



Revista Difusiones, ISSN 2314-1662, Núm. 25, 2(2) julio-diciembre 2023, pp. 76-95  
Fecha de recepción: 31-10-2023. Fecha de aceptación: 12-11-2023

# Origenes y evolución de un conjunto de viviendas de promoción pública en la ciudad de San Salvador de Jujuy

## Origins and evolution of subsidized housing in the city of San Salvador de Jujuy

**Mariana Estela Zárate**<sup>1</sup> [marianaestela.zarate@ucse.edu.ar](mailto:marianaestela.zarate@ucse.edu.ar)  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-2297-9830>  
Universidad Católica de Santiago del Estero Departamento Académico  
San Salvador, Jujuy, Argentina

**Julio Ernesto Linares**<sup>2</sup> [linaresjulio10@gmail.com](mailto:linaresjulio10@gmail.com)  
Universidad Nacional de Jujuy, Jujuy, Argentina

<sup>1</sup> Mariana Estela Zárate, arquitecta egresada de la Universidad Nacional de Tucumán (Argentina), Master en Restauración del Patrimonio Arquitectónico y Especialista en Asentamientos en el Tercer Mundo (Universidad Politécnica de Madrid), Especialista en Arquitectura Sustentable (Universidad Nacional de Tucumán) y Certificador de Etiquetado Energético de Viviendas (Secretaría de Energía de Nación), Experta en Educación Superior (Universidad Católica de Santiago del Estero). y Diplomada en Diseño del Paisaje (FAU – Universidad Nacional de Tucumán).

Se ha desempeñado como docente de Patrimonio Artístico y Cultural en la UCASAL (Universidad Católica de Salta) y UCSE (Universidad Católica de Santiago del Estero). Es docente de Apreciación Artística y Directora de la Carrera de Arquitectura de UCSE DASS. Es personal técnico de la Universidad Nacional de Jujuy.

<sup>2</sup> Arquitecto egresado de la Universidad Nacional de Córdoba y Especialista en Arquitectura Sustentable por la Universidad Nacional de Tucumán.

En el ámbito laboral se ha desempeñado como proyectista e inspector de obras en la Dirección General de Arquitectura, en el Instituto de Vivienda y Urbanismo y en el Ministerio de Salud de la provincia de Jujuy. Actualmente trabaja en el área de Obras y Proyectos de la Universidad Nacional de Jujuy. En obras de arquitectura bioclimática, participó como co-proyectista e inspector de la obra Hospital Nuestra Señora de Belén en Susques, provincia de Jujuy.

Se especializó también en fotografía documental y conservación de archivos fotográficos históricos, participando en la digitalización y restauración de los archivos fotográficos del Dr. Salvador Mazza y del Ingenio La Esperanza.

De ambas líneas, la arquitectónica y la fotográfica, surge su incursión en la fotografía termográfica como un medio para evaluar el comportamiento térmico energético de los edificios.

## Resumen

El presente trabajo desarrolla la evolución de un sector del Barrio Coronel Arias, ubicado en la ciudad de San Salvador de Jujuy, conocido como Barrio Coca Cola, describiendo al mismo en dos instancias: en sus orígenes a principios de los años 70 (fue el primer barrio en el sector) y en la actualidad como parte del "gran Coronel Arias" compuesto por sucesivas y numerosas ampliaciones. La expansión urbana ha sido constante hacia la zona sur de la ciudad, pero cada sector del barrio ha tenido una evolución diferente, según el período en el que fue construido, la coyuntura, el tipo de operatoria que le dio origen, la organización y participación de los vecinos y del Estado.

El análisis de las diversas situaciones que debieron afrontar y resolver los vecinos a partir de la toma de posesión de las viviendas representan una muestra de los aspectos que de manera anticipada e integral deberían ser resueltos junto a la provisión de viviendas. Por su complejidad y escala corresponde al Estado a través de sus cuadros técnicos regular e intervenir en la resolución de aspectos como conectividad, transporte público, provisión de servicios y equipamiento entre otros, con el fin último de brindar calidad de vida a los habitantes de la ciudad, contribuyendo con su condición de ciudadanos.

En la actualidad, el sector cuenta con conectividad, infraestructura y servicios, pero esta situación no debería tomarse como un camino aceptable a seguir, dado que no siempre puede resolverse de manera positiva, y son numerosos los sectores de la ciudad que se iniciaron de manera similar y a pesar del paso de los años sus habitantes no han logrado mejorar su calidad de vida.

## Palabras clave

Urbanismo, fragmentación, políticas habitacionales, bordes urbanos

## Abstract

*This paper develops the evolution of an area of Coronel Arias's neighbourhood, Barrio Coca-Cola, located in San Salvador de Jujuy. First, we talk about its origins in the early 1970s (it was the first neighbourhood in the sector), and then, we describe its present as part of the "great Coronel Arias," composed of successive and numerous extensions. Urban expansion has been constant towards the southern area of the city, but each sector of the neighbourhood has had a different evolution, depending on the period in which it was built, the situation, the type of operation that gave rise to it, the organisation and participation of the neighbours and the State.*

*The analysis of the situations that the neighbors had to face and resolve after taking possession of the homes represents a sample of the aspects that should be resolved in*

*advance and comprehensively together with the provision of homes. Due to its complexity and scale, it is up to the State, through its technical staff, to regulate and intervene in the resolution of aspects such as connectivity, public transportation, provision of services and equipment, among others, with the ultimate goal of providing quality of life to the inhabitants of the city. city, contributing with their status as citizens. Currently, the sector has connectivity, infrastructure and services, but this situation should not be taken as an acceptable path to follow, given that it cannot always be resolved positively, and there are numerous sectors of the city that began in a similar and despite the passage of years its inhabitants have not managed to improve their quality of life.*

### *Key Words*

*Urban planning, Fragmentation, Housing policies, Urban edges*

## Introducción

En la ciudad de San Salvador de Jujuy, se observa a lo largo del siglo XX que el crecimiento ha sido intenso, fragmentado y anárquico, dado que la política de vivienda respondió a las reglas del mercado inmobiliario y no a una estrategia de planeamiento (Mariani, 2012) según menciona Wainstein (2012, p126), es decir el modelo de desarrollo urbano al no tener en cuenta una planificación territorial estratégica avanzó creando una ciudad desarticulada y con bajos niveles de calidad de vida, ya que los habitantes de estas nuevas urbanizaciones carecían de algunos servicios básicos.

Según Rodríguez, G. (2012) citado por Wainstein (2012, p22) “la construcción de viviendas es más que eso, es la construcción de un entramado social”. En la fecha de construcción del barrio a analizar, existía en la ciudad el predominio de un patrón de crecimiento de baja densidad y de segregación territorial (Kisner de Olmos, 2012), y sólo el centro de la ciudad se densificaba con edificios en altura.

Las últimas viviendas eran las pertenecientes al Barrio Lujan, vecino al Estadio del Club Gimnasia y Esgrima, luego se abría un gran descampado paralelo a la ruta de ingreso a la ciudad y a un canal de desagüe a cielo abierto. Esta falta de continuidad de la trama urbana fue un factor condicionante de la calidad de vida de los primeros habitantes del Barrio Coronel Arias, dado que la provisión de servicios y la accesibilidad al barrio fueron limitados.



Figura N°1. Vista aérea del conjunto original. Fuente: Archivo Toto Rivero.



Las políticas habitacionales se concretaron siguiendo lineamientos convencionales (Barreto, 2011) usando la tipología de vivienda individual en un área periférica del sur de la ciudad. La lejanía del continuo urbano y la escasa articulación con la ciudad existente, redundó en un mayor costo y tiempo de implementación para la provisión de infraestructura; las barreras naturales y artificiales dificultaron la comunicación peatonal y vehicular del barrio, produciendo una interrupción del continuo urbano (Gómez López, Cuozzo y Boldrini Peralta, 2015)

## Descripción: El conjunto original

Denominado oficialmente Barrio Coronel Arias y conocido el sector a analizar como Barrio Coca Cola, el mismo se ubicó en la zona sur con respecto al área central, a cuatro kilómetros del centro histórico y comercial, y próximo al acceso sur (Ruta Nacional N°9 en aquellos años, Avenida General Savio en la actualidad).

La denominación informal de Barrio Coca Cola, se debió a que el barrio se construyó en terrenos de la Empresa Calsina, que en aquellos años embotellaba la bebida Coca Cola.

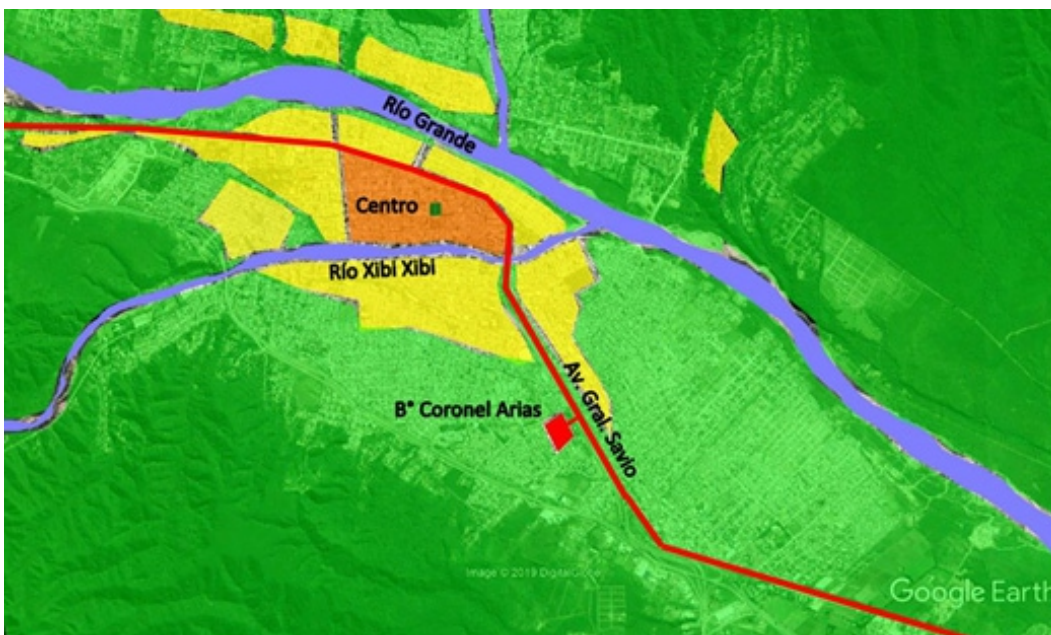


Figura N°2. Ubicación del Barrio Coronel Arias y planta urbana existente (año 1973).  
Fuente: Elaboración propia sobre fotografía actual de Google Earth

Sus límites eran: al norte un huaico o cañada de desagüe natural conocido en aquella época como “el zanjón”; al este la Ruta Nacional N°9, junto a las vías del Ferrocarril Belgrano y un canal de desagüe pluvial a cielo abierto, construido en hormigón; al oeste unos terrenos de propiedad privada donde se ubicaba un obrador y depósitos de la empresa Libero Bravo y al sur otros terrenos también privados, de propiedad de Jujuy Refrescos peso sin uso en

aquella época. Estos límites se comportaban como fuertes barreras físicas.

El barrio Coronel Arias original estaba integrado por ocho manzanas, contenidas en un polígono irregular de 210m x 250m, sobre un terreno con marcada pendiente hacia el este, lo cual obligó a rellenar parte de los terrenos. El trazado contemplaba anchas calles de 10mts. aproximadamente.

## Relación con la trama urbana y accesibilidad

En aquella época (principios de los 70) la última urbanización formal hacia el sur de la ciudad se encontraba a un kilómetro de distancia, y estaba constituida por las viviendas de un barrio de clase trabajadora llamado Barrio Lujan, existía ya el Estadio de Gimnasia y Esgrima, un hito del lugar, y algunas viviendas informales dispersas en el actual Barrio 20 de Junio. El espacio entre aquellas urbanizaciones y el nuevo barrio estaba conformado por tierras sin urbanizar. Pero en la localización del barrio existieron una serie de intereses económicos y políticos que es interesante analizar, estos intereses prevalecieron a la implementación de un proyecto urbano adecuado y abordado desde un enfoque integral con la mirada en los futuros habitantes.

Hacia el sector este del barrio, crecía a partir de un eje comercial conformado por la Avenida Almirante Brown, el llamado Barrio San Pedrito, y si bien su distancia era menor a 300mts. la misma resultaba de difícil acceso por efecto de la barrera que representaban la Ruta Nacional N°9, las vías del ferrocarril y el canal de desagüe pluvial. Este barrio poseía mejores servicios, línea de colectivo de mayor frecuencia, comercios, pavimento, etc.

La vinculación vehicular del barrio con el resto de la ciudad se realizaba por una única vía, a través de la Ruta Nacional N°9. El acceso era forzado a través de un sector del canal con menor pendiente en sus caras laterales, que se usaba como vado, el mismo se encontraba próximo a calle Juan de Garay, sólo podía ser atravesado por vehículos de pequeño porte. Durante la época estival, las fuertes lluvias llenaban el canal y el acceso al barrio se interrumpía, quedando este aislado.

El vínculo peatonal se realizaba a través de senderos generados de manera espontánea, los que fueron consolidándose con la introducción de mejoras a lo largo del tiempo. Hacia el norte, con dirección al Estadio de Gimnasia y Esgrima, la calle Monteagudo se convertía en un pequeño puente que atravesaba el zanjón y continuaba para unirse al sector de Alto Luján. La conexión con el barrio Santa Rosa, surgido casi de manera simultánea con el barrio, se realizaba a través de pequeños senderos que descendían y atravesaban el zanjón. En aquella época el atravesar este zanjón no implicaba peligro, es más era una zona de juegos para los niños del barrio, quienes construían chozas o se escondían en el lugar, si se tornaba peligroso cruzarlo cuando llovía, ya que por el canal descendía el agua del sector de arriba y de más allá (Sra. Soruco, E., comunicación personal, 20 de marzo de 2019). La conexión con el barrio San Pedrito, como ya se mencionó, se hacía con dificultad, porque no

existían vías consolidadas, las primeras mejoras sobre estas conexiones se realizaron en la década de 1980, construyendo pasarelas peatonales, una sobre el zanjón y otra sobre el canal.

Fueron las barreras físicas (naturales y construidas) las que condicionaron y dificultaron la accesibilidad al barrio, situación que persiste en el recuerdo de los vecinos originales (Ing. Nicolás, R., comunicación personal, 5 de febrero de 2019)

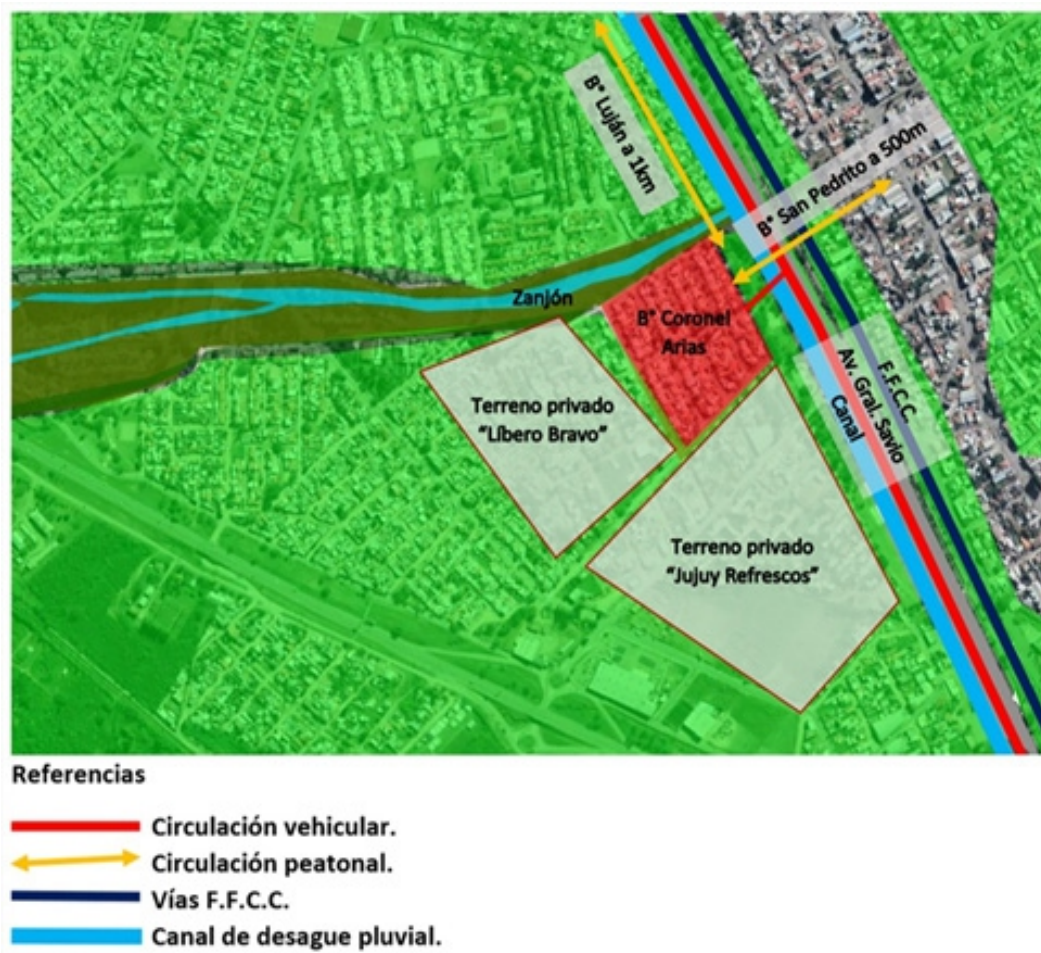


Figura N°3. Límites y barreras originales del Barrio Coronel Arias.  
Fuente: Elaboración propia sobre fotografía actual de Google Maps.

## Institución promotora

La institución promotora fue el Instituto Provincial de Vivienda, actual Instituto de Vivienda y Urbanismo (IVUJ); el barrio se construyó con el plan VEA (Viviendas Económicas Argentinas) y fue implementado por la Secretaría de Vivienda a través del Banco Hipotecario Nacional, que financió las viviendas a 25 años. La empresa constructora fue la del Ingeniero Dupont, empresa que entregó las viviendas entre setiembre y octubre de

1972 (Ing. Nicolás R., comunicación personal, 5 de febrero de 2019).

Este plan surgió a finales de la década de 1960, durante el gobierno del General Onganía y finalizó en el año 1972. El sistema de construcción fue llave en mano. Este plan se comprende en el marco de una acción sostenida en materia de políticas habitacionales, realizada por diferentes organismos del Estado, que tuvo como principales protagonistas al Banco Hipotecario Nacional y a la Secretaría de Estado de Vivienda, uno de sus objetivos fue la construcción de viviendas de bajo costo asociada a las lógicas de la producción industrial (Sarbag, 2023).

## Equipamiento y servicios

Si el acceso a la educación, la salud, la accesibilidad y transporte público constituyen indicadores de calidad de vida de los habitantes de una ciudad, en los inicios del barrio sus habitantes se hallaban en una situación de inequidad y exclusión, situación que se corrobora con la mirada actual que plantea que una adecuada provisión de servicios y accesibilidad contribuyen a la inclusión (Wainstein, 2012, p26). Y fue la fragmentación de la ciudad, y la falta de resolución de las barreras físicas, la contribuyó a esa carencia de servicios.

El barrio original tenía 8 manzanas, destinadas a viviendas individuales de 3 y 4 dormitorios, con dos sectores en el centro del barrio destinados, uno a escuela (construida en el año 2010) y otro a plazoleta (desvirtuada su función y ocupado actualmente por viviendas).

Al momento de su inauguración y en los primeros años, no contaba con equipamiento público (escuelas, puesto de salud, centro cívico, comisaría, espacios deportivos planificados, etc.) ni servicios comunitarios como supermercados, comercios de rubros específicos). Si eran típicos en aquellos comienzos, la venta ambulante, circulaban diariamente el lechero, el panadero y la verdulera con su típico carro, el trato con los vecinos era familiar, y el realizar las compras a estos vendedores era motivo de encuentro.

La infraestructura era mínima, las calles poseían cordón cuneta pero no estaban pavimentadas, las veredas eran de losetas de hormigón. Contaba con los siguientes servicios: electricidad, alumbrado público, provisión de agua potable hasta el año 1973 a través de grifos públicos, ubicados en la esquina de calles Magallanes y Vilcapugio. El desagüe cloacal se realizaba a pozo ciego, al no contar con red de cloacas. La provisión de gas se realizaba de manera individual mediante cilindros de 45kg, las viviendas contaban con gabinetes construidos para alojarlos. El teléfono llegó al barrio a principios de la década de 1980. El arbolado urbano, consistía en ejemplares de olmo siberiano en las calles longitudinales, y en las esquinas jacarandás.

Con el tiempo, los vecinos se organizaron a fin de juntar fondos para financiar la provisión de materiales para la pavimentación de las calles ya que el Municipio proveía la mano de obra, luego para la provisión del gas natural y finalmente para la instalación de las cloacas, esta última instalación implicó la rotura del pavimento nuevo, ya que no se planificó desde



el Estado una secuencia lógica. Los vecinos completaron también la forestación del barrio, colocando crespones, serenos, paraísos, lapachos, palmeras, especies que no siempre fueron las más adecuadas para las veredas.

La participación urbana se dio a través de la interacción de los vecinos, quienes se organizaron para promover la construcción de bienes colectivos necesarios para mejorar su calidad de vida, concepto planteado por Yory (2013) citado por Gómez López et al. (2015), entonces si la ciudad puede entenderse como un bien colectivo conformado a partir de las acciones de los sujetos actuantes pertenecientes a grupos sociales diferentes e instituciones, se observa en la génesis del barrio que la noción de “lo colectivo” estaba presente.

En sus orígenes el barrio no contaba con servicio de transporte público, a fines del año 1974 comenzó a circular una línea de colectivos, la número 18. Su frecuencia era cada 40 minutos y circulaba hasta las 22.00hs, por lo que otra alternativa era cruzar el límite Este (ruta, canal y vías) hacia el barrio San Pedrito a fin de poder tomar la Línea 1 (de mayor frecuencia) o atravesar el zanjón hacia Barrio Santa Rosa para tomar la Línea 16. Por aquel entonces también era posible tomar el tren en el apeadero ubicado entre Ruta N°9 y las vías del ferrocarril (Ing. Nicolás, R., comunicación personal, 5 de febrero de 2019).

## La vivienda

Las manzanas se dividieron en lotes individuales de diferentes medidas, sobre los que se dispusieron cuatro tipos de viviendas:

Tipo	Cantidad de dormitorios	Plantas	Lote
1	Vivienda de 3 dormitorios	1	Entre medianeras
2	Vivienda de 4 dormitorios	1	Esquina
3	Vivienda de 3 dormitorios	2	Entre medianeras
4	Vivienda de 4 dormitorios	2	Esquina

Tabla N°1. Tipos de viviendas. Fuente: Elaboración propia.

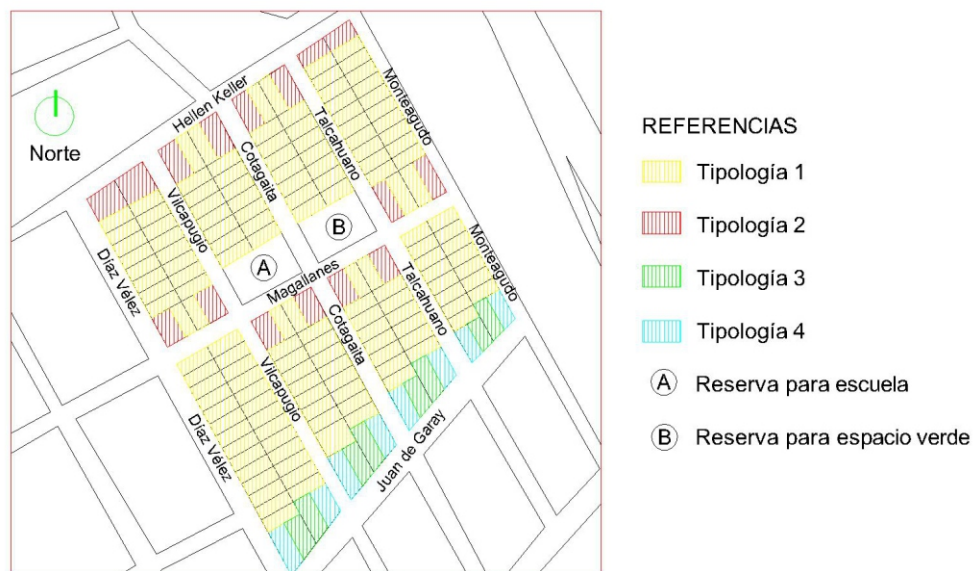


Figura N°4. Ubicación de las viviendas según tipo.  
Fuente: Elaboración propia.

La construcción de las viviendas se realizó mediante tecnología tradicional: mampostería exterior de ladrillo macizo de 20cm y mampostería interior de 15cm, sobre cimiento común con estructura de hormigón y cubierta de viguetas de hormigón y ladrillones cerámicos, con revoques grueso y fino interior, y bolseado en el exterior. Las carpinterías se resolvieron en madera, con vidrio simple en el caso de las ventanas de abrir, los marcos y las celosías metálicas. Los pisos interiores y umbrales fueron calcáreos, los revestimientos de baño y cocina de vicri, la mesada de cocina de granito reconstituido. La instalación de agua fría de cañería de plomo, la de agua caliente de hierro galvanizado y el tanque de reserva de fibrocemento. Los desagües cloacales se resolvieron con cañerías de fibrocemento. Poseían un patio posterior de piso de tierra y el jardín se delimitó de la vía pública con unas rejas metálicas bajas y gran cantero de hormigón.

El diseño de la vivienda era el mismo en cualquier orientación de los lotes, todos los ambientes contaban con iluminación natural y ventilación cruzada. Las viviendas se entregaron sin medianeras. La calidad constructiva de las mismas fue deficiente, presentando a lo largo de los años una serie de lesiones constructivas (humedad por mala resolución de la capa aisladora y asentamientos principalmente).



Figura N°5. Vivienda con mínimas intervenciones. Fotografía: Julio Linares

## Primeros vecinos

Los destinatarios de las viviendas del Barrio Coronel Arias, fueron grupos familiares de ingresos medios y medios bajos (docentes, policías, empleados públicos administrativos, comerciantes, etc.), compuestos por familias jóvenes de 2, 3 y 4 hijos de corta edad. Si bien fueron los usuarios predominantes, cabe destacar que una serie de viviendas se destinaron a parejas y personas solas.



Figura N°6. Niños de calle Vilcapugio – Año 1975. Fotografía: Emilio Zárate

## Primera expansión del barrio

En el verano de 1977 crece el Río Grande y se inundan parcialmente Villa San Martín y Villa Belgrano, dos barrios que se originan como asentamientos informales hacia el norte del casco céntrico, en las proximidades al Río Grande. Las familias evacuadas fueron trasladadas “provisoriamente” a un predio ubicado al oeste del barrio Coronel Arias, conformando un asentamiento que en sus orígenes se conoció entre los vecinos como el “barrio de los evacuados”, posteriormente denominado como Barrio San Francisco y en la actualidad es parte del gran Coronel Arias.

Luego se construirá hacia el sector sur del barrio, sobre la actual avenida Riobamba un complejo de viviendas FONAVI, compuestos por monoblocks y viviendas unifamiliares.

## Evaluación del Estado Actual

La ciudad de San Salvador de Jujuy, desde hace décadas crece a un ritmo muy alto demográficamente, a partir de 1960 a un 4,12% anual. La población urbana ha crecido del 65% (1970) al 85% (2001) de la población total según Censos 1970-2001 del INDEC (Kanistscheider, 2007), motivo por el cual su planta urbana sufrió una gran expansión, especialmente hacia el sur, alcanzando y superando al sitio de implantación del Barrio Coronel Arias, y marcando una tendencia a la conurbación con la ciudad de Palpalá.

Dicha expansión se dio principalmente con la construcción de viviendas en tres modalidades: viviendas de promoción pública, vivienda particular en lotes privados y vivienda informal consolidada a partir de asentamientos.

La mancha urbana se ha ido completando, quedando muy pocos lotes vacíos (de propiedad privada). Se observa nuevamente una falta de continuidad en la trama urbana, en sus calles, ya que el crecimiento ha sido no planificado ni se han tenido en cuenta los barrios existentes.



Figura N°7. Vivienda de promoción pública y vivienda informal.  
Fotografía: Julio Linares





**Figura N°8. Viviendas informales.**  
Fotografía: Julio Linares

## Relación con la trama urbana y accesibilidad

La situación antes descrita trajo aparejada la ejecución de obras de infraestructura principalmente sobre sus barreras/límite:

Entre los años 1982 y 1986 el límite y barrera norte, conformada por un desagüe natural (el zanjón) fue canalizado y rellenado por el Municipio, ocupándose dicho espacio con viviendas en el extremo oeste (Barrio de los Ingenieros) y espacios verdes en el sector Este, hasta la Ruta. Se prolongaron las calles y las redes de servicio. El ex zanjón es en la actualidad el Parque Juan Manuel de Rosas, el cual se encuentra en fase de consolidación.



**Figura N°09. Parque Juan Manuel de Rosas sobre antiguo zanjón.**  
Fotografía: Julio Linares.

En el año 2013, sobre el límite y barrera Este, se encara la remodelación del Acceso Sur a la ciudad. Este fue una obra muy compleja técnicamente, e incluyó a la Avenida General Savio – La Bandera, se resolvieron los cruces de las Avenidas Riobamba y El Éxodo a distinto nivel, concluyendo en la rotonda de Plaza Italia (Peuser, 2013). Las obras consistieron en el entubamiento del canal y la transformación de la ex Ruta Nacional N°9, actual Avenida General Savio en una autopista de triple vía con separador de hormigón tipo New Jersey, manteniendo espacios verdes en ambos márgenes en el sector coincidente con Coronel Arias (Parque Coronel Arias y Parque lineal con ciclo vía sobre el trazado ferroviario), pero talando también numerosos ejemplares arbóreos existentes. La vinculación vehicular con la autopista y con el Barrio San Pedrito se resolvió mediante distribuidores a distinto nivel, distanciados 1100m. uno del otro y el cruce peatonal mediante tres pasarelas peatonales, fragmentándose nuevamente la trama urbana.

La avenida de ingreso, con sus 6 trochas se instaló como una gran barrera urbana que acentuó la separación entre zona Este y Oeste, y no resolvió aquella barrera que constituían la ruta, el canal y la vía del ferrocarril. La interconexión vehicular entre los barrios se da sólo en 3 puntos. (Peuser, 2013).

También se accede al barrio desde la nueva Ruta Nacional N°9 (conocida como multitrocha) ubicada en la zona Oeste la ciudad, que actualmente se conecta con todos los barrios colindantes vehicularmente por accesos y colectoras y peatonalmente a través de pasarelas.



Figura N°10. Vista pasarela sobre Avenida General Savio.  
Fotografía: Julio Linares.





Fotografía N°11. Vías de acceso a la ciudad de San Salvador de Jujuy (Avda. General Savio).  
Fotografía: Julio Linares.

Los límites Oeste y Sur, conformados por terrenos privados, fueron loteados, extendiéndose de manera fluida la red vial, permitiendo una mayor integración entre los diferentes sectores del barrio y el resto de la ciudad. Algunas de estas calles se encuentran sin pavimentar aún. En el sector Oeste se han loteado los terrenos anteriores al Barrio San Francisco, y terrenos colindantes con el Barrio Kennedy.

## Equipamiento y Servicios

La expansión y densificación trajo aparejada la construcción de equipamiento urbano de gestión pública, como escuelas primarias y secundarias, puestos de salud, espacios deportivos, policía, espacios verdes y recientemente espacios culturales.

Hoy se cuenta con luz, gas natural, agua potable, telefonía, internet y canal por cable. El barrio cuenta con servicio privado de recolección de residuos y pavimentación en todas sus calles. El parque Juan Manuel de Rosas, posee una cancha (es la original del barrio), forestación en los límites Norte y Oeste, juegos infantiles, bancos, gimnasio urbano y luminarias, pero su mantenimiento es escaso y se observa una problemática de micro basurales y de vandalismo por parte de transeúntes ocasionales.

En el sector Este, la franja entre calle Monteagudo y la Avenida General Savio, se forestó y se construyeron veredas, un playón polideportivo, un patinódromo y sanitarios, denominándose este espacio "Parque Coronel Arias".

La dinámica urbana y económica trajo aparejada la actividad comercial en diferentes escalas, en el inicio sólo un almacén barrial sito en calle Helen Keller esquina Cotagaita,

hasta llegar en la actualidad a 3 supermercados y numerosos comercios minoristas de diferentes rubros y servicios (almacenes, librerías, gimnasios, ferreterías, veterinarias, etc), cabe aclarar que esta oferta surgió en las expansiones del barrio, dado que el “Coronel Arias” original sigue siendo netamente residencial, ya que cuenta con un solo almacén. Las redes de servicios y de transporte público cuentan con diferentes líneas que vinculan al barrio con el resto de la ciudad. Circulan por el barrio dos líneas urbanas de colectivo (el N°18) y en las proximidades, por Avenida Savio, la oferta de transporte aumenta.



Figuras N°12 y 13. Escuela Hellen Keller y Puesto de Salud.  
Fotografía: Julio Linares.



## Situación actual del conjunto original

Luego de 50 años de vida, la totalidad de las viviendas del Barrio Coronel Arias, han sido modificadas en distintos grados, se realizó una recorrida por el lugar constatando esta situación. Predominan las ampliaciones techando el garaje, avanzando sobre el jardín principal e incluso construyendo una segunda planta. A finales del año 89, luego de la situación de hiperinflación y saqueos vivida en el país, se incrementó la colocación de rejas y portones altos, como medida de seguridad, también se modificaron las veredas, los vecinos cambiaron los losetones de hormigón por otros modelos de baldosas, predominan las cementicias, al construir las rampas para los garages, se modificaron las pendientes de las veredas y por ende, su continuidad.

Con el tiempo las viviendas han presentado lesiones debido a asentamientos producidos por la rotura de los caños de desagüe cloacal (de fibrocemento), los cuales, en la mayoría de los casos, debieron ser cambiados por caños de PVC.

En los últimos años se desforestó parte del barrio, ya que los vecinos decidieron quitar especialmente los árboles de gran porte (jacarandás especialmente), porque sus raíces levantaban las veredas y en muchos casos, no se reemplazaron las especies. Hay falta de conciencia ambiental.

A partir del año 2010, se observa un crecimiento en altura, por ampliaciones sobre el espacio aéreo, usando sistemas de construcción en seco.



Figuras N°14 y 15. Tipología de vivienda 1.  
Fotografía: Julio Linares



Figuras N°16 y 17. Tipologías de vivienda 2, 3 y 4.  
Fotografía: Julio Linares

Las viviendas originales presentaron patologías constructivas de diferente gravedad: asentamientos de sectores del muro de frente por deficiencias en la estructura e inexistencia de encadenados en algunos sectores, también por la mala calidad del suelo de fundación, hundimiento de pisos, grietas en paredes, humedad en las cubiertas y en los muros por defecto de capa aisladora. Frente al primer problema, un grupo de vecinos inició juicio a la Empresa constructora, la cual tuvo que hacerse cargo de los arreglos; otro grupo de vecinos que había arreglado previamente con la Empresa recibió una compensación económica para resolver los problemas por cuenta propia. Las filtraciones en las losas se resolvieron de forma individual, colocando membrana o construyendo un sobretecho de chapa metálica. En la actualidad el estado general de las viviendas es bueno y regular, dependiendo del mantenimiento y observándose los problemas típicos de una vivienda de 50 años de antigüedad.

Cabe mencionar que, a lo largo de los años, han variado los usuarios y la composición etaria, muchos de los habitantes originales se han mudado o han fallecido. Los actuales habitantes son personas mayores, jóvenes adultos que viven con sus padres y el porcentaje de familias con niños pequeños es muy bajo, esta situación de cierta gentrificación ha modificado la dinámica inicial del barrio, calles silenciosas y con poco movimiento frente a calles bulliciosas y llenas de niños del barrio original.

## Conclusiones

La historia de la evolución urbana del barrio Coronel Arias ejemplifica lo sucedido en muchas ciudades a lo largo y ancho de nuestro país con la provisión de unidades de vivienda, pero no de ciudad en el sentido más amplio del término. Como consecuencia de esto, generaciones enteras ven afectada su calidad de vida en condiciones desiguales con otros habitantes de la misma ciudad, produciendo falta de equidad y cohesión social. Si bien es destacable en muchos casos la actitud proactiva de los vecinos, situación que favorece la unión del grupo, por la escala y complejidad de la problemática es el Estado quien de manera anticipada debe afrontar la resolución de los múltiples aspectos que hacen al crecimiento urbano, lo que de ninguna manera se reduce a la creación de loteos y a la construcción de viviendas.

En el caso de estudio, se verifica que la evolución del sector original de Coronel Arias, conocido como Barrio Coca Cola ha sido positiva, dado que la dotación de infraestructura y mejora en la accesibilidad y conexiones vehiculares y peatonales incrementó la calidad de vida de sus habitantes, sin embargo, estas mejoras llevaron años ya que se realizaron de manera esporádica y muy lenta. No se cumplió con las consignas del ordenamiento territorial que es primero garantizar las condiciones de habitabilidad, analizar el sitio de implantación, los servicios, las conexiones con los otros sectores de la ciudad, etc., debido a la incapacidad de los gobernantes de la época para abordar el desarrollo urbano con un enfoque sistémico e integral, que promuevan políticas de cohesión del territorio (Organización de las Naciones Unidas, 2012).

A partir de este análisis, se observa que en la ciudad de San Salvador de Jujuy continúa aplicándose un urbanismo del siglo pasado, con énfasis en la movilidad y el uso de combustible fósil. El Dr. Arq. José María Ezquiaga Domínguez, expresa que la tendencia actual, basada en la Agenda 21, Agenda 2030 y en la Nueva Agenda Urbana (Quito 2016), vincula el concepto de sostenibilidad al urbanismo y establece que las políticas urbanas son problemas de Estado, pero no sólo a nivel municipal sino en todos sus niveles, y por ello precisan una legislación más abarcativa, que es la planificación urbana, entendida como una expresión técnica de lo que la gente quiere para su ciudad y su futuro.

## Referencias Bibliográficas

- Brarda, A. (2017), Conjuntos de viviendas de pequeña y gran escala de Rosario. Argentina. Estudio de casos. Revista Pensum. Volumen 3. Pp.92-115
- Gómez López, C., Cuozzo, R.L., Boldrini Peralta, P.L. (2015). Impactos de las políticas públicas de hábitat en la configuración del espacio urbano entre 2003 y 2013. El caso del área metropolitana de Tucumán, Argentina. Revista Cuaderno Urbano, vol.19. N°19, pp. 153-178.

- Nicolás, R. (2019). Entrevista al Ing. Rodolfo Nicolás (vecino original del barrio)
- ONU (2012). Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012 – Rumbo a una nueva transición urbana. Recuperado de <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Estado%20de%20las%20Ciudades%20de%20Am%C3%A9rica.pdf>
- Peuser, G. (2013) Acceso sur a San Salvador de Jujuy. Revista Vial. Recuperado de: <https://revistavial.com/acceso-sur-a-san-salvador-de-jujuy/>
- Sarbag, P. (2023), Arquitectura y Vivienda de Interés Social. El conjunto habitacional Santo Domingo en la ciudad de Córdoba revisitado desde el Plan VEA. Estudios de Habitat FAU, disponible en <https://revistas.unlp.edu.ar/Habitat/article/view/14985/14472>
- Soruco, E. (2019) Entrevista a la Sra. Esteer Soruco (vecina original del barrio)
- Wainstein Krasuk, O., y Brandariz, G. (2012) Ciudades inclusivas. Estrategias de intervención hacia ciudades inclusivas. Buenas prácticas. Buenos aires. Editorial Concentra.
- Kanitscheider, S. (2007). Diferenciación socioespacial en la periferia argentina, el ejemplo de San Salvador de Jujuy. Revista de Geografía Norte Grande, 37:23-33. Recuperado de: [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022007000100002&script=sci\\_arttext](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022007000100002&script=sci_arttext)
- UCASAL (22 de agosto de 2023)– 1° Jornadas de Diseño y Sustentabilidad – UCASAL - Facultad de Arquitectura y Urbanismo – Día 1. (Video) Recuperado de: [https://www.youtube.com/watch?v=vTM\\_99ApmQU](https://www.youtube.com/watch?v=vTM_99ApmQU)