEC, 2014, p. 23). Una propuesta similar aparece en Tecco (1999), que propone una delimitación restringiendo el AMCBA a los municipios ubicados a una distancia menor a 60 km de Córdoba.



Finalmente se reflexiona sobre el impacto de estos procesos en la calidad de vida de la población, y se conjeturaron escenarios posibles a mediano plazo como punto de partida para políticas de planificación regional y metropolitana.

### **Metodología de trabajo**

Los datos censales procesados en este trabajo provienen de los tres últimos Censos Nacionales de Población y Hogares realizados por el Instituto nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) -1991, 2001, 2010-; los mapas georreferenciados de los radios censales –tal como fueron determinados para cada uno de esos censos– fueron elaborados y cedidos amablemente por el Dr. Gonzalo Rodríguez del CEUR-CONICET.

Para cada uno de los períodos estudiados (1991, 2001, 2010) se combinó la información de población total por radio censal con el mapa de los radios censales de toda la Provincia de Córdoba. Sin embargo, la cantidad neta de población no ofrece una unidad comparativa, ya que los radios censales difieren en su extensión territorial: se decidió entonces trabajar con la densidad de población en habitantes por hectárea (hab/ha) de territorio. Para ello se calculó automáticamente el área de cada radio censal y en función de ello, la densidad de población en cada radio, obteniendo los mapas de las Figuras 1, 2 y 3.

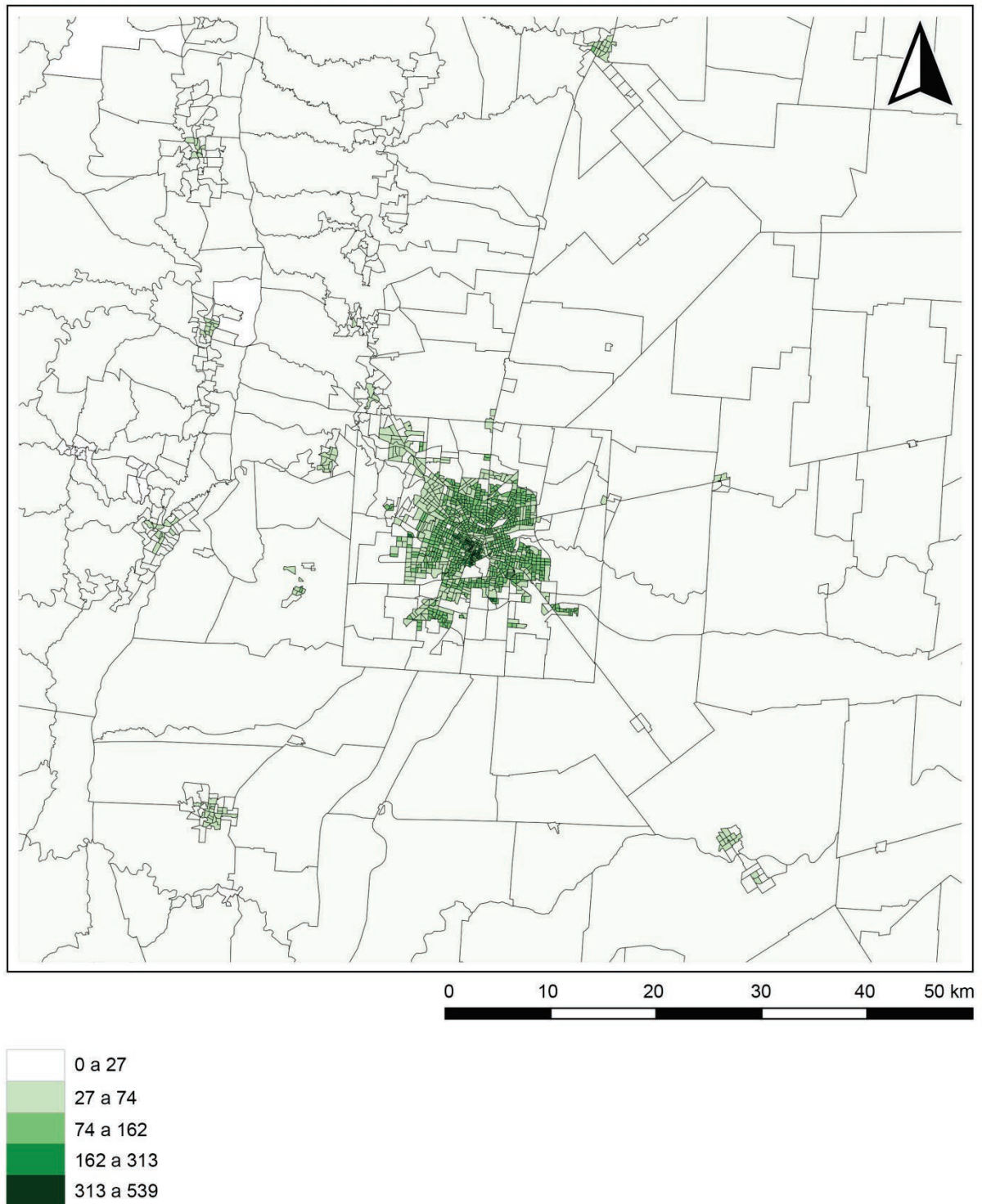


Figura 1: AMCBA. Densidad de población en cada radio censal (1991). Fuente: Elaboración propia (2019) con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia (DGEyC) y mapas elaborados por Gonzalo Rodríguez.

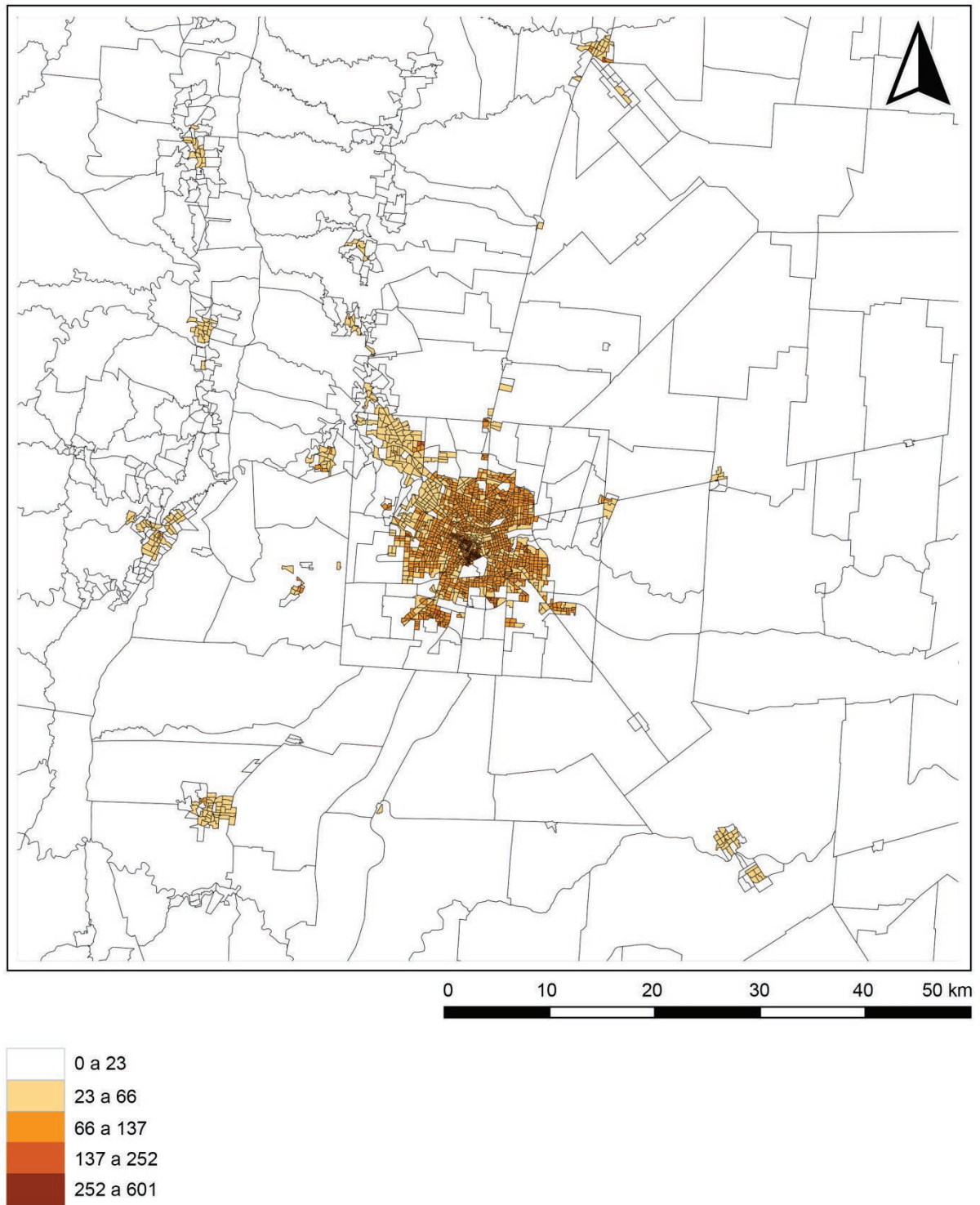


Figura 2: AMCBA. Densidad de población en cada radio censal (2001). Fuente: Elaboración propia (2019) con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia (DGEyC) y mapas elaborados por Gonzalo Rodríguez.

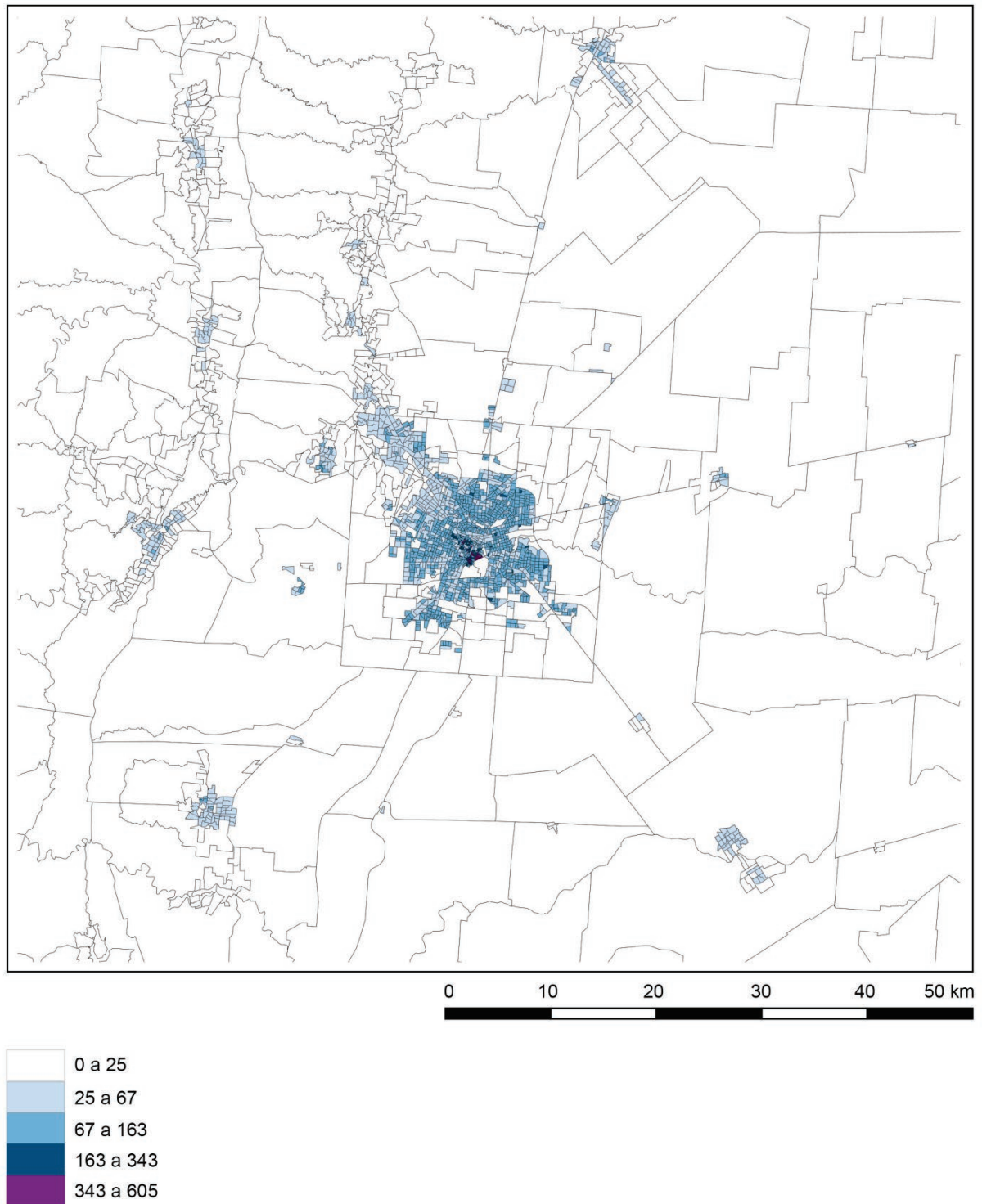


Figura 3: AMCBA. Densidad de población en cada radio censal (2010). Fuente: Elaboración propia (2019) con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia (DGEyC) y mapas elaborados por Gonzalo Rodríguez.

Como ya se adelantó, el análisis comparativo que permiten estos mapas es sólo aproximativo, ya que, aunque se han clasificado con prácticamente los mismos intervalos en las muestras, el trazado de cada radio censal ha variado para cada censo.

Para sortear este inconveniente, se recurre a la Calculadora *ráster* de QGIS. Cada uno de estos mapas se *rasteriza*, convirtiendo la información por radio censal en información por pixel; siendo cada pixel equivalente a un área de 30x30 m en el territorio: cada uno de esos pixeles tiene como valor el dato de densidad calculado previamente.

Estas imágenes *ráster* se combinan (nuevamente con la Calculadora *ráster*) para obtener los mapas de diferencia de población intercensal que muestran las Figuras 4 y 5. En ambos mapas se mantiene la misma clasificación para facilitar la lectura comparativa.

Para profundizar el análisis –y mejorar la lectura– se produjeron mapas que muestran los sectores con disminución de población continua (entre 1991-2001 y entre 2001-2010), aumento de población continuo (entre 1991-2001 y entre 2001-2010), y los que aumentaron o disminuyeron su población en sólo uno de los períodos intercensales analizados, como muestran las Figuras 6 y 7.

Finalmente, los resultados de estos mapas se evalúan, reconociendo patrones específicos y tendencias a mediano plazo, sobre los que se reflexiona en la discusión final.



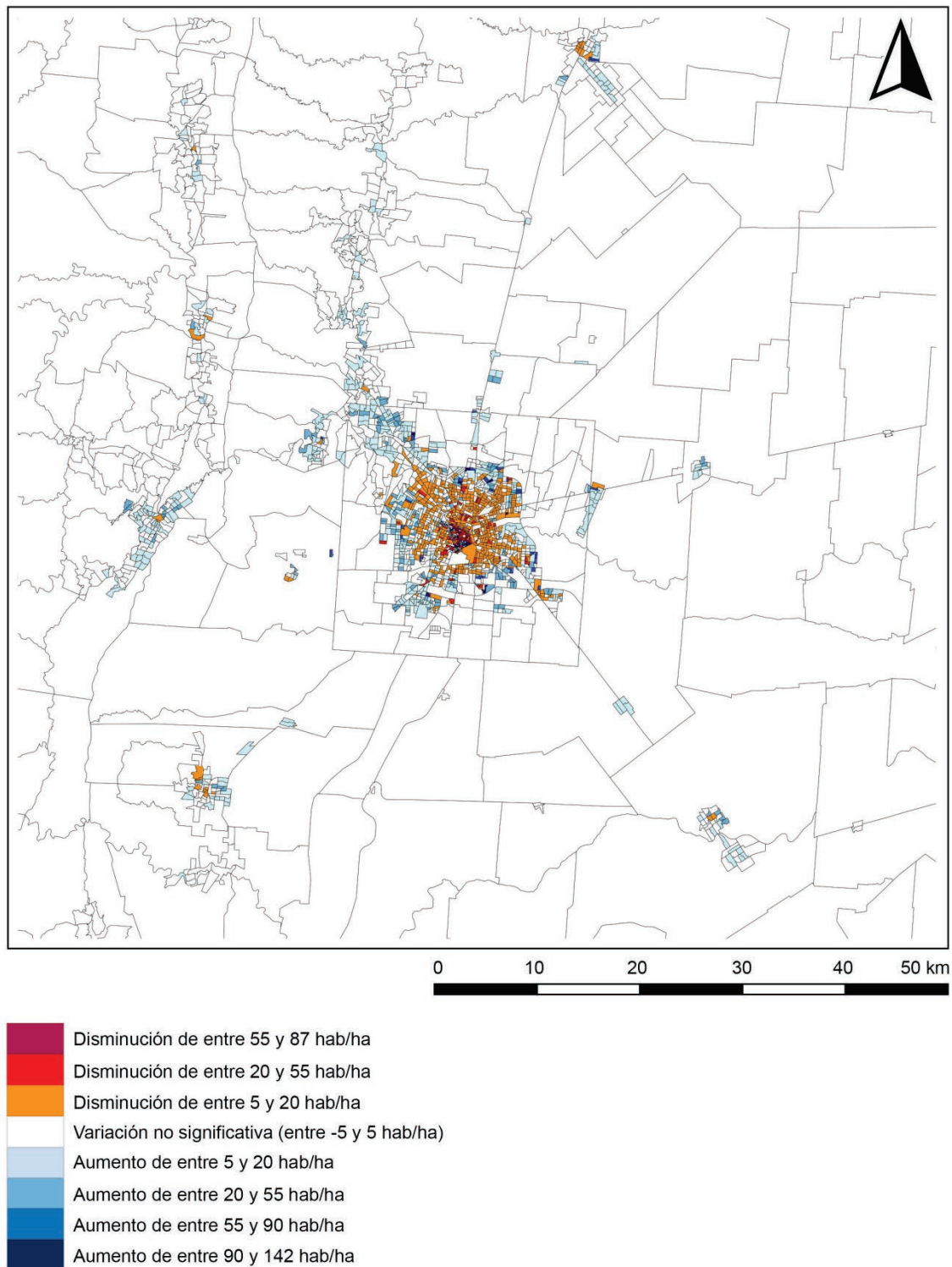


Figura 4: AMCBA. Diferencia de población intercensal (1991-2001). La unidad territorial representada en cada pixel es un área de 30x30 m. La delimitación de los radios censales del año 2010 se incluye como referencia.  
Fuente: Elaboración propia (2019) con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia (DGEyC) y mapas elaborados por Gonzalo Rodríguez.

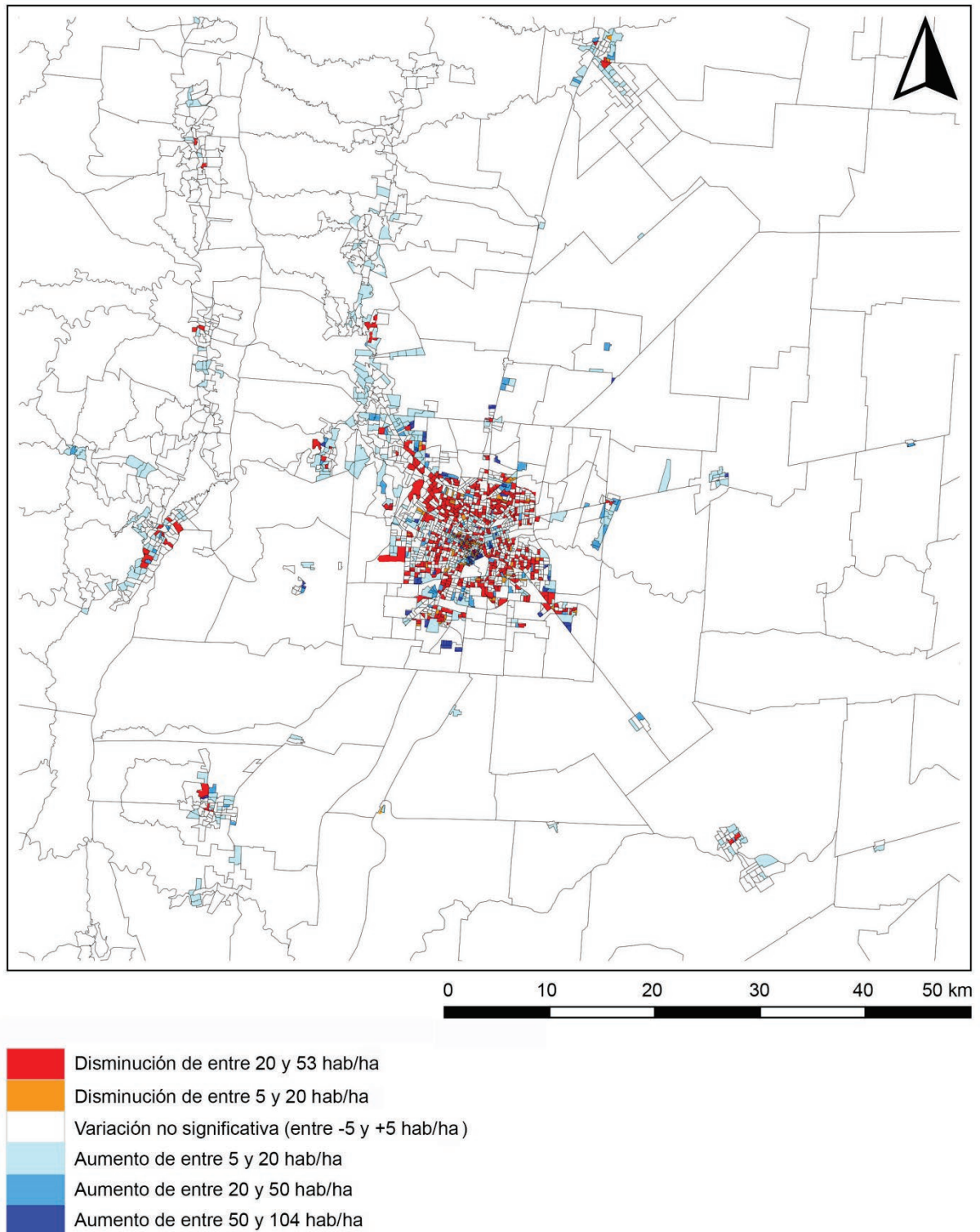


Figura 5: AMCBA. Diferencia de población intercensal (2001-2010). La unidad territorial representada en cada pixel es un área de 30x30 m. La delimitación de los radios censales del año 2010 se incluye como referencia.  
Fuente: Elaboración propia (2019) con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia (DGEyC) y mapas elaborados por Gonzalo Rodríguez.

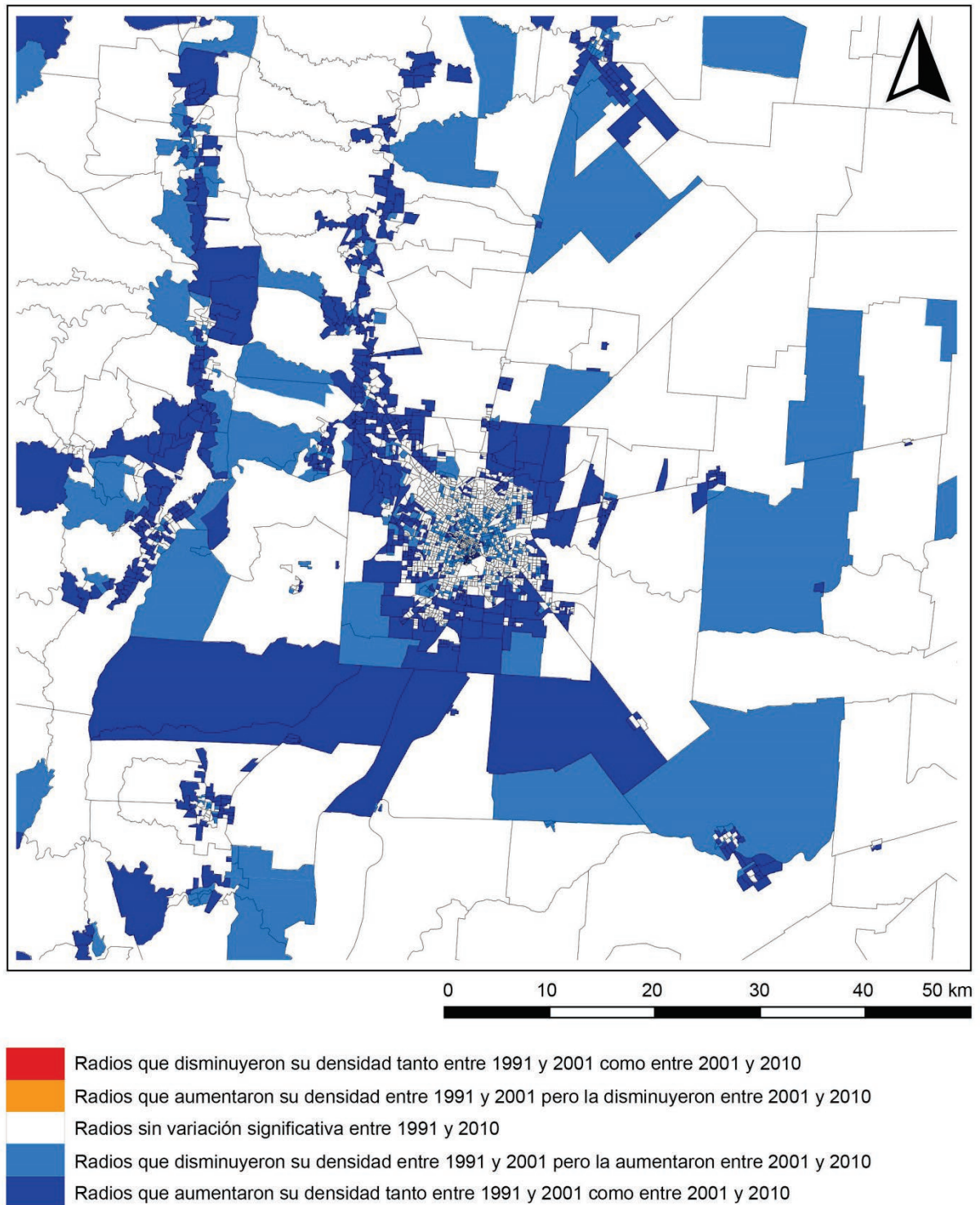


Figura 6: AMCBA. Territorio según aumento de población intercensal (1991-2010). La unidad territorial representada en cada pixel es un área de 30x30 m. La delimitación de los radios censales del año 2010 se incluye como referencia. Fuente: Elaboración propia (2019) con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia (DGEyC) y mapas elaborados por Gonzalo Rodríguez.



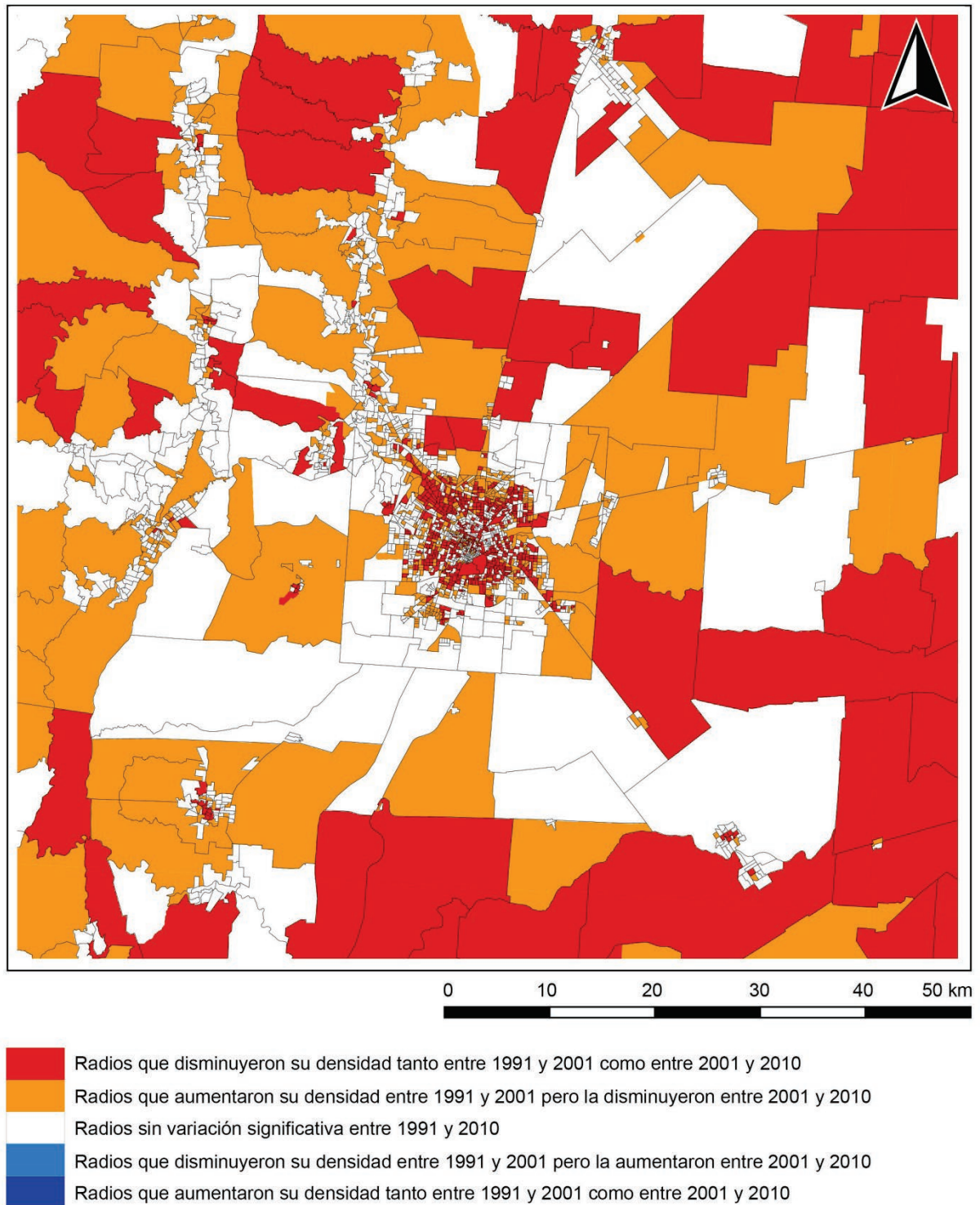


Figura 7: AMCBA. Territorio según disminución de población intercensal (1991-2010). La unidad territorial representada en cada pixel es un área de 30x30 m. La delimitación de los radios censales del año 2010 se incluye como referencia. Fuente: Elaboración propia (2019) con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), de la Dirección General de Estadística y Censos de la Provincia (DGEyC) y mapas elaborados por Gonzalo Rodríguez.

## Resultados preliminares

Dado que en esta instancia se presentan sólo los primeros resultados de una investigación en proceso,<sup>5</sup> es evidente que el análisis arroja nuevos interrogantes que deberán ser abordados en las próximas etapas de investigación.

Por ejemplo, si bien está verificado el hecho de que el aumento de población no puede atribuirse al crecimiento vegetativo o a la inmigración extranjera o de otras provincias, debe explorarse con mayor profundidad el origen de la población migrante: ¿la migración es principalmente intra-metropolitana o proviene también de otras regiones de la provincia que no han sido evaluadas en este trabajo? ¿Cuáles son los instrumentos –ya que el censo no plantea el relevamiento de estas variables– que pueden contribuir a explorar esto?

Además, ¿Qué sucede con las distintas densidades de ocupación? ¿Qué tanto se alejan del umbral de eficiencia y sostenibilidad las nuevas urbanizaciones periurbanas, suburbanas o los barrios pericentrales? ¿Cuán cerca del umbral de colapso están las nuevas densidades de los barrios pueblo en Córdoba?

¿Cuál es el costo (social, ambiental) de los patrones de relocalización en áreas serranas –ocupando reservas de monte natural y cuencas fluviales– o pampeanas –avanzando sobre tierras de producción agrícola-ganadera–?

Más allá de estos interrogantes –que serán explorados en futuras instancias de investigación–, el trabajo realizado hasta ahora permite identificar tendencias claras en estos procesos, de gran valor para reconstruir el escenario de desarrollo regional a mediano plazo.

### *Difusión y reorganización del territorio y la población urbanas*

En primer lugar, los mapas demuestran que los niveles más altos de crecimiento y decrecimiento se dan en el territorio urbano y periurbano de la región; el territorio rural, tal como muestran los mapas de las Figuras 1 a 5, no tiene grandes variaciones en ninguno de los períodos estudiados; el proceso de vaciamiento de áreas rurales –que tuviera gran

---

<sup>5</sup> Este trabajo presenta los resultados preliminares de una investigación a mediano plazo que se completará con los datos del Censo Nacional de Población y Hogares de 2020.

importancia en décadas anteriores– ha dado paso a la contraurbanización a escala metropolitana.

Esto no significa que el territorio rural esté desocupado o no mantenga un desarrollo dinámico; sino que los territorios donde se relocaliza la población se reestructuran con base a patrones urbanos de ocupación del suelo, y la población misma mantiene pautas de vida urbanas. A pesar de la creciente distancia a los grandes aglomerados urbanos, los territorios periurbanos y suburbanos son estructurados en función de las áreas urbanas consolidadas.

Teniendo en cuenta esto, las futuras instancias de investigación podrían enmarcar la comprensión de este fenómeno como parte de los procesos de “producción y reproducción del espacio urbano” (Brenner, 2014; Harvey, [1973]2011; 2010).

### *Contraurbanización*

Dentro de este marco de producción y reproducción del espacio urbano, uno de los procesos más notables que muestran las Figuras 4 y 5 es la contraurbanización. Este proceso –también llamado de urbanización revertida (Peralta, 2006)– consiste en la declinación de la tasa de crecimiento de los principales aglomerados de una región metropolitana, mientras que las tasas de centros medianos y menores aumentan. Ha sido detectado en las metrópolis argentinas a partir de 1980 (Torrado, 2003), y es atribuido principalmente a las migraciones interurbanas.

Los mapas muestran que la contraurbanización es más evidente en el período 1991-2001, concentrado sobre todo en áreas pericentrales e intermedias de Córdoba, aunque encontrándose también en áreas pericentrales de los aglomerados medios (como Carlos Paz, Alta Gracia, Jesús María y Río Segundo). En el período 2001-2010 es más difuso pero más intenso, y el área periurbana que aumenta su población debido a esto está más extendida. Paralelamente, la aglomeración principal (Córdoba) muestra un ligero crecimiento de población en algunos sectores centrales y pericentrales.

Las hipótesis más difundidas para explicar este fenómeno plantean la “migración por amenidad”, o el paradigma de “vuelta al mundo rural” por parte de algunos segmentos de las

poblaciones urbanas, una solución al “rechazo de la gran ciudad”, a su congestión, artificialidad, poca calidad ambiental, y hasta debido a su mezcla social e inseguridad. Además, tal como se explica en Boccolini (2017a),

las inversiones en la red vial y de transporte, la penetración de las nuevas tecnologías de información y comunicación en amplios sectores de la población, y el teletrabajo facilitan la localización de la vivienda en zonas cada vez más alejadas de los lugares de trabajo (p. 1005).

Sin embargo,

También hay causas más profundas, relacionadas directamente con la dinámica del mercado de vivienda y suelo urbano de Córdoba en comparación con las localidades del AMCBA, (...) [por lo que] el valor de mercado del suelo urbano expulsa a sectores cada vez más amplios de la población a áreas periféricas (p. 1005).

En el AMCBA pueden identificarse varias tendencias bien definidas que en conjunto configuran esta contraurbanización. Por un lado, la periurbanización dentro del ejido de la aglomeración principal; por otro lado, la suburbanización de áreas semi-rurales y periferias de aglomerados pequeños y medianos –que además debe diferenciarse entre suburbanización en la región serrana del Oeste y suburbanización en la región pampeana del Este–; el vaciamiento de áreas urbanas centrales y pericentrales; y, por último, la recuperación -e incluso crecimiento- de población en áreas centrales y pericentrales de los mayores aglomerados urbanos.

#### *Periurbanización en los bordes de las mayores aglomeraciones urbanas*

El crecimiento en el borde periurbano de la ciudad de Córdoba –concentrado sobre todo a ambos lados del anillo de circunvalación, pero también en el corredor Noroeste que se conurba con Villa Allende– es uno de los fenómenos más intensos del período estudiado. Una de las causas pudiera ser que en la periferia se combina el bajo valor del suelo –en comparación con áreas centrales y pericentrales– con mejor accesibilidad a las áreas de mayor oferta de equipamiento y servicios urbanos de la región –ubicadas precisamente en esas áreas centrales–, a comparación de áreas rurales más alejadas.

En el primer período estudiado predomina el crecimiento en los radios urbanos en el interior del anillo de circunvalación, mientras que en el segundo período varios radios urbanos en el exterior del mismo aumentan su población –posiblemente por una saturación del mercado inmobiliario en urbanizaciones internas y reducción de la *rent gap* para los desarrollistas inmobiliarios–.

En el caso de Córdoba, el anillo de circunvalación demarca un umbral bastante pronunciado en cuanto calidad de vida y calidad urbana entre las áreas interiores y exteriores a él: mientras que las áreas internas tienen un alto nivel de provisión de servicios y equipamiento básico, y buena accesibilidad al área central, las áreas exteriores suelen tener déficits en prestación de servicios urbanos básicos e infraestructura; además, allí aumenta la presencia de industrias y producción agropecuaria de diferentes niveles de peligrosidad incompatibles con las residencias, por lo que se reduce exponencialmente la calidad de vida de sus habitantes.

A esto debe agregarse que la periurbanización en el borde de Córdoba muestra casos de alta segregación residencial socioeconómica, quizás los niveles más altos de segregación de todo el AMCBA. Esto se debe a que en la periferia de la ciudad se ubican tanto la mayor parte de los proyectos de vivienda social “Mi casa, mi vida” o similares, y las Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE) –urbanizaciones de baja densidad y de perímetro cerrado o de acceso limitado, destinadas a grupos de clase alta o media-alta–. Estas urbanizaciones tan dispares se ubican en áreas bien diferenciadas de la periferia urbana: mientras que las URE se ubican sobre todo al Noroeste y Suroeste de la ciudad, a lo largo de las vías de acceso a la zona serrana –considerada de mayor calidad ambiental y paisajística–; por su parte, los proyectos de vivienda social se ubican en el borde Norte, Noreste y Este de la ciudad, en el territorio de la media luna industrial de la región.

### *Suburbanización serrana*

La población crece sobre todo en el territorio de los valles serranos, a lo largo de la ruta E-53 al Noroeste de Córdoba, y en el Valle de Punilla, principalmente en urbanizaciones de baja y muy baja densidad que forman conurbaciones lineales de entre 30 y 45 km de largo.

Estas nuevas urbanizaciones serranas tienen un crecimiento demográfico más intenso y más extendido que, por ejemplo, la periurbanización en la región pampeana al Este, ya que se extienden en lo que se considera el territorio con mayores atractivos ambientales y paisajísticos de la región, consolidado como región turística de interés regional y nacional. Al mismo tiempo, los inversores inmobiliarios tienen gran interés en desarrollar esta zona, que combina el bajo costo de urbanización –a pesar de la dificultad del desarrollo de infraestructura básica– con la valorización por calidad ambiental y paisajística.

En los valles serranos, la segregación residencial socioeconómica es baja o muy baja;<sup>6</sup> pero, por razones de rentabilidad, los proyectos inmobiliarios tienden a concentrarse en generar oferta habitacional –u oportunidades de inversión– para grupos de población de clase media-alta y alta. Esto permite suponer que, de continuar la relocalización de población de nivel socioeconómico medio-alto y alto en el período 2010-2020, la segregación residencial socioeconómica aumentará.

Por otra parte, las áreas con mayores tasas de crecimiento se localizan principalmente alrededor de lo que originalmente eran pequeños poblados turísticos (Carlos Paz, Tanti, Biale Massé, Alta Gracia, La Bolsa, Anisacate, Unquillo, Saldán, Río Ceballos, Salsipuedes, Agua de Oro). Pero el crecimiento constante no se corresponde con el escaso desarrollo local de equipamiento y servicios urbanos de algún grado de complejidad, que todavía permanecen concentrados en Córdoba.<sup>7</sup> En consecuencia, esos pequeños y medianos aglomerados podrían ver colapsado su sistema de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, al igual que la infraestructura de conexión con la ciudad de Córdoba.

### *Suburbanización rural-industrial pampeana*

En la región pampeana al Este de Córdoba, los aglomerados urbanos son más pequeños y menos numerosos; aun así, después de Córdoba, son las que alojan la mayor parte

---

<sup>6</sup> Los niveles más altos de segregación residencial socioeconómica en la zona serrana corresponden a áreas centrales y pericentrales ya consolidados de Alta Gracia, La Bolsa y Villa Allende que no muestran cambios significativos en cuanto a su cantidad de población.

<sup>7</sup> En este evento se presentan los resultados preliminares de un análisis sobre ese fenómeno; ver “Cartografías de calidad de vida y calidad urbana. Mapeo georreferenciado de equipamiento y servicios urbanos en el área metropolitana de Córdoba, Argentina” de la misma autora.

de las instalaciones industriales de alta y media complejidad así como las instalaciones de procesamiento de productos agropecuarios. En ellos también se observan procesos de periurbanización –quizá no tan extendidos como en la región serrana–.

Aparentemente, en esta región la población crece sin aumentar significativamente la segregación residencial socioeconómica, pero el acceso a equipamientos y servicios urbanos sería muy bajo.

### *Vaciamiento de las áreas centrales y pericentrales en aglomerados mayores y medios*

Los mapas obtenidos muestran el vaciamiento de áreas centrales y pericentrales de los principales aglomerados urbanos, que ocurre simultáneamente a la periurbanización-suburbanización. El interés de esto radica principalmente en dos cuestiones:

En primer lugar, el proceso de vaciamiento de áreas urbanas consolidadas es generalmente atribuido sólo a centros históricos de grandes ciudades; esta hipótesis ha limitado la mayor parte de los estudios sobre vaciamiento como los diagnósticos técnicos y los planes de ordenamiento territorial o políticas públicas de intervención para revertir este proceso. Sin embargo, los mapas muestran la verdadera extensión territorial de este fenómeno, que incluye la mayor parte del área consolidada de Córdoba, y áreas centrales de los principales aglomerados urbanos, como Carlos Paz, Alta Gracia, Jesús María y Colonia Caroya, Río Segundo y La Calera. Esto significa que están vaciándose la mayor parte de las áreas urbanizadas ya consolidadas, con el mejor nivel de prestación de equipamientos y servicios urbanos de la región, mientras que la población se relocaliza en áreas que, en muchos casos, todavía no cuentan con la infraestructura básica suficiente.

En segundo lugar, estos mapas visibilizan el proceso de una forma tal que hace necesario replantear las hipótesis sobre los procesos de periurbanización y suburbanización: la población que se localiza en estos sectores no puede ser entendida como “nuevos hogares” o nueva población de “generación espontánea” en el lugar de destino; son agentes históricos, que abandonan su antigua ubicación para ocupar otra; y si bien no puede determinarse que la totalidad de la reciente población suburbana provenga exclusivamente de los sectores que se están vaciando, es posible verificar con análisis etarios que la estructura de la población en

zonas suburbanas y periféricas es notablemente más joven que la de áreas pericentrales en decadencia, y que éstas últimas muestran un proceso de envejecimiento poblacional mucho más acentuado que la media regional.

Por otro lado, este proceso de vaciamiento (en el caso del AMCBA) parece que no puede atribuirse -tal como predicen las teorías clásicas de desarrollo urbano- a su reemplazo con actividades no residenciales, que hacen un “uso más rentable” del suelo con alto valor de accesibilidad y localización: en la gran mayoría de estas áreas no hay relocalización de actividades comerciales, de gestión o servicios a escala urbana o regional. Las actividades de este tipo tienden a aparecer en las áreas pericentrales que sí están recuperando población, debido a procesos de renovación del tejido construido con edificaciones de alta densidad.

### *Renovación pericentral en Córdoba*

A pesar de que en el período 1991-2001 se observa una disminución generalizada de la población en áreas centrales y pericentrales de Córdoba, en 2001-2010 emergen dos tendencias bien diferenciadas: mientras que en los barrios pericentrales (Boccolini, 2018) la disminución se intensifica, en los “barrios pueblo” (Rettaroli, 1997) –donde la normativa permite la renovación del tejido con edificación de alta densidad– se concentran los proyectos inmobiliarios de torres de departamentos; aprovechando esa oferta habitacional, la población no sólo cesa de disminuir, sino que incluso tiene un marcado aumento. Los barrios pueblo, además, se han convertido en extensiones del área central, atrayendo no sólo nueva población sino también actividades productivas y servicios a escala urbana y regional.

A pesar de que los grupos familiares han tenido una reducción significativa (INDEC, 2012) en prácticamente toda la ciudad, en los barrios pueblo esto se compensa con el aumento significativo de las unidades de vivienda disponibles, a diferencia de los barrios pericentrales donde está fuertemente restringida la renovación del tejido construido. Además, la población que llega es generalmente de nivel socioeconómico medio-alto o alto, aumentando la segregación residencial socioeconómica en estos sectores.



## Discusión de estos resultados

Con base a las tendencias detectadas en este trabajo puede avanzarse en la caracterización de un modelo de desarrollo del AMCBA a mediano plazo. Esto se abordará en futuras instancias de la investigación; sin embargo, es posible en este momento delinear algunas premisas iniciales.

En primer lugar, puede plantearse la hipótesis de que es el mercado de suelo urbano el principal estructurador de los procesos de relocalización. Esto ha sido predicho incluso en estudios específicos sobre el mercado de suelo local (Boccolini, 2017b), y se verifica en el hecho de que la oferta laboral de la región (sobre todo la más especializada, y la de servicios de escala regional o nacional) sigue localizándose casi exclusivamente en el área central de Córdoba.<sup>8</sup>

Esto evidentemente sobrecargará la red vial de conexión entre Córdoba y la región; además, hace imperativo un futuro análisis de la red para planificar sistemas de transporte sostenibles, accesibles y equitativos.

Por otro lado, los resultados re-validan las hipótesis sobre un aumento de la segregación residencial socioeconómica, atribuyéndosela a los procesos de relocalización de la población, de sectores con baja o media segregación a nuevas ubicaciones con alta segregación. Esto ocurre a pesar de que los pequeños y medios aglomerados donde aparecen nuevas urbanizaciones sean originalmente lugares de escasa segregación, y a pesar de que la población que se relocaliza en los territorios suburbanos pertenezca a prácticamente todos los niveles socioeconómicos.

Teniendo en cuenta las teorías clásicas de relocalización residencial, esto implica que los grupos de nivel socioeconómico medio-alto y alto se relocalizarán en las áreas de mejores características (calidad ambiental, accesibilidad, buen nivel de infraestructura y servicios, etc.), mientras que los grupos de medio-bajo y bajo nivel socioeconómico se ubicarán en áreas de menor calidad ambiental y urbana, y peor accesibilidad de la región. Esto implica acceso desigual no sólo a una mejor calidad de vida, sino posiblemente también al mercado laboral.

---

<sup>8</sup> Ver al respecto el otro trabajo presentado en este Congreso (citado anteriormente).

Además, deben estudiarse los patrones de suburbanización serrana que avanzan sobre el monte natural, y los patrones de suburbanización pampeana que se extienden en un territorio de producción agrícola e industrial donde se utilizan frecuentemente sustancias nocivas para la salud.

Otro aspecto que debe analizarse la capacidad de carga de las áreas pericentrales que están aumentando su población, para evitar el colapso de la infraestructura. Paralelo a esto, debe revisarse el rol que tendrán las vastas áreas pericentrales e intermedias que disminuyen su población: no sólo son áreas con infraestructura y servicios infrautilizados, sino que tampoco está claro cuál podría ser su función dentro de la estructura urbana regional a mediano y largo plazo (Boccolini, 2018).

Debe mencionarse que muchos de los resultados que emergen de este análisis son visibilizados gracias al enfoque histórico del marco metodológico empleado, que concibe la condición urbana como un sistema de procesos dinámicos en constante desarrollo, que no pueden comprenderse sin un análisis longitudinal que incorpore la variante temporal al análisis.

Por último, si bien el análisis demográfico no es suficiente para caracterizar un sistema regional –por lo que en este trabajo se lo analiza desde las dimensiones espacial-funcional, socioeconómica, y productiva– demuestra ser una gran contribución para comprender los nuevos escenarios urbanos a escala local y regional.

## **Bibliografía**

Agencia para el desarrollo económico de Córdoba (ADEC) (2014). *Proyecto: Prospectiva Territorial para el Área Metropolitana de Córdoba* [Informe descriptivo]. <https://goo.gl/WK6NHR>

Brenner, N. (2014). *Implosions/explosions: Towards a Study of Planetary Urbanization*. Jovis.

Boccolini, S. (2017a). Impacto de políticas de vivienda en acceso al hábitat urbano en Córdoba, Argentina. *Revista de Urbanismo*, (37), 1-18.  
<https://doi.org/10.5354/ru.v0i37.46198>

Boccolini, S. (2017b). Producción privada de hábitat urbano en Córdoba, Argentina: Condiciones internas y contextuales que organizan su desarrollo. *Papeles de Geografía*, 0(63), 161-180. <http://dx.doi.org/10.6018/geografia/2017/292751>

Boccolini, S. (2018). La microdensificación emergente de los barrios pericentrales de Córdoba. Una alternativa sostenible y eficiente para la revitalización de la ciudad construida. (tesis de Doctorado, Universidad Nacional de Córdoba / Bauhaus Universität).

Cervio, A. (2015). Expansión urbana y segregación socio-espacial en la ciudad de Córdoba (Argentina) durante los años '80. *Astrolabio. Nueva Época*, (14), 360-392.

Di Virgilio, M. (2014). Diferencias sociales en los procesos de movilidad residencial intraurbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Quivera*, XVI(1), 11-37.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (2012). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 Censo del Bicentenario Resultados definitivos, Serie B No 2*. INDEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos).

Harvey, D. ([1973]2016). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo Veintiuno de España.

Harvey, D. (2010). *Social Justice and the City*. University of Georgia Press.

Irós, G. M., Moiso, E. A., Bravo, A. O., Alonso, C. S. y Gómez, L. (Eds.). (2012). *Lineamientos del plan estratégico urbano territorial de la región metropolitana de Córdoba*. Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Córdoba. Instituto de Planificación del Área.

Ministerio de infraestructura de la Provincia de Córdoba e IPLAM. (2012). *Lineamientos del plan estratégico urbano territorial de la región metropolitana de Córdoba* (Vols. 1-3). Ministerio de infraestructura de la Provincia de Córdoba.

Parisi, D. y Vargas, M. I. (2018). Análisis del área metropolitana de Córdoba mediante un enfoque prospectivo territorial. *Oikonomos*, II, 33-38.

Peralta, C. (2006). La ciudad periurbana. Discusiones acerca de la extensión urbana periférica y el espacio público, en *La periferia de Córdoba: Cuestiones sobre hábitat urbano* (pp. 61-79). Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.

Peralta, C. y Liborio, M. (2014). Redistribución poblacional en la ciudad de Córdoba entre los períodos intercensales 1991-2001 / 2001- 2008. Evaluación de los procesos de dispersión, densificación, gentrificación y renovación. *Revista Vivienda y Ciudad*, (1), 99-113.

Rettaroli, J. M. (Ed.). (1997). *Los Barrios Pueblo de la ciudad de Córdoba: la ciudad objeto didáctico*. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.

Tecco, C. (1999, julio). Periurbanización y metropolización, desafíos y cuestiones críticas en el Área Metropolitana Córdoba. *Administración pública y sociedad*, (12).

Tecco, C. (2007). Gestión metropolitana y equidad social. Construyendo el Estado Nación para el crecimiento y la equidad [Presentado en 4to. Congreso Argentino de Administración Pública Sociedad, Gobierno y Administración, Buenos Aires].

Torrado, S. (2003). *Historia de la familia en la Argentina moderna (1870-2000)*. <http://www.gbv.de/dms/sub-hamburg/370942450.pdf>

Wachsmuth, D. (2014). City as Ideology: Reconciling the Explosion of the City Form with the Tenacity of the City Concept. *Environment and Planning D: Society and Space*, 32(1), 75-90. <https://doi.org/10.1068/d21911>