

**Tesis de Doctorado en Estudios Urbanos**

---

**Entre el modelo de ciudad compacta y las lógicas empresariales. Fragmentación del espacio urbano residencial en la Ciudad de Córdoba, 1991-2010**

**Tesista: Martín Hernán Lemma**

**Directora: Dra. María Cecilia Marengo**

**Co-directora: Dra. Lorena Vecslir**

**Lugar y fecha: Los Polvorines, 13 de diciembre de 2019**

ENTRE EL MODELO DE CIUDAD COMPACTA Y LAS LÓGICAS EMPRESARIALES.

# Índice

<b>Capítulo 1 – Introducción.....</b>	<b>11</b>
Contexto de la investigación .....	13
Ciudades grandes e intermedias: algunas consideraciones sobre su definición.....	14
Caso de estudio: el Municipio de Córdoba, Argentina.....	16
Preguntas de investigación .....	18
Objetivos .....	18
Hipótesis .....	19
Metodología.....	19
El análisis documental como abordaje metodológico para los estudios urbanos .....	20
Estructura de la tesis.....	22
<b>Capítulo 2 – Una mirada urbana para la morfología, la densidad y la fragmentación .....</b>	<b>27</b>
Introducción.....	27
El abordaje morfológico en los estudios urbanos.....	27
La dimensión morfológica del espacio urbano.....	27
Antecedentes de estudios de morfología urbana y herramientas de análisis .....	29
Estudios recientes de morfología urbana .....	37
Densidad habitacional y urbana.....	42
La relación compleja entre forma urbana y densidad en la escala urbano-arquitectónica .....	42
La densidad habitacional en la escala urbana.....	44
Fragmentación urbana y segmentación del mercado inmobiliario .....	45
El fragmento como rasgo espacial .....	45
Las <i>Edge Cities</i> y las ciudades policéntricas.....	48
La fragmentación del espacio urbano latinoamericano.....	50
Segmentación del mercado inmobiliario residencial en las ciudades latinoamericanas .....	52
<b>Capítulo 3 – Cartografías del crecimiento de la Ciudad de Córdoba.....</b>	<b>57</b>
Introducción.....	57
Momentos en la conformación histórica de la mancha urbana .....	57
Caracterización de la estructura territorial metropolitana .....	62
El territorio descentralizado.....	62
La macrocefalia del territorio nacional .....	63
Las sierras como soporte natural .....	64
Disparidades en las tasas de crecimiento demográfico metropolitano .....	65
La mancha urbana actual: estructura y funciones .....	67
El sistema vial radioconcéntrico.....	67
Del centro a la periferia, de la concentración a la dispersión .....	68
<b>Capítulo 4 – Las tipologías de la fragmentación residencial.....</b>	<b>77</b>
Introducción.....	77
La ciudad construida .....	78
Espacio residencial: una cara de la fragmentación urbana.....	78
Barrios cerrados tradicionales y barrios cerrados en altura .....	80
Hacia una clasificación tipológica de los barrios cerrados .....	81
Consideraciones metodológicas sobre tipologías de barrios cerrados.....	87
Las tipologías de barrios cerrados en el Municipio de Córdoba (1991-2010).....	89
Urbanizaciones Residenciales Especiales .....	90
Barrios Cercados .....	98
Casonas .....	108

Torres .....	115
Síntesis y evolución de cuatro tipologías de barrios cerrados .....	123
Notas preliminares.....	134
<b>Capítulo 5 – En búsqueda de la ciudad compacta.....</b>	<b>141</b>
Introducción.....	141
La ciudad de los planes urbanos .....	143
La transición desde el <i>zoning</i> a la planificación estratégica y el salto al territorio ..	143
Consideraciones metodológicas .....	149
Cambios y continuidades en los enfoques de la planificación (Córdoba, 1983-2010) ..	149
El Plan de Desarrollo Urbano .....	150
El arribo de la planificación estratégica a Córdoba .....	155
Breve retorno al territorio como base para el plan urbano .....	158
La actualización de la visión estratégica.....	160
La confluencia de enfoques en las bases para un plan .....	162
Notas preliminares.....	168
<b>Capítulo 6 – La lógica empresarialista en el desarrollo urbano .....</b>	<b>175</b>
Introducción.....	175
La ciudad de los promotores.....	177
Las ciudades como circuito secundario del capital .....	177
El mercado inmobiliario argentino (1991-2000) .....	179
El mercado inmobiliario argentino (2001-2010) .....	183
Estrategias del mercado inmobiliario.....	187
Consideraciones metodológicas .....	191
Estrategias empresariales en el mercado inmobiliario residencial cordobés .....	192
Un lugar para la seguridad y la naturaleza.....	194
La vuelta a los valores de urbanidad.....	201
Notas preliminares.....	205
<b>Capítulo 7 – La regulación com-fusa y el avance del mercado .....</b>	<b>211</b>
Introducción.....	211
La ciudad regulada .....	212
Regulaciones urbanas: tres antecedentes teóricos.....	212
Flexibilización de las normas y nuevo rol estatal .....	214
Consideraciones metodológicas .....	216
Estudio de caso: las normativas morfológicas residenciales del Municipio de Córdoba (1985-2010).....	218
Antecedentes normativos del Plan de Desarrollo Urbano (1985-1990) .....	219
Primera etapa de modificaciones a las normativas del PDU (1991-2003) .....	229
Segunda etapa de modificaciones a las normativas del PDU (2004-2010) .....	235
Notas preliminares.....	248
<b>Capítulo 8 – Notas de cierre.....</b>	<b>255</b>
Reflexiones sobre la formulación de la investigación .....	255
Aprendizajes y debates abiertos .....	257
Las formas: diversificación tipológica y ciudad com-fusa .....	257
Los planes: ideas y consensos en la búsqueda morfológica.....	258
Las estrategias: segmentar el mercado, planificar el desarrollo .....	261
Las normas: el espacio de las tensiones morfológicas y políticas .....	262
Lo morfológico es político .....	263
<b>Bibliografía.....</b>	<b>267</b>
<b>Índices de tablas y figuras.....</b>	<b>285</b>

Tablas .....	285
Figuras .....	285
<b><u>Anexo 1 .....</u></b>	<b><u>290</u></b>
Evolución de normativas urbanas en el Municipio de Córdoba (1980-2010) .....	290

ENTRE EL MODELO DE CIUDAD COMPACTA Y LAS LÓGICAS EMPRESARIALES.

## Agradecimientos

Encontrarme luego de 7 años escribiendo los agradecimientos de esta tesis doctoral no es el resultado de un truco de magia. Es el resultado de muchísimo esfuerzo que, en mi caso, se dio gracias al sostén de un Estado Nacional que decidió, mediante sus políticas públicas, darme la oportunidad de desarrollarme como persona y como profesional. Fui un privilegiado al poder graduarme de la Universidad Nacional de Córdoba como arquitecto, acceder a una Beca Interna Doctoral de CONICET y cursar así el Doctorado en Estudios Urbanos de la Universidad Nacional General Sarmiento. Me siento profundamente agradecido a las personas atrás de estas instituciones, que pusieron su esfuerzo en desarrollo de estas políticas públicas. También siento un profundo agradecimiento a los ciudadanos argentinos que respaldaron un modelo de desarrollo nacional anclado en la educación, la ciencia y la tecnología.

Durante este proceso, fue fundamental el aporte de Cecilia Marengo y Lorena Vecslir por confiar en mí y comprometerse con mi trabajo. Ambas aportaron conocimientos y capacidad de guiar esta investigación, siempre contemplando mi autonomía.

Hubiese sido infinitamente más difícil entregar este trabajo sin el apoyo de un número enorme de personas que me llevaron al pico de la alegría y me sostuvieron en lo más oscuro del proceso. No voy a hacer hincapié en ninguna de ellas porque siento que sería injusto resaltar a unas sobre otras.

A mis compañeras y compañeros de mis lugares de trabajo (el INVIHAB y el CEUR) y a la Comunidad DEU quiero agradecerles por el cariño, las alegrías y los conocimientos. Gracias por bajarme a tierra y por darme su confianza para seguir.

A mis compañeras y compañeros en mis espacios de militancia y activismo (El Módulo, La Bisagra, el MPE, Buenos Aires 3D, el MLI y Zorres), gracias por permitirme construir un mundo más hermoso y justo con ustedes; todas nuestras causas colectivas definen la persona que soy hoy y me llenaron de felicidad.

A mi familia, mis amigos, amigas, y mis parejas, gracias por la paciencia, el apoyo incondicional, el entendimiento en la ausencia y, sobre todo, gracias por todo su amor.

ENTRE EL MODELO DE CIUDAD COMPACTA Y LAS LÓGICAS EMPRESARIALES.

## **Capítulo 1 – Introducción**

ENTRE EL MODELO DE CIUDAD COMPACTA Y LAS LÓGICAS EMPRESARIALES.

## Capítulo 1 – Introducción

La investigación propone el estudio del proceso de fragmentación residencial en las ciudades desde una mirada que, anclada en la morfología urbana, aborda dimensiones físicas del hecho urbano vinculándolas con otras de carácter político, económico y cultural. El análisis hace foco en las tensiones generadas por el cambiante vínculo entre las demandas de las empresas de desarrollo urbano que producen suelo residencial y la evolución en el campo de las ideas aportadas por los equipos de planificación urbana en el caso del Municipio de Córdoba.<sup>1</sup>

Hall (1988, p. 5) señala que la planificación puede ser entendida como un producto cultural pero también como un espacio donde múltiples actores – que expresan necesidades y demandas– convergen transformando las iniciativas factibles en sucesos. El Estado interviene en este proceso regulando las iniciativas de los actores y promoviendo sus propios objetivos de planificación urbana a través de políticas públicas. En cada período histórico, la cambiante relación entre el Estado y los agentes del mercado inmobiliario ha influenciado la orientación de la planificación espacial y ha definido las prioridades del desarrollo urbano.

Durante el período 1991-2010 y, de cara a los procesos de globalización, se introducen transformaciones significativas en la economía, la sociedad, la cultura y también en el espacio urbano.

La globalización es un proceso en el que se da la integración de las actividades económicas, los flujos de capital, conocimiento y contenidos masivos, las nuevas lógicas derivadas de la introducción de tecnologías de la información, los consumos culturales, etc. En este contexto, las ciudades se han convertido en el foco del crecimiento ya que atraen inversiones por su concentración en la producción de conocimiento e innovaciones.

Distintos autores concuerdan que la nueva figura urbana derivada de la globalización ha sido el fragmento, traduciendo las desigualdades globales

---

<sup>1</sup> El nombre oficial del municipio es, según lo establecido en su Carta Orgánica, “Municipio de la Ciudad de Córdoba” (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1995). En este trabajo, con el propósito de facilitar la lectura, a menudo se refiere a él como Municipio de Córdoba, Ciudad de Córdoba o, simplemente, Córdoba. En estos casos, se está refiriendo al área político administrativa o a su ejido municipal, que conforma un cuadrado de 24 km de lado. Esta aclaración viene a colación para distinguir la nomenclatura del Área Metropolitana de Córdoba y de la Provincia de Córdoba, que representan otros territorios.

dentro de la estructura físico-espacial de la ciudad (Borsdorf, 2003; Marisa Carmona & Burgess, 2001; Catenazzi, Clichevsky, et al., 2003; Ciccolella, 2014; De Mattos, 2008; Janoschka, 2002; Marengo, 2015; Secchi, 2005). La fragmentación del espacio urbano en las ciudades latinoamericanas es un proceso que se acentúa desde los años 70. Se inscribe en una serie de transformaciones físico-espaciales que resultan, entre otras cosas, de la adopción de políticas neoliberales por parte de los gobiernos de los países del subcontinente y plantea un quiebre respecto de la polarización, el anterior principio utilizado para explicar la estructura espacial de las ciudades latinoamericanas (Borsdorf, 2003). Algunas de las características morfológicas señaladas por estos autores son: el crecimiento discontinuo de las áreas periféricas de las ciudades; la complejización de las relaciones entre las distintas áreas y funciones; la dispersión y privatización del suelo urbano; y la conformación de una serie de fragmentos urbano-arquitectónicos que se localizan en la estructura metropolitana y crean redes inter e intra metropolitanas.

En la Argentina de los años 90, la reestructuración de los mercados laborales y la apertura de la economía (en un contexto de globalización y neoliberalismo) han sido introducidas en simultáneo con reformas de ajuste estructural demandadas por organismos acreedores de deuda, la descentralización administrativa y la privatización de empresas nacionales y servicios.

Las actividades económicas que se incorporaron a las ciudades argentinas como consecuencia de la apertura económica y la globalización tendieron a localizarse de manera dispersa sobre el territorio, es decir, en la periferia por fuera de los centros e intersticios de la urbanización. En consonancia, el desarrollo residencial se vio impulsado por esta tendencia y replicó las estrategias de locación, introduciendo novedosas variables proyectuales a sus productos urbano-arquitectónicos.

El objeto de estudio de la tesis se centra en el rol de la planificación espacial frente a las lógicas desplegadas por las empresas inmobiliarias y sus efectos en las transformaciones en el espacio urbano –particularmente, de uso residencial– en las últimas décadas.

En este marco, se abordan las formas de la fragmentación urbana y la densidad, buscando con estos datos esclarecer la relación entre la planificación espacial y las dinámicas del mercado inmobiliario en el desarrollo urbano. En Argentina, las formas de fragmentación urbana se evidencian, especialmente, a partir de la conformación e institucionalización de los barrios cerrados.

En la Ciudad de Córdoba es posible verificar algunas de las transformaciones espaciales que los estudios más divulgados han caracterizado en las ciudades latinoamericanas, particularmente la proliferación de barrios cerrados dentro de su ejido urbano. En este contexto, el objeto empírico de la tesis busca responder al interrogante ¿cómo son las formas que adopta este proceso en la ciudad y cómo ha

evolucionado el vínculo entre el Estado municipal y las empresas de desarrollo urbano en términos de planificación?

## Contexto de la investigación

Desde comienzos de siglo XVI, las ciudades fundadas en el continente americano bajo el proceso de conquista territorial español fueron ciudades planificadas. El modelo de ocupación español reprodujo un esquema formal-funcional organizado a partir de dos ejes perpendiculares en cuya intersección se localizaba una plaza central; alrededor de ella se ubicaba las principales funciones e instituciones de la ciudad.

La reproducción de los ejes en ambos sentidos y direcciones resultó en la conformación de una grilla ortogonal que fue utilizada para el trazado de calles y la conformación de las manzanas que alojarían el resto de las funciones urbanas. A su vez, la reproducción de esta grilla en diferentes escalas facilitó futuras subdivisiones parcelarias hacia el interior de las manzanas y también las divisiones de tierras de las primeras expansiones de las ciudades.

Espacialmente, las ciudades latinoamericanas coloniales se conformaron bajo un modelo planificado donde la división urbana entre el espacio público y el privado estaba materializada por la línea de la fachada (el sector de ingreso), que oficia de límite entre la vivienda y la vía de circulación.

A partir de las primeras décadas del siglo XX, diversas ideas sobre la ciudad y abordajes de planificación desarrollados en Europa occidental y Estados Unidos fueron aplicados en las ciudades latinoamericanas —y particularmente en Córdoba— con el objetivo de orientar su proceso de crecimiento urbano bajo postulados sociales, ambientales o formales-funcionales. Sin embargo, a fines de los años 70, se comenzó a evidenciar una discordancia entre los procesos de planificación y procesos de crecimiento urbano disperso.

A mediados de los años 80, el Municipio de Córdoba sancionó un cuerpo normativo para regular usos y formas urbanas con el objetivo de frenar la expansión. Desde ese momento, el consenso disciplinar fue que una forma urbana más compacta generaría un uso más eficiente de la estructura urbana.

Durante los años 90, los intereses del mercado financiero guiaron la economía argentina, afectando negativamente las políticas sociales y urbanas del país y de la ciudad. La globalización y la apertura del mercado nacional a la dinámica internacional transformaron las formas de crecimiento de las ciudades argentinas. La estabilidad cambiaria aportó una estabilidad económica que rompió el proceso inflacionario. Como consecuencia, la economía nacional creció un 37% durante el período (Treber, 2003); sin embargo, cabe recalcar que este crecimiento se dio a

costa de la privatización de empresas nacionales y la desigualdad en la distribución social de la riqueza generada (Basualdo, 2003).

En el año 1991 comenzaron a construirse en Córdoba los primeros barrios cerrados de la ciudad, dando inicio a un proceso de fragmentación en el uso de suelo residencial. Este proceso fue facilitado por la aprobación de una ordenanza municipal, que buscaba atender las demandas de las empresas de desarrollo urbano, en el marco de los nuevos acuerdos de planificación estratégica. En este momento, el conjunto de normas entró en contradicción con los objetivos que habían sido consensuados en los años 80 por los equipos técnicos de planificación urbana del municipio, respecto de las formas de crecimiento.

La falta de sustentabilidad económica del modelo neoliberal resultó en una importante crisis política y económica a fines del año 2001. A partir de 2003, se tomaron una serie de decisiones económicas nacionales que consistieron en acumular reservas, evitar la apreciación del peso para generar competitividad internacional, mantener tasas de interés bajas en el sistema bancario y subsidiar las tarifas de los servicios públicos. Como resultado de la disminución de la desocupación y la pobreza, se amplió la oferta residencial privada, así como también de interés social. Para esa época, se incorporó a la oferta residencial privada una modalidad de barrios cerrados que, a diferencia de los regulados por la normativa del 91, organizaba sus viviendas en altura en conjuntos residenciales cerrados, rompiendo así la lógica que asimilaba la fragmentación residencial a un proceso que únicamente reproducía un modelo de ciudad en baja densidad.

Las características morfológicas del proceso de fragmentación del espacio urbano residencial mutaron a la par de un cambiante vínculo entre las demandas económicas de las empresas de desarrollo urbano y la evolución en el campo de las ideas aportadas por los equipos de planificación urbana del municipio. En este marco, los barrios cerrados construidos, los documentos de planificación municipal, las estrategias comerciales de las empresas y las normativas urbanas sancionadas son productos tangibles que permiten explicar el proceso de fragmentación a lo largo de estas dos décadas.

## **Ciudades grandes e intermedias: algunas consideraciones sobre su definición**

El proceso de las urbanizaciones cerradas ha sido estudiado en detalle en las principales áreas metropolitanas de América Latina; en las conclusiones de estos estudios se evidencian los impactos de la globalización en el espacio urbano. No obstante, poca es la bibliografía que hace referencia en el tema en las ciudades grandes e intermedias (no solo en el caso argentino, sino también en el resto de Latinoamérica) en comparación a la

generada para el caso de las grandes metrópolis y las capitales de países. En este sentido, se propone profundizar en el estudio de estos procesos para intentar encontrar las particularidades locales y así, como menciona Welch Guerra (2005), poder construir conocimiento que permita influenciar las políticas públicas de los Estados municipales.

Definir el concepto de ciudades intermedias es complejo. En primer lugar, cabe mencionar que el indicador más empleado en la literatura de los estudios urbanos para distinguir las categorías de las ciudades es comúnmente el demográfico. En este sentido, la Tabla 1 muestra cómo diferentes autores e instituciones han utilizado diferentes criterios para establecer estas categorías.

Autor	Observación	Categoría de ciudad [en cantidad de personas]		
		Metrópolis	Grandes ciudades	Ciudades intermedias
Jordán y Simioni (1998)	Para ciudades latinoamericanas	Más de 4 millones	Entre 1 y 4 millones	Entre 50.000 y 1 millón
CEPAL (2000)	Para ciudades latinoamericanas	Más de 5 millones	Entre 1 y 5 millones	Entre 50.000 y 1 millón
Vapñarsky (1995)	Para Argentina	Buenos Aires		50.000 o más habitantes
Sassone (1998)	Para Argentina			Entre 20 mil y 150.000
Lindenboim y Kennedy (2003)	Para Argentina			Entre 5.000 y los 500.000

**Tabla 1** – Categorías de ciudades desde una óptica demográfica.

Fuente: elaboración propia a partir de datos de Usach y Garrido Yeste (2009).

El primer punto que se observa en el abordaje que realizan los diferentes autores es la falta de consenso que expresan estas cinco clasificaciones para categorizar la situación de las ciudades argentinas. Allí es posible identificar una macrocefalia urbana, es decir, una configuración urbana que está fuertemente marcada por una desproporción entre el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y el resto de las ciudades en el territorio.

Así como varios autores lo expresaron para el caso europeo (Boix Domènech, 2004; Dematteis, 1995; Veltz, 1999), Usach y Garrido Yserte (2009) y Marengo (2008) agregan que en Argentina, como resultado de la globalización, el papel de las ciudades grandes e intermedias se ha visto fortalecido debido a la dinámica capitalista actual en la que participan complejas redes de alcance global. Los autores citados concluyen que la organización emergente de los vínculos globales generados entre las ciudades tiende a ser más abierta y a favorecer relaciones más horizontales entre ellas. En este nuevo esquema pierde importancia la jerarquización vertical (definida a partir de criterios estrictamente demográficos) y se considera la capacidad de las ciudades de insertarse en la dinámica regional y global. En otras palabras, las clasificaciones estrictamente

demográficas están perdiendo preponderancia y nuevos criterios asentados en sistemas relacionales toman relevancia para determinar el poder económico de las ciudades.

En síntesis, resulta difícil aportar una definición homogénea de ciudades grandes e intermedias cuando existen marcadas diferencias en los espacios urbanos y en sus procesos de conformación. No parece posible, entonces, definir lo que una ciudad intermedia o grande es sin considerar su sistema regional y nacional; es también necesario incorporar características funcionales, socioeconómicas y físico-espaciales, que caracterizan a la ciudad en su contexto.

## Caso de estudio: el Municipio de Córdoba, Argentina

El Municipio de la Ciudad Córdoba presenta un interesante caso de estudio para abordar esta problemática y fue elegido por los siguientes motivos:

- El contexto latinoamericano presenta altos índices en su proceso de urbanización y la región (es una de las más urbanizadas de los países en desarrollo). La Ciudad de Córdoba es la segunda ciudad más poblada del país (luego de Buenos Aires) con 1,39 millones de habitantes (según datos censales de 2010); no obstante, presenta una desaceleración en el ritmo de crecimiento poblacional, que se explica principalmente por el crecimiento poblacional de sus municipios limítrofes. Esto la hace relevante en términos de su análisis demográfico.
- La ciudad funciona como la capital regional, y en ella se alojan importantes funciones político-administrativas provinciales. Una de ellas es la Universidad Nacional de Córdoba, que es la casa de estudios más relevante del interior del país y que recibe estudiantes de todas las provincias.
- A pesar del persistente declive en las tasas de crecimiento poblacional, la ciudad ha experimentado un significativo proceso de expansión de su mancha urbana (se estima que la misma se ha duplicado entre 1970 y 2010). En este contexto, interesa evaluar cuáles son las fuerzas que dirigen este crecimiento y cuáles son las formas que adoptan en el espacio urbano.
- El contexto económico durante los años 90 significa para la ciudad una introducción de una nueva dinámica perdida durante la década anterior. Sabatini (1998) señala que la Provincia de Córdoba recibe fuertes flujos de inversiones privadas y comienza a integrarse a mercados regionales y que la ciudad se ubica segunda en términos de inversiones extranjeras directas.
- La crisis económica de 2001 azotó fuertemente la dinámica de crecimiento de la ciudad. Del Río y Langard (2014) señalan que el

modelo macroeconómico adoptado desde 2003, recuperó la economía modificando el esquema de valorización financiera del agro y la minería, e intentando configurar un diseño macroeconómico basado en la valorización del capital a partir de la producción de bienes. En este contexto, la capital cordobesa fue receptora de gran parte de los excedentes de la producción, que se orientaron a la inversión en bienes inmuebles.

- La Ciudad de Córdoba posee una importante trayectoria de planificación urbana y, durante los años 90, fue una de las primeras ciudades latinoamericanas en adoptar la planificación estratégica. Bajo el consenso político de una necesidad de reforma pública que mejore la productividad y la calidad de vida urbana, el municipio es pionero en la región en formular e implementar propuestas que buscan reforzar los modelos, sistemas e instrumentos de gestión urbana. El plan de modernización incluyó la descentralización político-administrativa y la mejora de los sistemas municipales de información.
- En el marco de la reactivación económica posterior a la crisis de 2001, comienza a cobrar relevancia en Córdoba el accionar de distintos grupos de empresas desarrolladoras de proyectos arquitectónicos y urbanos. A lo largo de la década, estos grupos dispusieron de poder diferencial sobre el espacio urbano y se organizaron bajo la denominada Cámara de Desarrollistas Urbanos (CEDUC). Otras estrategias llevadas a cabo por las empresas tuvieron que ver con la vinculación con el Estado Municipal, la innovación colectiva en productos comerciales y el desarrollo particularizado de áreas específicas de la ciudad (Capdevielle, 2016) y, finalmente, con la innovación en modelos residenciales cerrados novedosos.
- La Ciudad de Córdoba posee un mismo marco regulatorio base de formas de ocupación y funciones que fue aprobado a mediados de los años 80 y que, mediante una serie de modificaciones (algunas más estructurales que otras), se fue adaptando a las demandas de los diferentes actores urbanos. La modificación más relevante en el marco de esta investigación es la aportada por una ordenanza sancionada en 1991 que introduce la posibilidad de construir barrios cerrados. La misma presenta un caso singular respecto de, por ejemplo, el AMBA, donde los barrios cerrados tienen una trayectoria más antigua y habían surgido como espacios residenciales de fin de semana.
- La estructura urbana del Municipio de Córdoba es muy particular: se trata de un ejido municipal de forma cuadrada y extensa, con 24 km de lado (resultando en una superficie de 576 km<sup>2</sup>). Integran el ejido del municipio usos de suelo tanto urbanos como rurales y patrones formales de crecimiento que lo diferencian de otras ciudades latinoamericanas (Inostroza, Baur, & Csaplovics, 2013, p. 93). En este sentido, la ciudad se diferencia por presentar altos

índices de crecimiento por relleno y porque gran parte de la expansión de la mancha urbana sobre suelo rural sucede dentro de los límites de su ejido urbano.

## Preguntas de investigación

La pregunta general de esta investigación es: ¿cuál es rol de la planificación espacial frente a las lógicas desplegadas por las empresas de desarrollo urbano y cuáles son sus efectos en las transformaciones en el espacio urbano –particularmente, de uso residencial– en las últimas décadas?

De esta pregunta surgen las siguientes preguntas específicas:

- ¿Cómo se manifiesta espacialmente el proceso de fragmentación urbana residencial en el Municipio de Córdoba entre 1991 y 2010?
- ¿Qué modelo de ciudad presentan los documentos de planificación urbana elaborados por las oficinas técnicas del municipio?
- ¿Cómo abordan la morfología urbana las empresas desarrolladoras?
- ¿De qué manera el marco normativo que regula el espacio urbano refleja las tensiones entre las empresas de desarrollo urbano y los objetivos de planificación del municipio?

## Objetivos

El objetivo general de esta investigación es explicar las tensiones que se generan entre los modelos de ciudad planificada y las lógicas empresariales de desarrollo urbano en el marco del proceso de fragmentación del espacio urbano residencial en el Municipio de Córdoba entre 1991 y 2010.

Del objetivo general surgen los siguientes objetivos específicos:

- Identificar y analizar la morfotipología de las urbanizaciones residenciales cerradas.
- Explicar cómo evolucionan las ideas y los abordajes de planificación urbana elaborados por las oficinas técnicas del municipio a la luz de los cambios en las gestiones municipales.
- Identificar el contenido físico-espacial de las estrategias utilizadas por las empresas de desarrollo urbano para impulsar transformaciones residenciales.
- Analizar la evolución del marco normativo que regula el espacio urbano –en particular al sector residencial– a la par de la cambiante relación entre las empresas de desarrollo urbano y las áreas de planificación del municipio.

## Hipótesis

La hipótesis general de esta investigación es que las tensiones que se generan entre los modelos de ciudad planificada y las lógicas empresariales de desarrollo urbano se reproducirían en las formas de ocupación de los productos inmobiliarios residenciales. Más aún, la formulación de las normativas urbanas sería el espacio donde se dirimen estas tensiones.

De la hipótesis general surgen las siguientes subhipótesis:

- Existiría una clara diferencia morfológica entre las propuestas residenciales cerradas dominantes durante las décadas de 1990 y de los 2000. Tal diferencia respondería a una variación de las tipologías dominantes en cada período y a la forma en la que éstas interactúan con la estructura urbana. A partir de 2001, se consolidaría el proceso de fragmentación de espacio urbano bajo una modalidad que no puede identificarse, exclusivamente, como difusa ni como compacta.
- La variedad de enfoques urbanísticos en los documentos de planificación respondería a la discontinuidad en el signo político de las administraciones locales. Además, a pesar del acuerdo en identificar los problemas derivados de la expansión urbana en baja densidad habitacional, existiría poco consenso respecto de los modelos físico-espaciales propuestos para resolver esta cuestión.
- Las empresas de desarrollo urbano instaurarían ideas sobre las características físico-espaciales de las propuestas que comercializan utilizando diferentes estrategias comerciales y comunicacionales. La planificación del crecimiento, por parte de estas empresas, se entendería como fuente de negocios.
- Las modificaciones en las normas que regulan la producción del espacio urbano en el municipio reflejarían el avance de las empresas de desarrollo urbano por sobre la capacidad del Estado municipal de definir las características morfológicas de la ciudad. En esta puja se definirían las características morfológicas del crecimiento de la ciudad, tanto en las nuevas expansiones periféricas como en las intervenciones localizadas en tejidos compactos.

## Metodología

El abordaje metodológico empleado en la tesis es el análisis documental y se efectúa con las herramientas de la morfología urbana. En este marco, fue realizado un estudio mediante trabajo de campo, observación y reelaboración de cartografías a diferentes escalas como insumo de la investigación. En este último punto, los gráficos cobran valor como instrumentos de conocimiento y no como meras ilustraciones.

El análisis documental centra su análisis en la producción de documentos escritos y materiales. Al dar cuenta de esta producción, “la asimila por medio de lenguajes documentales contruidos artificialmente mediante claves y reglas, útiles para organizar las fuentes de manera que facilite su utilización” (Dulzaides Iglesias & Molina Gómez, 2004). Por su parte, el análisis morfológico urbano estudia los productos tangibles que resultan las transformaciones económicas y sociales, y los vínculos físico-espaciales que existen entre estos objetos (Moudon, 1997).

En el urbanismo, la escala no proporciona la medida de las cosas, sino el carácter de los fenómenos; cada escala proporciona una serie diferente de temas y elementos estructurales propios, que la disciplina trabaja de manera simultánea (Elinbaum, Vall, Cuellar, & Benages, 2013). En otras palabras, “el tamaño no es la escala: pensar en la ciudad no quiere decir proyectar grande y proyectar grande muchas veces no es proyectar la ciudad. [...] La escala es la relación entre el objeto que represento y aquello a lo que me remito” (De Solà-Morales, 1995, p. 18). Entonces, cambiar de escala presupone algo más que acercarse a un objeto: se trata de identificar un problema formal específico.

En este estudio, se hace foco en las escalas comprendidas entre las piezas arquitectónicas en su entorno (escala micro) y el territorio delimitado por el ejido municipal de la Ciudad de Córdoba (escala macro). Son incorporadas también lecturas en mayor o menor escala que complementan el foco propuesto, tales como detalles arquitectónicos o estructuras metropolitanas.

A continuación, se introduce al análisis documental como abordaje metodológico para los estudios urbanos; mientras que en el Capítulo 2 se desarrollan con profundidad las herramientas de la morfología urbana. A lo largo de la tesis, se proporcionan las herramientas necesarias para construir el conocimiento de los aspectos físico-espaciales, socioeconómicos y político-culturales que explican el proceso de fragmentación urbana. A su vez, en cada capítulo se detallan decisiones metodológicas que responden al tipo de materiales documentales trabajados.

### **El análisis documental como abordaje metodológico para los estudios urbanos**

El análisis documental pone su foco en el uso de la información disponible, cualquiera sea su carácter documental (numérico, no numérico, elaborado o en bruto) y su proveniencia (oficiales o privados); la particularidad de esta información es que su elaboración y supervivencia (depósito) no ha estado presidida, necesariamente, por los objetivos de la investigación social en curso (Valles, 1999).

Los documentos que forman parte de este abordaje metodológico deben ser entendidos en un amplio sentido que contemple las diferentes

acepciones del término.<sup>2</sup> En este sentido MacDonald y Tipton (1993, p. 188) elaboran una definición rica que contempla una amplia variedad de documentos posibles, diferenciados según su intencionalidad (explícita o implícita) para registrar y archivar aspectos de la vida social, y según su naturaleza (escritos o visuales) (Tabla 2).

<b>Documentos escritos</b>	<b>Documentos oficiales de las administraciones públicas:</b> informes y estadísticas oficiales en general. Por ejemplo, el registro de los debates parlamentarios publicado (en España) en el <i>Diario de Sesiones de las Cortes</i> o los censos de población y sus correspondientes publicaciones.
	<b>La prensa:</b> periódicos, revistas y otros.
	<b>Los “papeles privados”:</b> cartas, diarios, memorias, material bibliográfico o autobiográfico en general.
<b>Documentos visuales</b>	Fotografías.
	Pinturas.
	Esculturas.
	Arquitectura.

**Tabla 2** – Clasificación de documentos de MacDonald y Tipton.  
Fuente: Valles (1999).

En el análisis de documentos es posible encontrar aquellos que se centran en la producción de datos. Almarcha et al. (1969) identifican tres tipos de documentos de datos: los primarios (elementos de observación obtenidos intencionalmente por el investigador en la búsqueda de una hipótesis); la elaboración secundaria de datos primarios (re análisis de información objetiva obtenida por otros estudios); y los datos secundarios (el cúmulo de informaciones que se hayan recogido o publicados por diversas instituciones sin propósitos específicos de investigación social sino con otros fines sociales variados, por ejemplo, datos censales, biografías, publicaciones periodísticas, etc.).

Almarcha et al. (1969) avanzan con una diferenciación de documentos secundarios de acuerdo a la manera en que la información de dichos documentos es recogida: documentos literarios (anuarios, memorias, biografías, revistas, boletines, etc.), documentos numéricos (estadísticas, censos, resultados de encuestas, etc.) y documentos audiovisuales (discos, fotografías, películas, etc.). Los autores advierten que es posible objetar que la mayoría de estos documentos son mixtos por constar de texto y de información numérica. No obstante, remarcan que la diferencia reside en la intencionalidad para la que fueron producidos.

---

<sup>2</sup> El *Diccionario de uso del español* distingue tras acepciones al definir la palabra *documento*: “1. Testimonio escrito de épocas pasadas que sirve para reconstruir su historia. 2. Escrito que sirve para justificar o acreditar algo; tal como un título profesional, una escritura notarial, un oficio o un contrato. 3. Instrucción o enseñanza de una materia.” (Moliner, 1984, p. 1030).

Valles (1999) advierte que la clasificación de Almarcha et al. (1969) carece de los documentos visuales anteriormente referidos por MacDonald y Tipton (1993): pinturas, esculturas, arquitectura. En este punto es relevante a esta tesis señalar también la ausencia de la ciudad y el territorio como otro tipo de documento.

Según señala Valles (1999), otros autores definen a los documentos audiovisuales como *trazas o restos físicos de la cultura*, o simplemente *cultura material* (Apalategui, 1987, p. 20; Hodder, 1994). En este sentido, Hodder (1994) señala que existe una “evidencia muda” que se contrapone a la palabra hablada y que refiere tanto a los documentos escritos como a los artefactos o cultura material –ambos productos humanos–.

En esta investigación analizan este tipo de evidencias mudas, artefactos o cultura material en la búsqueda por resolver preguntas que hacen a los estudios urbanos. Por consiguiente, se conforma un *corpus* a partir de materiales como la arquitectura, la ciudad, los documentos de planificación, las publicidades y notas periodísticas, y las normativas urbanas.<sup>3</sup> Todos los materiales de este *corpus* serán analizados de base en sus aspectos documentales y haciendo foco con herramientas de análisis morfológico.

## Estructura de la tesis

Esta tesis se organiza en ocho capítulos: la introducción, el marco teórico general, la presentación del caso de estudio, cuatro capítulos de análisis del caso de estudio y uno de notas de cierre.

En lugar de establecer un único apartado teórico y metodológico al inicio de la tesis, se optó por organizar cada capítulo—que desarrolla un objetivo específico— con una subestructura en la que están presentes: un desarrollo teórico de los temas en cuestión, consideraciones metodológicas específicas que se abordan en el capítulo, un análisis de caso y las notas preliminares.

- El Capítulo 1 presenta el problema de investigación y el objeto de estudio. Se señalan las motivaciones del trabajo y se explica por qué el Municipio de Córdoba ha sido elegido caso de estudio de esta investigación. Además, se incluyen las preguntas de investigación, objetivos generales y específicos, hipótesis y una introducción al enfoque metodológico general.
- El Capítulo 2 refiere al abordaje teórico. Aquí se identifican antecedentes y estudios recientes de morfología urbana, y se

---

<sup>3</sup> Aguilar et al. (2014) definen *corpus* como disposición articulada e intencionada de documentos capaz de responder a los interrogantes de una investigación.

desarrollan dos temas transversales de la investigación: la densidad habitacional y la fragmentación urbana.

- El Capítulo 3 caracteriza el perfil del Municipio de Córdoba. En él se describe la evolución de su mancha urbana, los principales aspectos morfológicos de la ciudad actual y se presentan datos para entender su posición geográfica, económica e histórica en la región y la nación.
- El Capítulo 4 indaga en los debates sobre las tipologías de fragmentos residenciales. Se identifican y se analizan morfológicamente las urbanizaciones residenciales cerradas del Municipio de Córdoba. Además, se desarrolla una clasificación tipológica de barrios cerrados, que luego se describen y comparan bajo indicadores morfológicos y de densidad (primer objetivo específico).
- El Capítulo 5 desarrolla los debates en torno a la planificación tradicional y la estratégica. Se explica cómo evolucionan las ideas y los abordajes físico-espaciales en los planes urbanos elaborados por las oficinas técnicas de planificación del municipio de Córdoba. En este capítulo se analizan los diferentes planes urbanos y documentos de planificación sancionados desde 1983 a la par de las transformaciones en el contexto político municipal, provincial y nacional (segundo objetivo específico).
- El Capítulo 6 caracteriza el mercado inmobiliario argentino durante las dos décadas de análisis haciendo foco en sus estrategias comerciales. Se examina el contenido físico-espacial de las estrategias utilizadas por las empresas de desarrollo urbano para impulsar transformaciones residenciales en la Ciudad de Córdoba, a partir de las tipologías de barrios cerrados previamente identificadas (tercer objetivo específico).
- El Capítulo 7 estudia los marcos regulatorios urbanos y la evolución en el rol del Estado. Se analiza la evolución del marco normativo que regula el espacio urbano –en particular al sector residencial– a la par de la cambiante relación entre las empresas de desarrollo urbano y las áreas de planificación del Municipio de Córdoba.
- El Capítulo 8 desarrolla las conclusiones. En este capítulo se reflexiona sobre los alcances de la tesis y respecto a decisiones metodológicas empleadas en la formulación. A continuación, se retoman las notas preliminares de cada capítulo y se realizan lecturas cruzando los diferentes documentos analizados entre sí y con la teoría. Finalmente, se reflexiona en torno a cómo juega la morfología en el marco de las tensiones público-privadas.

ENTRE EL MODELO DE CIUDAD COMPACTA Y LAS LÓGICAS EMPRESARIALES.

## **Capítulo 2 – Una mirada urbana para la morfología, la densidad y la fragmentación**



## Capítulo 2 – Una mirada urbana para la morfología, la densidad y la fragmentación

### Introducción

En este capítulo se desarrolla el abordaje teórico que sirve de marco para toda la tesis.

En primer lugar, se trabaja con el abordaje morfológico en el marco de los estudios urbanos. En este apartado, se definen los principales conceptos que se utilizan en la tesis, se revisa la historia de los estudios morfológicos buscando extraer herramientas de análisis que serán utilizadas en otros capítulos y se presentan estudios recientes que son pertinentes a la tesis, ya sea por su enfoque o por la coincidencia en las áreas urbanas sobre las que hacen foco.

En segundo lugar, se desarrollan dos temas transversales en la investigación: la densidad habitacional y la fragmentación urbana. Los debates planteados en el tema densidad habitacional buscan comprender la complejidad en la relación entre la forma urbana y los indicadores de densidad en la escala urbana. Respecto de la fragmentación urbana, interesa la discusión en cuanto quiebre de la lógica de organización de la ciudad moderna y como elemento a partir del cual se estructura la ciudad contemporánea, haciendo foco en la función residencial.

### El abordaje morfológico en los estudios urbanos

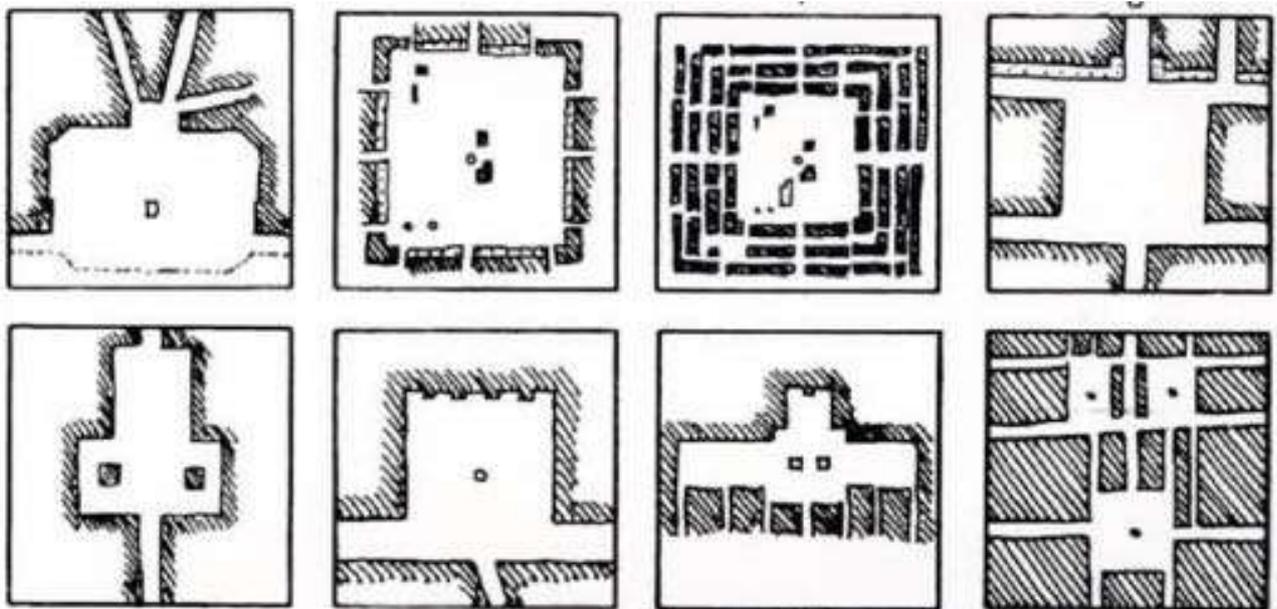
#### La dimensión morfológica del espacio urbano

Las definiciones de morfología urbana y de sus objetos de estudio son variadas y representan diversos enfoques. Moudon (1997) señala que existe cierto consenso sobre la idea de que la morfología urbana se dedica al estudio de los elementos tangibles de la ciudad, entendida como la acumulación e integración a lo largo del tiempo de acciones regidas por tradiciones culturales y formalizadas por fuerzas socioeconómicas.

Por su parte, Krier (1979) define que el espacio urbano es todo tipo de espacio que se encuentra entre las construcciones de una ciudad, es decir,

que se encuentra geoméricamente delimitado por la elevación de una variedad de productos socioculturales. El autor señala que, solo mediante la clara legibilidad de sus características geométricas y sus cualidades estéticas, se nos permite a los humanos percibir el espacio exterior como espacio urbano. En este sentido, se remarca la importancia de marcar una clara distinción entre una estética precisa, la cual no debe confundirse con factores emocionales; ya que todo análisis estético corre el riesgo de dejarse llevar por miradas subjetivas asociadas al gusto.

Los dos elementos básicos que, según Krier (1979), constituyen el espacio urbano son las plazas y las calles (Figura 1). Las plazas surgen del agrupamiento de viviendas alrededor de un espacio abierto mientras que las calles son el producto de la expansión de un asentamiento, una vez que se ha consolidado el entorno alrededor de la plaza. Cabe resaltar que esta definición de elementos, si bien resulta pertinente como resultado del estudio de ciudades europeas, no es directamente aplicable al contexto latinoamericano ya que –tal como se desarrolla más adelante en este capítulo– la fundación de un importante número de ciudades del subcontinente responde a un modelo planificado derivado de una serie de normas aportadas por las Leyes de Indias.



**Figura 1** – Ejemplos de organización de elementos constitutivos del espacio urbano (plazas y calles).  
Fuente: selección y reordenamiento de gráficos de Krier (1979).

Rowe y Koetter (1978) identificaron dos tipos de sistema de espacio urbano contrapuestos, a los que denominan “tradicional” y “modernista” (Figura 2). El espacio urbano tradicional consiste en construcciones que componen bloques urbanos, que a su vez definen y delimitan el espacio exterior; mientras que el espacio urbano modernista consiste típicamente de pabellones situados libremente en el paisaje. La transición moderna implicó que la estructura morfológica del espacio urbano cambie en dos aspectos relevantes: desde construcciones como elementos constitutivos

de las manzanas, definiendo calles y plazas marcadas, hacia construcciones situadas en un espacio amorfo; y desde redes de calles conectadas en una escala pequeña, hacia redes de caminos alrededor de enclaves segregados e introvertidos.

En reacción a los abordajes modernistas de la arquitectura y el espacio urbano, y los patrones de crecimiento de mediados del siglo XX, el diseño urbano desarrolló un interés en la relación entre el espacio construido y el espacio urbano (Matthew Carmona, Tiesdell, Oc, & Heath, 2003). Lo anterior condujo a intentos por organizar ambas partes para que se configure un todo que sea más rico que la suma de sus partes; además, se abrió una necesidad funcional y estética de focalizarse en la creación de espacios urbanos con un mayor grado de definición morfológica.

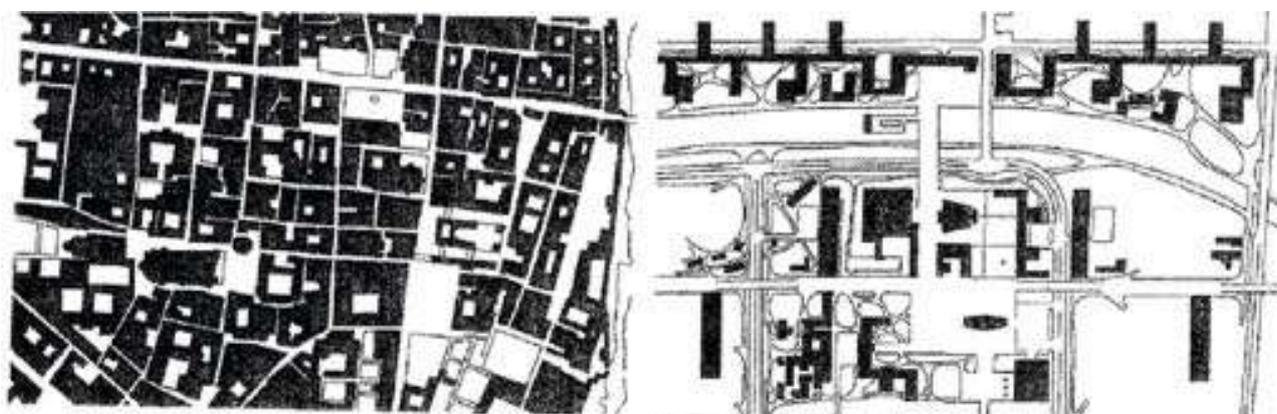


Figura 2 – Sistema de espacio tradicional y espacio modernista.  
Fuente: selección de gráficos de Rowe y Koetter (1978, p. 62).

### Antecedentes de estudios de morfología urbana y herramientas de análisis

Si bien se pueden encontrar escritos que trabajen temas de morfología urbana en distintos momentos de la historia, el primer texto que lo menciona explícitamente es del año 1928 (Larkham, 2002). Es en este siglo que distintas disciplinas –principalmente la arquitectura y la geografía– comienzan a abordar el estudio de la forma a escala urbana. Las investigaciones sobre la forma urbana del siglo XX se desarrollan con distintas características en diferentes países y con mayor fuerza a partir de los años 60. Estos estudios, que se realizaban de manera independiente y con pocos vínculos entre sí, conformaron un ámbito de exposición de ideas y de debate denominado Seminario Internacional de Forma Urbana (ISUF, por sus siglas en inglés), que se realiza por primera vez en 1996. A este primer seminario concurren principalmente investigadores de forma urbana de países como Inglaterra, Italia, Francia, España y Estados Unidos. Este encuentro marca un hito en la morfología urbana porque permite tener una visión internacional sobre el desarrollo particular de las investigaciones en cada país y sobre los vínculos históricos entre ellas. Como resultado material de este seminario se crea la publicación bianual

*Urban Morphology*, que será el instrumento de difusión que este grupo utilizará para contar la historia y el presente de la morfología urbana. Es en la primera de estas revistas que Moudon (1997) señala la existencia de diferentes escuelas de forma urbana que han existido desde los años 60: la escuela inglesa, la escuela italiana y la escuela francesa. Desde una revisión más abarcativa, se pueden incorporar, por ejemplo, la escuela alemana, la española o la estadounidense. En definitiva, el ISUF marca un hito a partir del cual los procesos de investigación –que se habían dado de manera nacional y con vínculos poco institucionalizados entre países– comienzan a tener una mirada global sobre la morfología urbana.

La escuela inglesa se caracterizaba por un abordaje conceptual y de representación visual proveniente de la geografía alemana, su principal exponente fue Michael Robert Günter Conzen. La preocupación general es entender “cómo se crean las cosas sobre el suelo” (Whitehand, 2001, p. 106). En este sentido, los estudios sobre la ciudad británica de Alnwick, Conzen (1960) reconocen una división tripartita de la planta urbana compuesta por: primero, las calles y su ordenamiento dentro de un sistema vial; segundo, los lotes y su agregación para conformar manzanas; y, tercero, el área de superficie que ocupan las construcciones. Esta división tripartita permitió poder hablar de los procesos de desarrollo urbano y las relaciones con la economía urbana y, a partir de ellos, llegar a nuevos conceptos como los “cinturones de borde” (áreas de borde con características físicas similares, asociadas a los procesos de urbanización en el tiempo y determinando diferentes densidades edificatorias de acuerdo a los precios del suelo), “las regiones morfológicas” (áreas físico-espacialmente uniformes que se distinguen del resto) y el “marco morfológico” (la manera en la que las formas del parcelario condicionan futuros cambios a largo plazo, principalmente cuando cambia el uso de rural a urbano).

No obstante, parte del trabajo más valorado de Conzen está relacionado a la escala micro y, en este sentido, a la relación entre los lotes y las disposiciones de bloques de edificios. Uno de los discípulos más importantes de Conzen fue J.W.R. Whitehand, quien en 1974 forma el *Urban Morphology Research Group* en la Universidad de Birmingham y luego aporta a la construcción del ISUF. El aporte de Whitehand consistió en compilar y sistematizar las ideas de Conzen, así como también de incorporar más nociones de economía urbana al estudio de la forma urbana, abordando las relaciones entre la ciudad, sus habitantes y las dinámicas de la industria de la construcción.

La escuela italiana y las escuelas francesas surgieron como reacciones a los postulados antihistoricistas de la arquitectura moderna y para recuperar la importancia de las leyes de reproducción de la historia, intentando crear así un nuevo marco teórico. En este sentido, los escritos del italiano Saverio Muratori (1959) comienzan a hacer eje sobre la “historia operacional”, un concepto que, para el proyecto, utiliza a la historia como proceso y como estructura, y no en clave historiográfica. Desde esta

perspectiva, la morfología es entendida como un instrumento de vínculo entre las lecturas históricas y el diseño urbano. Con esta metodología, la historia cobra un valor operativo y no únicamente de análisis. El concepto de historia operacional es el marco general bajo el cual la escuela italiana plantea las ideas de las ciudades como organismos vivos y como obras de arte colectivas, y la idea del diseño de edificios en continuidad con la cultura del lugar (Cataldi, Maffei, & Vaccaro, 2002). En este sentido, se busca que las acciones humanas sobre el espacio tengan una relación balanceada con el territorio.

Los estudios de Muratori abrieron el camino para que desarrollen sus teorías Gianfranco Caniggia, Carlo Aymonino y Aldo Rossi. El trabajo de Caniggia se caracterizó por intentar transmitir los conceptos de Muratori hacia ideas más arquitectónicas, a veces simplificándolas, pero otras veces resaltando sus aspectos más operativos; Aymonino se centró en la aplicación del concepto de la historia operacional en el diseño de las ciudades. Por su parte, Rossi promovió, desde la *Tendenza* –un grupo de arquitectos dirigido por Ernest Rogers que procuraban la refundación disciplinar–, que la arquitectura y el urbanismo son inseparables. Uno de los focos del trabajo de Rossi fue la puesta en valor de los tipos arquitectónicos y la tipología, desarrollado en profundidad en su libro *La arquitectura de la ciudad* (Rossi, 1966). En contraste con los tipos edilicios, que generalmente hacían referencia a las funciones, el tipo arquitectónico tiene una connotación más orientada a la lógica de la forma. Los tipos arquitectónicos son abstracciones de principios básicos, ideas o formas y representan patrones tridimensionales que pueden ser copiados en repetición con variaciones infinitas (Kelbaugh, 1997, p. 97). El estudio de tipos arquitectónicos y morfológicos formalizó y sistematizó el proceso de aprendizaje a partir de la experiencia y la historia, reviviendo la forma tradicional de mirar la función (Matthew Carmona et al., 2003).

En Francia, a diferencia de otros países no es posible hablar de una sola escuela de morfología urbana, puesto que cada zona geográfica y/o universidad desarrolla una línea particular de pensamiento (Darin, 1998). Estos estudios son fragmentados entre sí, resultando en una falta de uniformidad teórica que posibilite hablar de una única escuela. Cuatro corrientes se destacan en este país. En primer lugar, el trabajo de Raoul Blanchard (1911), que desarrolla una metodología de amplia difusión –exportada principalmente hacia España– y que consta de una lectura en tres partes: análisis de sitio y su influencia en la ciudad, el desarrollo de la ciudad y las funciones principales de la ciudad. En segundo lugar –y ya en los años 60–, el abordaje de Bernard Huet denominado *tipo-morfología* se centró en el nacimiento de la ciudad moderna y los tipos arquitectónicos del siglo XIX (Devillers & Huet, 1981; Huet, Bernard, Braun, Le Roy, & Prin, 1975). Los antecedentes más directos de estos estudios son los de Aymonino y Rossi, pero, a diferencia de ellos, Huet incorpora la visión sociológica de las formas arquitectónicas a partir de lecturas de Henri Lefevre y Henri Raymond. En tercer lugar, los estudios de Philippe Panerai y

Jean Castex, juntos con el sociólogo Jean-Charles Depaule de la Escuela de Arquitectura de Versalles se centraron en la ciudad como colección de fragmentos. Su primer estudio es un manifiesto muy fuertemente antimodernista sobre transformaciones de cinco ciudades en momentos históricos particulares, abarca desde edificios individuales a toda la ciudad, y muestra cómo el bloque urbano se abre progresivamente hasta desaparecer por completo. Se trata de “estudios morfológicos, pero con la apoyatura de ejemplos localizados históricamente; estudios arquitectónicos, pero a escala del tejido urbano; estudios espaciales, pero abiertos a lo social” (Panerai, Castex, & Depaule, 1986, p. 17).

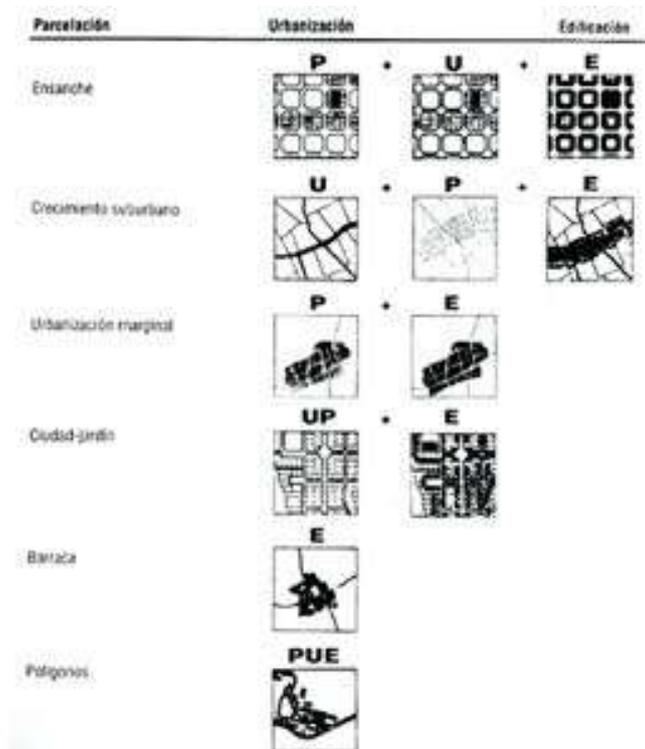
En el libro *Elementos de análisis urbano*, Panerai et al. (1983) sistematizan un compendio de herramientas de análisis del espacio urbano de la ciudad tradicional a partir de instancias de crecimiento; las mismas hacen foco en los trazados urbanos, la parcelación, las tipologías analíticas y generativas. Su objetivo es reafirmar un punto de vista disciplinar en torno a los estudios de crecimiento urbano que pone en valor la lectura de los tejidos tradicionales mediante una mirada físico-espacial del contexto urbano. En la siguiente cita, los autores dejan en claro esta postura respecto del urbanismo modernista y los estudios morfológicos:

*“Los estudios de morfología urbana han supuesto, en especial, un quiebro definitivo a la orientación funcionalista que conducía siempre a los sistemas de movimiento o a la zonificación de actividades, el proyecto y el conocimiento de la forma urbana. Frente a ello el aprecio de la construcción arquitectónica de la ciudad, del orden parcelario y de las constantes tipológicas en la configuración de los tejidos, y del interés de éstos como piezas de composición del agregado urbano total, da otras bases para una idea de urbanismo radicalmente alternativa” (Panerai et al., 1983).*

Finalmente, la escuela francesa de arquitectura de Paris-La Défense, compuesta por Alain Borie, Pierre Micheloni y Pierre Pinon propone un abordaje “puramente morfológico” (Darin, 1998). En este sentido, desagregan el tejido urbano en diferentes componentes (topografía, sistema viario, lotes y forma construida) para poder estudiar las relaciones topológicas, geométricas y dimensionales entre ellos.

En España, la morfología urbana estuvo inicialmente muy asociada a la metodología francesa de Raoul Blanchard; el contexto de la guerra civil y la dictadura de Franco imposibilitaron el intercambio fluido y la creación de ideas propias. A partir de los años 70, esta situación comienza a cambiar cuando se produce una apertura intelectual que resultará en la incorporación de corrientes provenientes de la morfología urbana inglesa y de la sociología francesa en el campo de la geografía, y de las ideas de los italianos en el campo de la arquitectura. De esta forma, un grupo de geógrafos liderados por Horacio Capel realizó una serie de estudios de morfología urbana muy asociados a la economía, desde una óptica marxista. Ejemplos de estos trabajos tienen que ver con: la caracterización funcional de áreas resultantes del contexto del siglo XIX; estructuras de

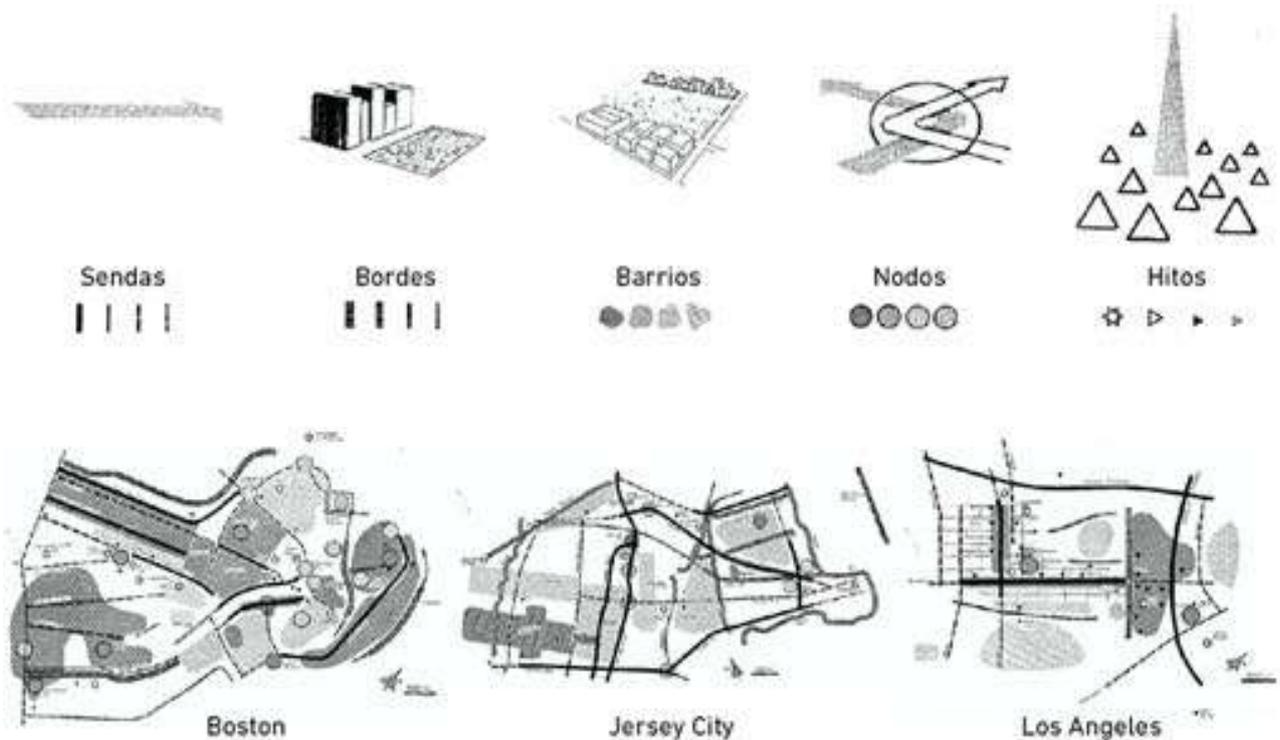
pobreza y lotes urbanos; e inclusión del planeamiento y estrategias de actores urbanos. En general, estos trabajos ponen el foco sobre lo económico y tienen poco desarrollo morfológico (Vilagrasa Ibarz, 1998). Desde la arquitectura, se destaca la creación por parte de Manuel Solà-Morales del Laboratorio de Urbanismo de Barcelona (LUB). En el LUB se estudiaron, en principio, las “formas de crecimiento urbano” residencial de las compactas ciudades europeas –particularmente de Barcelona–, dando importancia al rol de los agentes urbanos e incorporando luego a las visiones metropolitanas y territoriales. Uno de los aportes de Solà-Morales es la separación conceptual de los procesos de urbanización, parcelación y edificación (Figura 3) (De Solà-Morales, 1973). Posteriormente, el LUB produjo un “salto al territorio”, en el que se produce un cambio de escala que pondrá el foco sobre características y procesos más extensos. En este nuevo recorte espacial, vuelven a ocupar un lugar central en el proyecto urbanístico las temáticas derivadas de la infraestructura, el medioambiente y la vivienda social (Vecslir, 2012).



**Figura 3** – Tipología estructural como secuencia de las operaciones de los componentes materiales de las formas de crecimiento urbano.  
Fuente: De Solà-Morales (2008).

A diferencia de lo que ocurre en los países europeos, en Estados Unidos, los estudios de forma urbana se presentan de una manera mucho más fragmentada, menos organizada y ordenada (M. P. Conzen, 2001). Sin embargo, Conzen logra determinar un marco general a partir del cual se detectan seis líneas de estudios especializados: sitios urbanos y sus transformaciones físicas; ciclos de crecimiento y perturbaciones a partir de desastres naturales o antrópicos; marcos morfológicos, líneas de fijación y

catastro urbano; distribución de tipologías edificatorias; morfología y usos de suelo; y la dimensión perceptual del hecho urbano. En esta última línea sobresalen los estudios de Kevin Lynch (1960) sobre la función visual que cumplen cinco elementos de la ciudad: sendas, bordes, barrios, nodos e hitos. Estos elementos, que surgen de la sistematización de lecturas perceptuales individuales, son los que –según esta teoría– organizan una imagen pública de cada ciudad (Figura 4); a su vez, se entiende que los mismos constituyen la “materia prima” de la imagen ambiental a escala urbana y que, mediante su diseño en conjunto, es posible llegar a una forma satisfactoria.



**Figura 4** – Elementos en la imagen de la ciudad e imágenes públicas de la ciudad.  
Fuente: selección y reordenamiento de gráficos Lynch (1960).

En Argentina, los estudios específicos de forma urbana son más recientes que los mencionados en Europa o Estados Unidos. A diferencia de lo ocurrido en los países europeos, en Argentina es difícil hablar de “escuelas de morfología urbana” debido a la poca difusión y adopción de teorías locales en el tema. Parte de la explicación podría tener que ver con la fuerte influencia que, en este país, tiene la transculturación de ideas y de formas, pero también con la falta de desarrollo de procesos académicos duraderos en el tiempo y el grado de independencia que las diferentes investigaciones tienen entre sí. Por otra parte, existe una considerable diferencia en cantidad y grado de difusión entre los estudios que toman a la ciudad de Buenos Aires y los que toman a cualquier otra ciudad del país. La gran mayoría de los trabajos encontrados no son puramente morfológicos, sino que tienen su centro puesto en los procesos económicos y sociales que producen transformaciones de la forma urbana.

Estos trabajos se podrían clasificar en aquellos cuyo foco está puesto en procesos macroeconómicos y sus efectos, o aquellos que se centran el análisis en alguno de los grupos duales riqueza-pobreza o centro-periferia.

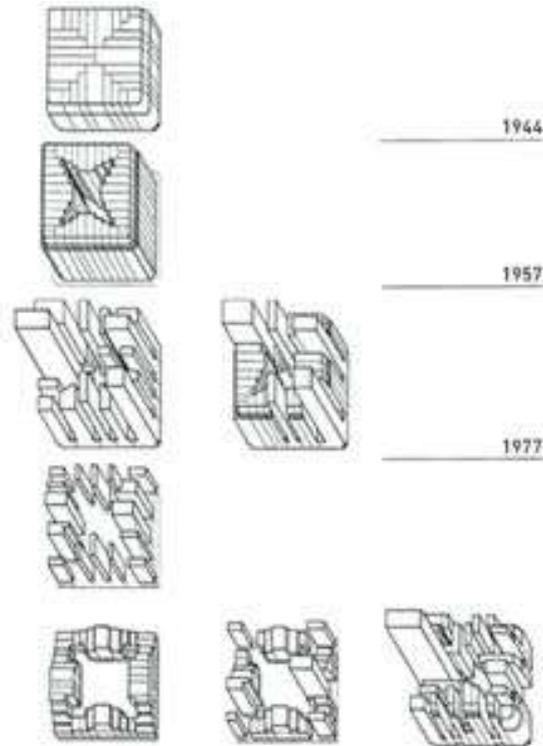
Un hito relevante en los vínculos que se establecieron en Buenos Aires con las escuelas de morfología internacionales fue dado por “La Escuelita”. En 1976, la intervención de la Universidad de Buenos Aires como resultado del reciente golpe cívico-militar y su contexto previo, produjo la expulsión de numerosos académicos de la casa de estudios. En este marco, el arquitecto Tony Díaz, junto a Justo Solsona, Rafael Viñoly y Ernesto Katzenstein fundan “La Escuelita”, una institución de enseñanza alternativa de la arquitectura que fue clave para fomentar el debate disciplinar en los años de la dictadura. Además de los cursos de arquitectura, Tony Díaz organiza conferencias en Buenos Aires con la participación de Aldo Rossi (en dos oportunidades), Alvaro Siza y Rafael Moneo, entre otras personalidades que pronto se tornarían referentes mundiales en arquitectura (Jaimes, 2014).

De los estudios sobre morfología urbana en el medio local, el que posee un enfoque más cercano a lo estrictamente morfológico es el de Fernando Diez (1997) que analiza el resultado de la superposición de normativas urbanas en las manzanas de Buenos Aires (Figura 5). En este libro se desarrollan dos nociones que son particularmente relevantes a esta investigación. En primer lugar, una clasificación sobre tipos de normativas urbanas –las regulaciones restrictivas y las regulaciones postulativas– que refiere al carácter de aplicabilidad de las normas y a las teorías urbanas de las cuales son producto; la segunda noción refiere a las acciones que conducen a transformaciones urbanas (estas nociones se desarrollan con detenimiento en el Capítulo 7).

En concreto, lo que explica Diez (1997) es que hay tres tipos de decisiones respecto de la generalidad y autonomía que hacen a la forma urbana: las decisiones independientes son las más frecuentes e inciden a escala del edificio (pueden ser su distribución interna, el color y materiales de la fachada, su vínculo con el lote, etc.); las decisiones coordinadas son menos frecuentes e inciden en la escala del loteo (por ejemplo, la organización de los lotes dentro de una manzana) o en la escala barrial (por ejemplo, el diseño de las manzanas y de las calles); finalmente, las decisiones centralizadas son poco frecuentes e inciden en la estructura urbana (aquí se resuelven las infraestructuras, las vías de comunicación masiva, los equipamientos urbanos, etc.). A su vez, identifica que la generalidad y la autonomía de las acciones urbanas son aproximadamente inversas. Es decir, la forma urbana en un momento cualquiera de la evolución de una ciudad es el resultado de una serie de acciones; una idea ya presente en Panerai et al. (1986).

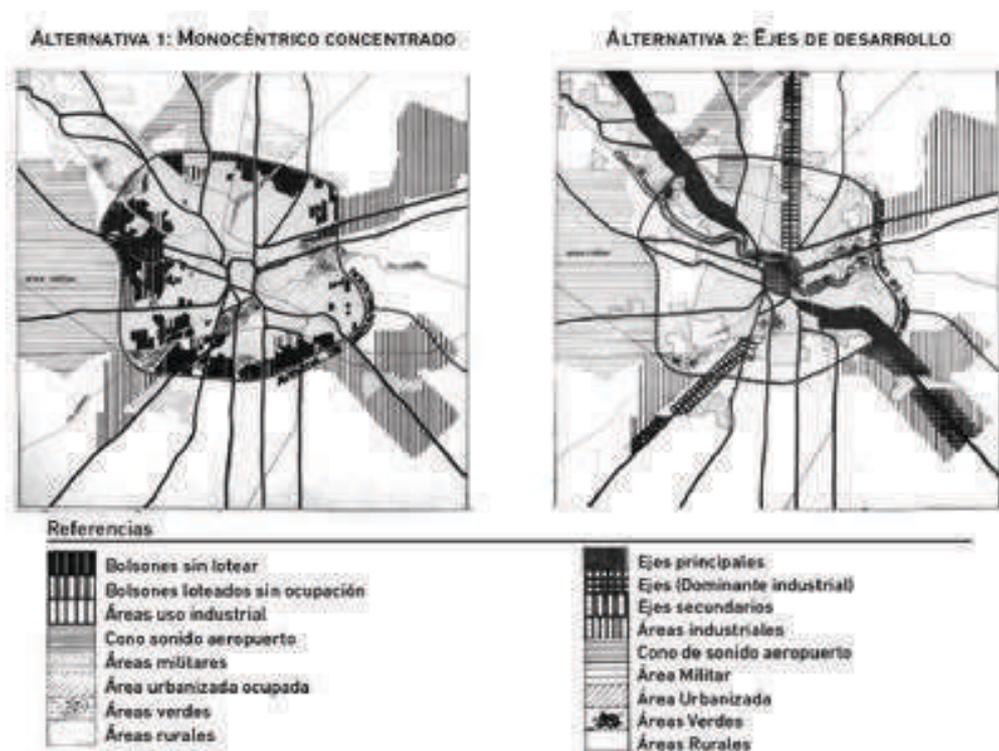
Lo anterior, coincide con lo planteado previamente por Conzen (1960) para caracterizar la estabilidad de los tres elementos de análisis urbano que él planteaba (edificios, lotes y calles).

Estas categorías serán importantes para describir la evolución de las normativas de regulación de la forma urbana en el caso de estudio en el marco de un cambiante vínculo entre el municipio y las empresas de desarrollo urbano.



**Figura 5** – Modelos de manzana resultantes de la máxima ocupación permitida por sucesivas regulaciones.  
Fuente: Diez (1997).

En Córdoba, la morfología urbana emerge en los años 70, principalmente en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Córdoba y en trabajos realizados para los gobiernos municipales, en ambos con la presencia de la arquitecta y profesora María Elena Foglia. Esta característica académico-profesional del proceso cordobés se asimila al proceso italiano; en este sentido, cabe resaltar la influencia en la enseñanza de la arquitectura en Córdoba de los textos de Carlo Aymonino y Aldo Rossi. Las ideas de los trabajos dirigidos por Foglia se terminan de plasmar a fines de los 70 en el *Esquema De Ordenamiento Urbano* (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1978a), que será el documento bajo el cual se elaborarán las ordenanzas de fraccionamiento y usos de suelo de mediados de los años 80 que, con futuras modificaciones, están vigentes hasta la fecha. En este documento, las discusiones en torno al ordenamiento evalúan dos alternativas de modelos de crecimiento de la ciudad: una orientada a la conformación y articulación de una serie de sectores urbanos con cierto grado de autonomía y otra, que toma la mancha urbana como una unidad atravesada por corredores de consolidación, circulación y densificación (Figura 6).



**Figura 6** – Alternativas de desarrollo. Esquema de ordenamiento urbano.

Alternativa 1: Modelo radiocéntrico concentrado – Alternativa 2: Ejes preferenciales de desarrollo.  
Fuente: selección de gráficos de la Municipalidad de Córdoba (1973) y reconstrucción de leyendas.

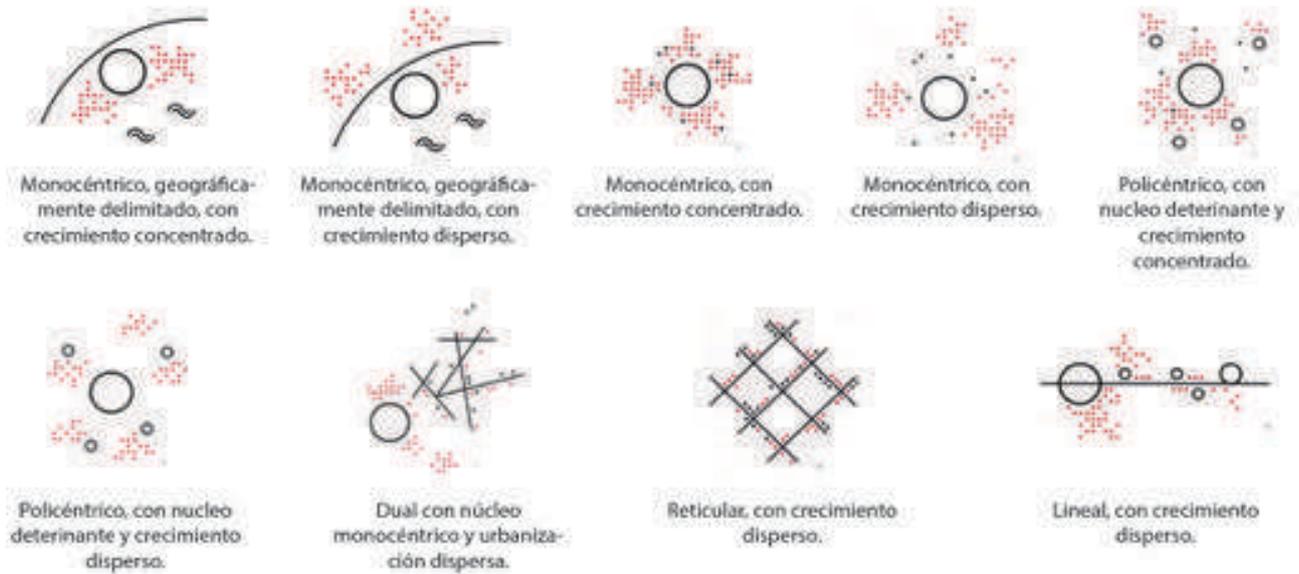
Para esa época comienza a construirse otro vínculo internacional entre historiadores de ciudades hispanoamericanas, coordinados por Fernando de Terán. El producto de estos vínculos se sintetiza en una exposición internacional itinerante y en el libro *La ciudad hispanoamericana. El sueño de un orden* de 1989. La exposición se centraba sobre “los aspectos morfológicos y funcionales cuya materialización se produce a través de las infraestructuras, las formas de organización espacial y las relaciones de la ciudad con el territorio circundante” (Almandoz Marte, 2011). El aporte cordobés estuvo dirigido por María Elena Foglia y se plasmó en el libro *Cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana* (Foglia & Goytía, 1987), que reconstruye la historia urbana de la ciudad de Córdoba a partir de su entorno territorial y de su génesis a partir de la cuadrícula, teniendo a la manzana como elemento morfológico de diseño urbano.

### Estudios recientes de morfología urbana

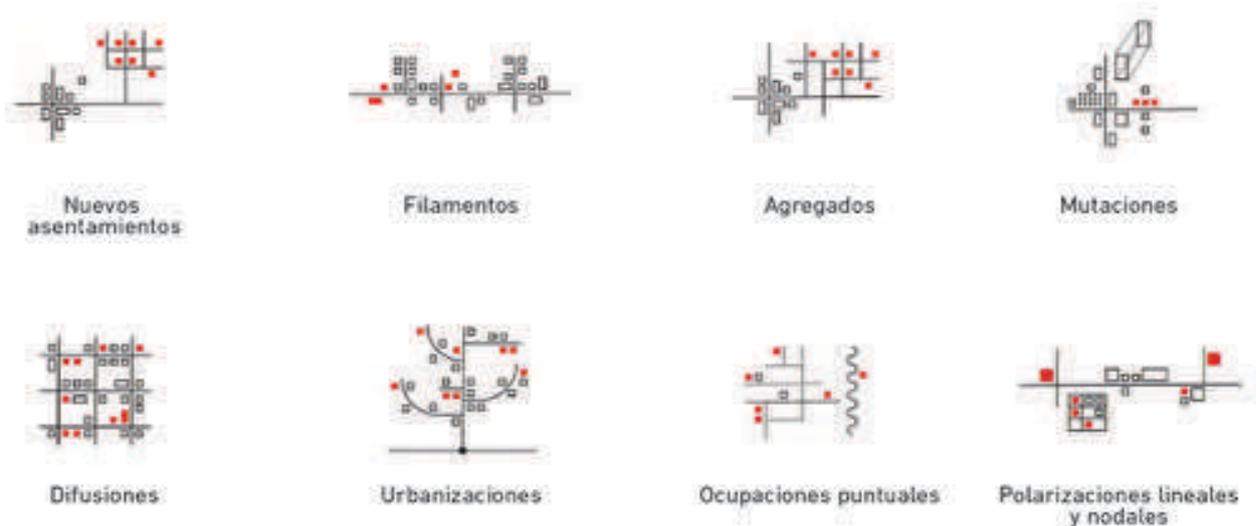
A partir de los años 90 se abre un abanico de estudios y aproximaciones fenomenológicas al territorio en los que los aspectos gráficos de intervención y divulgación toman relevancia. Vecslir (2013) señala que estos trabajos denotan un esfuerzo por encontrar los atributos físicos de los nuevos procesos de “metropolización”, como traducción espacial de profundas transformaciones sociales y económicas.

Para el caso de Europa meridional, resultan precursores los trabajos de Boeri, Lanzani y Marini (1993) para las regiones metropolitanas de Milán y los de Font, Llop y Vilanova (1999) para Barcelona. Trabajos más recientes

indagan respecto de a las estructuras metropolitanas, sus lógicas de formación y transformación, incorporando nuevas nociones y estructurando categorías centradas en reconocer patrones y modalidades de asentamientos recurrentes (Figura 7 y Figura 8).<sup>4</sup>



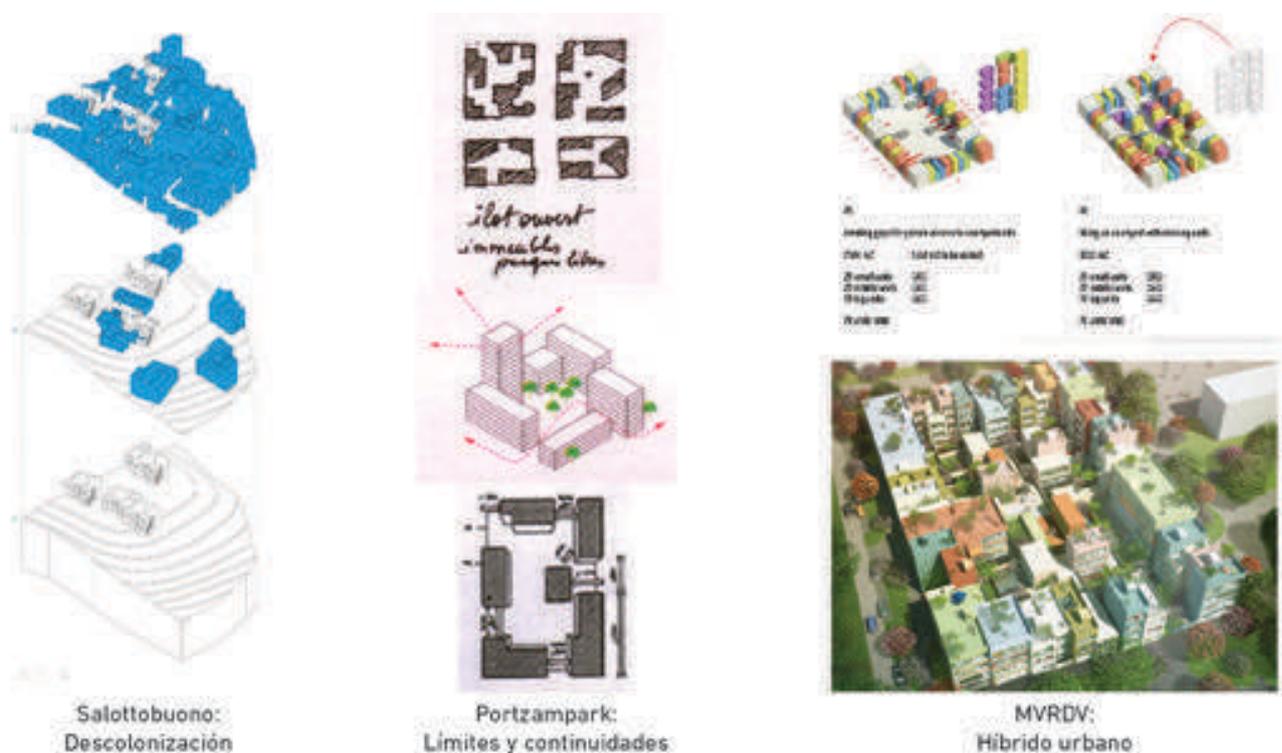
**Figura 7 – Morfologías metropolitanas contemporáneas.**  
Fuente: selección y reordenamiento de gráficos de Font, Carracedo y Vecslir (2005) y reconstrucción de leyendas.



**Figura 8 – Estructura espacial y la forma de crecimiento urbano.**  
Fuente: selección y reordenamiento de gráficos de Font, Vecslir y Carracedo (2005) y reconstrucción de leyendas.

<sup>4</sup> Entre estas redes se destacan: la red de universidades italianas IN.FRA, coordinada por Isola (2002); la red "la explosión de la ciudad", coordinada por Font, Indovina y Portas (Font, 2004); o el trabajo financiado por el programa CREPUDMED, que profundiza en las formas de proyecto y tipos de políticas a desarrollar frente a los problemas y cuestiones de la "metropolización" (Llop & Stéphane, 2012).

Para otros contextos y en relación al tema de la tesis, interesa mencionar: el aporte de materiales heterogéneos como los de Koolhaas (2001) sobre “mutaciones” para ciudades de Europa, Asia, América del Norte y África; las investigaciones más sistemáticas sobre las tipologías híbridas que caracterizan megalópolis como la de Tokyo-Yokohama (Kaijima, Kuroda, & Tsukamoto, 2001); o la propagación de “atlas eclécticos” de Multiplicity (2003). Otros trabajos son relevantes por proporcionar una búsqueda taxonómica en clave propositiva (Figura 9): el de Salottobuono (2010) para los asentamientos israelíes en Cisjordania bajo la hipótesis de una posible “descolonización”; el de Portzampark (2010) para el diseño de un barrio urbano parisino con características que mixturan la idea de fragmento y la de continuidad urbana; o la búsqueda por lograr un híbrido formal y programático que arriba en una configuración de tejido similar a la de las ciudades latinoamericanas, llevada a cabo por el estudio MVRDV (2013).



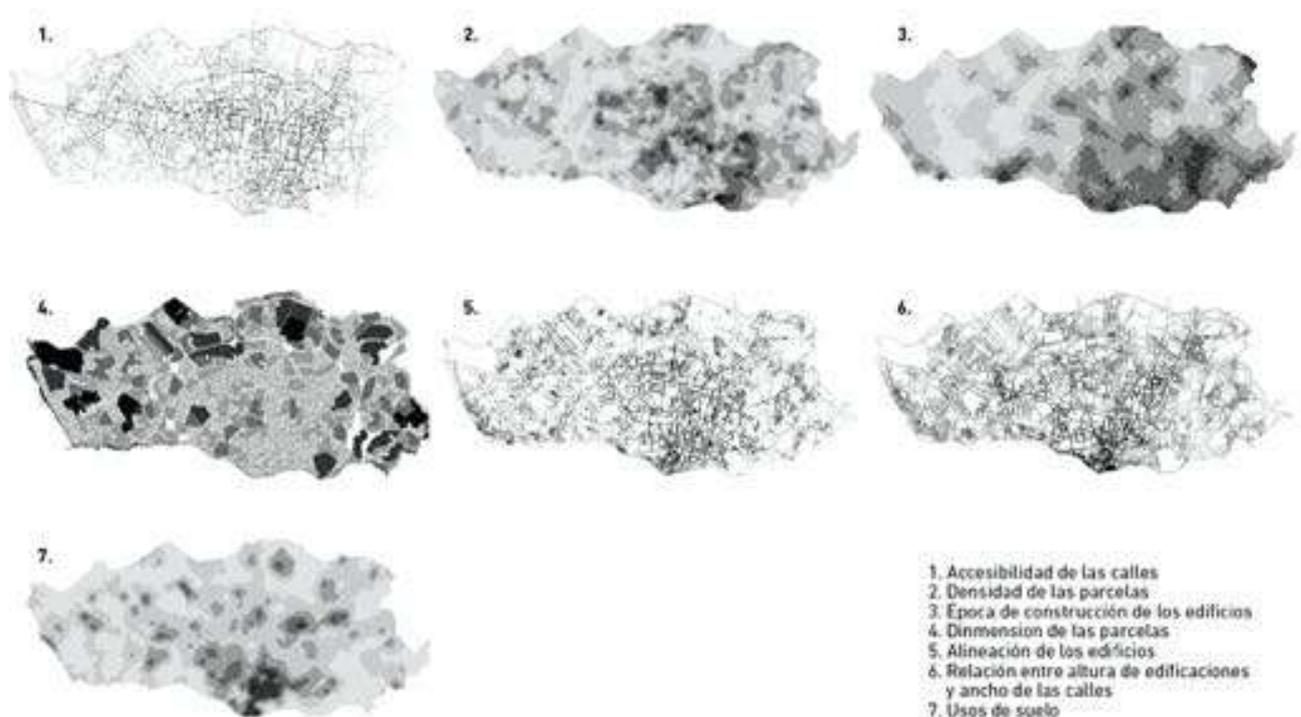
**Figura 9** – Trabajos de exploración morfológica en clave propositiva.  
Fuente: selección y reordenamiento de gráficos de Salottobuono (2010), Portzampark (2010) y MVRDV (2013).

Dentro del contexto latinoamericano, cabe resaltar los aportes de Javier Fernández Castro (2011), Oliveira y Silva (2013) y dos estudios puramente cuantitativos de morfología urbana (Huang, Lu, & Sellers, 2007; Inostroza et al., 2013).

El trabajo de Javier Fernández Castro (2011) propone categorías morfológicas para analizar las ciudades latinoamericanas en función de sus transformaciones recientes y como adaptación de los cinco elementos de análisis que proponía el estadounidense Kevin Lynch (1960) para las lecturas perceptuales de la forma urbana; las mismas son planteadas desde

una mirada de análisis intencionado y, por ende, conllevan una voluntad proyectual; en esa línea, persiguen la conformación de una articulación socioespacial. Estas cinco categorías son: cintas (espacios de flujo donde importen tanto direcciones como espesores), espirales (espacios de referencia con una doble condición de atracción e irradiación), teselados (espacios de habitación conformados por múltiples singularidades distintivas), lazos (espacios de intercambio donde se garanticen cambios de direcciones en el flujo) y pliegues (espacios de deslinde donde es posible limitar e intersectar a la vez). Este trabajo resulta interesante en cuanto busca reelaborar categorías analíticas específicas para los procesos morfológicos latinoamericanos.

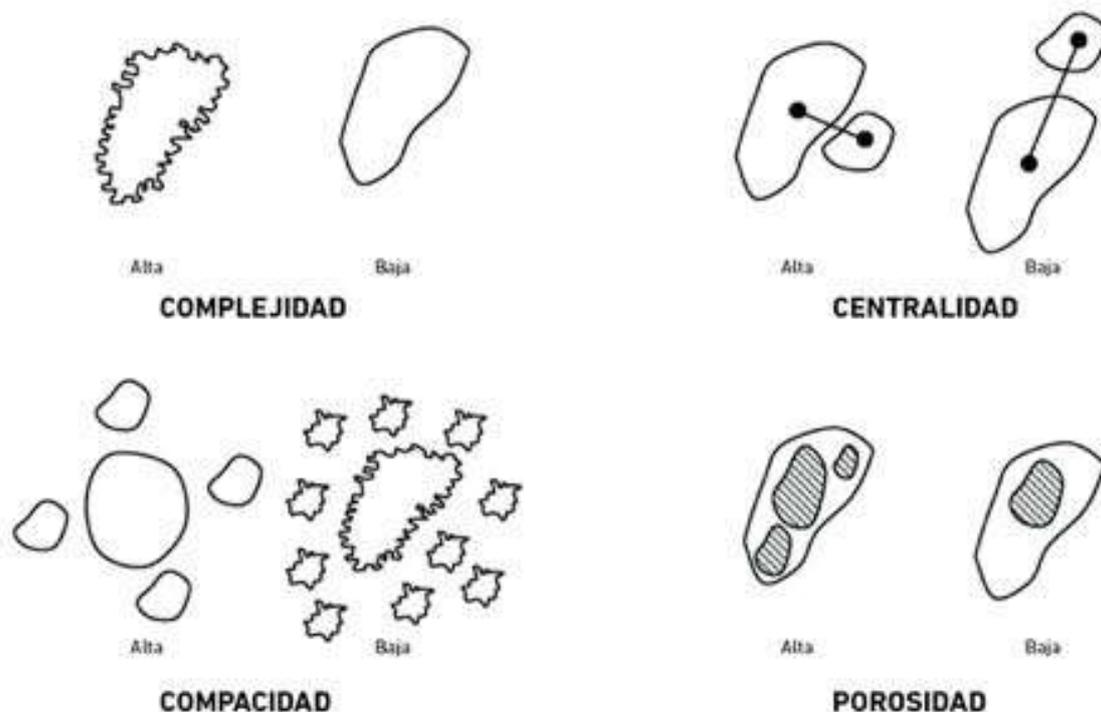
El trabajo de Oliveira y Silva (2013) consiste en la conformación de una metodología para evaluar la forma física de las áreas urbanas, denominada *Morpho*. La misma parte de los elementos fundamentales de la forma urbana (trazado, tejido y edificaciones) e incluye siete criterios analíticos complementarios: accesibilidad de las calles, densidad del tejido, antigüedad de las edificaciones, dimensión de las manzanas, alineamiento de los edificios, relación entre altura de edificaciones y ancho de las calles, y, finalmente, usos de suelo. La aplicación de esta metodología provee una caracterización cuantitativa de base morfológica de un área urbana determinada, permitiendo identificar sus fortalezas y debilidades (Figura 10). Este estudio es el producto de la sistematización y difusión de manera masiva de conceptos desarrollados en el marco del ISUF, organización de la que el autor forma parte.



**Figura 10** – Criterios analíticos urbanos en la metodología Morpho aplicados a la ciudad de Porto.

Fuente: selección de gráficos de Oliveira (2013) y reconstrucción de leyendas.

Finalmente, interesa rescatar una rama de los estudios sobre morfología urbana que tiene como propósito cuantificar la forma urbana, caracterizar los patrones espaciales de diferentes procesos –entre ellos, el de la fragmentación– y establecer comparaciones entre diferentes áreas urbanas. En esta línea, se destaca el trabajo de Huang et al. (2007), que utiliza una metodología que consiste en el análisis de imágenes satelitales de 77 áreas metropolitanas en Asia, Estados Unidos, Europa, Australia y América Latina (entre las que se encuentra Córdoba) para calcular siete indicadores espaciales que caracterizan la forma urbana en cinco dimensiones: complejidad, centralidad, compacidad, porosidad y densidad (Figura 11). Más aún, el estudio realiza comparaciones de los indicadores espaciales entre ciudades de países desarrollados y en vías de desarrollo, y también por regiones.

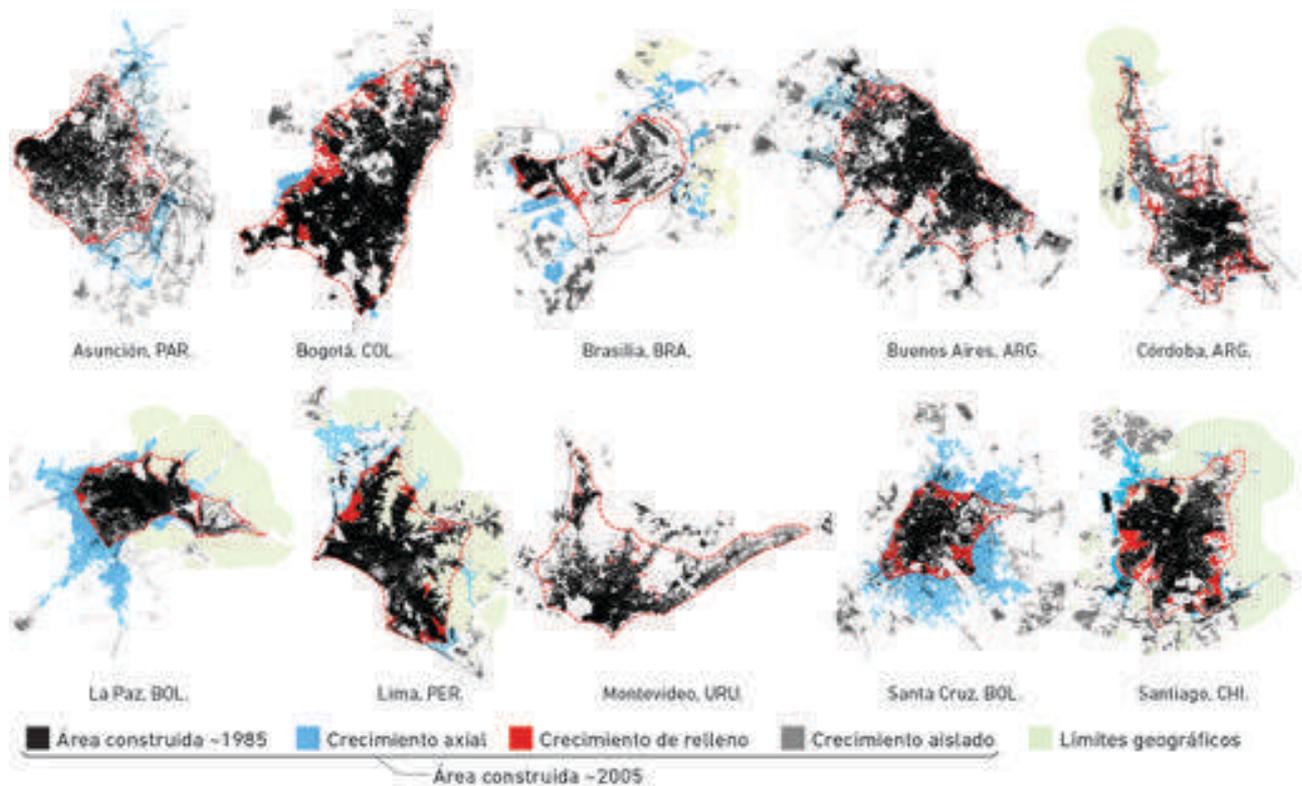


**Figura 11** – Dimensiones cuantitativas para la caracterización de la forma urbana.  
Fuente: selección de gráficos de Huang et al. (2007) con reconstrucción de leyendas.

En línea con el enfoque anterior, el trabajo de Inostroza, Baur y Csaplovics (2013) utiliza el análisis gráfico de imágenes satelitales para monitorear patrones de crecimiento e identificar métricas espaciales buscando caracterizar 10 ciudades latinoamericanas (principalmente metrópolis y grandes ciudades, entre las que se encuentra Córdoba) en un período de 20 años (Figura 12). Esta cuantificación es facilitada por el uso de Sistemas de Información Georreferenciada (GIS, por sus siglas en inglés).

Los cuatro indicadores cuantitativos utilizados en ese estudio son: área construida, densidad, configuración espacial y velocidad de crecimiento. El estudio determina que, si bien todas las ciudades estudiadas realizan crecimiento de relleno de áreas, el crecimiento axial e insular es más

prominente. Esto último demuestra una tendencia del desarrollo urbano hacia el crecimiento expansivo, donde el mismo ocurre por la adición de pequeñas áreas de baja densidad ubicadas lejos del centro urbano, y se complementa con un patrón de relleno que busca incrementar la compactación y reducir el crecimiento insular.



**Figura 12** – Patrones de crecimiento en diez ciudades latinoamericanas.  
Fuente: selección de gráficos de Inostroza, Baur y Csaplovics (2013)  
con reconstrucción de leyendas y modificaciones de color.

## Densidad habitacional y urbana

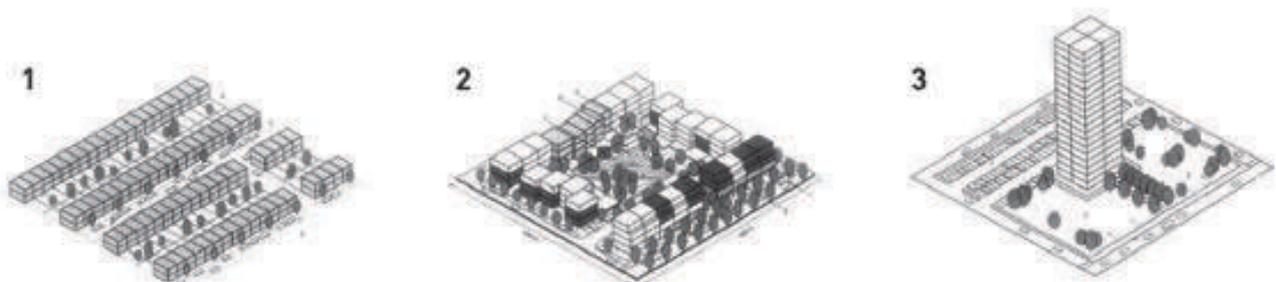
### La relación compleja entre forma urbana y densidad en la escala urbano-arquitectónica

La densidad habitacional constituye una variable relevante para el análisis de las urbanizaciones residenciales cerradas. En ese marco, resulta preciso remarcar que los estudios urbanos se encuentran tensionados por dos corrientes que no son necesariamente excluyentes. Por un lado, se propone que el estudio cuantitativo del hecho urbano ofrece a sus diseñadores la oportunidad de practicar su “arte” con mayor precisión (Moudon & Lee, 2009); por otro lado, se argumenta que esta postura – resultante de la hegemonía del paradigma positivista– tiende a utilizar la densidad como un concepto meramente cuantitativo que no contempla definiciones de esta variable que den lugar a lecturas cualitativas y de calidad de forma urbana (Vicuña del Río, 2015).

La vivienda es el componente elemental más recurrente del tejido de una ciudad y constituye, por ende, la materia prima de producción urbana (Panerai et al., 1986). En este sentido, los requerimientos que se hagan dentro de los programas residenciales establecen una referencia para el diseño de la manzana y el trazado urbano (Diez, 1997, p. 153).

De acuerdo con Vicuña del Río (2015), la densidad –entendida como cantidad de viviendas en una superficie determinada– constituye una de las herramientas de planificación urbana más aceptadas y extendidas en la actualidad; esto reside en su aparente condición de indicador objetivo y neutral. No obstante, la autora señala que esta objetividad ha sido ampliamente cuestionada en textos como los de Jacobs (1961), quien señalaba que una densidad es alta, media o baja según su capacidad de generar diversidad; los de Rapoport (1975), quien apuntaba hacia una comprensión de la densidad como una experiencia percibida y, por tanto, sujeto de manipulación; o los de Lynch (1960), quien planteaba que “para su propia defensa, el planificador debe estar al tanto de estas diferencias y familiarizarse con los resultados concretos de los diferentes números abstractos”.

En este sentido, existe un consenso sobre la escasez de vínculos directos entre valores de densidad y tipologías residenciales específicas (Alexander et al., 1997; Berghauser Pont & Haupt, 2009; Forsyth, 2003; Vicuña del Río, 2015), y que esto conduce a asociaciones erróneas entre la altura de las edificaciones en función de su densidad. Tal como se observa en la Figura 13, un mismo valor de densidad puede equivaler a diversos tipos y formas residenciales; por contraposición, un mismo modelo de ciudad puede manifestarse por medio de diferentes densidades habitacionales. En definitiva, es posible afirmar que la relación entre densidad y forma urbana es altamente compleja.



**Figura 13** – Alternativas morfológicas para un mismo valor de densidad.  
Fuente: Berghauser Pont y Haupt (2009).

Siguiendo con este razonamiento, Berghauser Pont y Haupt (2009) plantean el concepto de *Spacematrix*, un diagrama que –mediante la complejización del cálculo de densidad– es capaz de establecer vínculos más estrechos entre la densidad y la forma urbana. La *Spacematrix* (Figura 14) define a la densidad como un indicador de múltiples variables entre las que se encuentran el factor de ocupación del suelo (FOS), el factor de ocupación total (FOT) y la densidad de la red (N), un concepto que refiere a

la concentración de redes de circulación en un área determinada. En este sentido, la densidad de la red incorpora al espacio no construido con el fin de tener una referencia a la escala de la intervención. A su vez, medidas como el radio de espacios abiertos (REA), la altura promedio de los edificios y el tamaño de los bloques derivan de las tres principales variables.

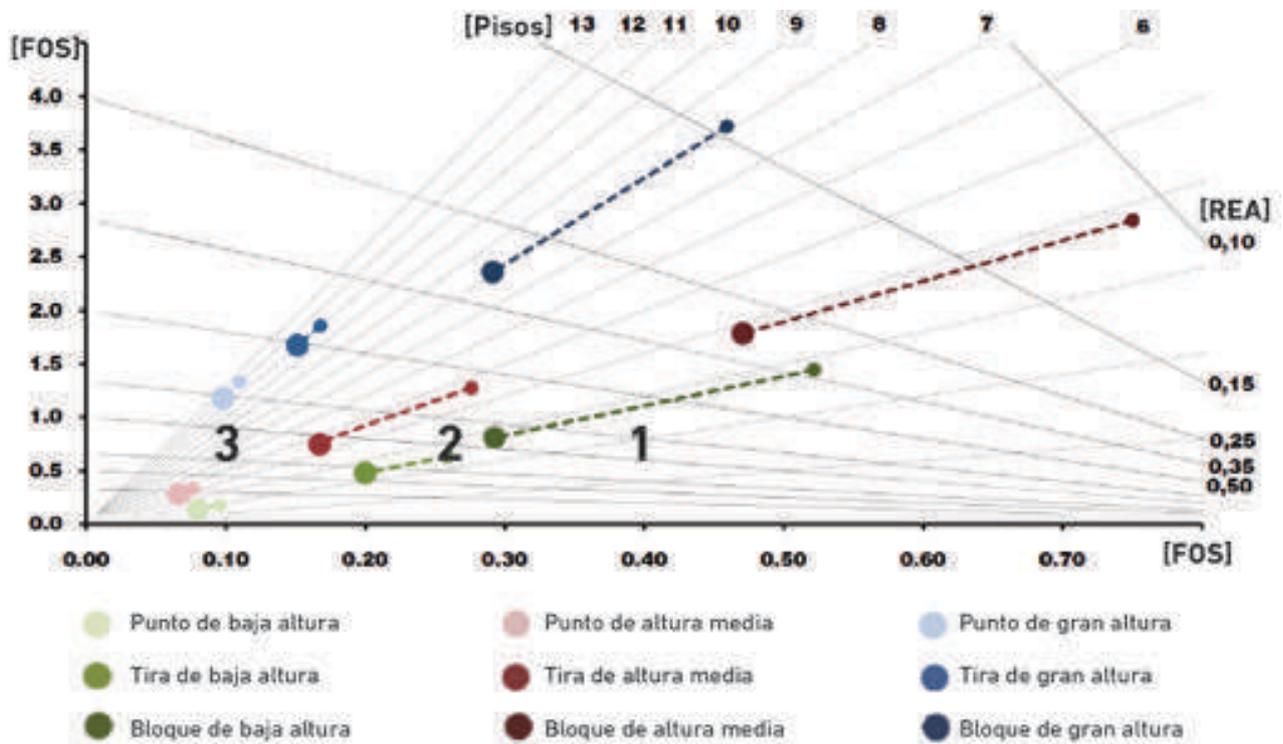


Figura 14 – Spacematrix.

Fuente: Berghauer Pont y Haupt (2009) con reconstrucción de leyendas traducidas a español.

Lo interesante de esta matriz es que permite diferenciar distintas formas urbanas aún cuando las mismas presentan distintos valores de densidad construida. Para el caso de la Figura 13, los casos 1, 2 y 3 presentan el mismo valor de densidad; sin embargo, en el gráfico están situados en diferentes puntos, de acuerdo con valores cuantificables que determinan la forma que adoptan las residencias en el espacio urbano. En definitiva, las lecturas cuantitativas y cualitativas que utilizan la densidad habitacional como variable para el análisis de la forma urbana no son excluyentes.

### La densidad habitacional en la escala urbana

En los estudios que abordan la escala urbana, la densidad habitacional ocupa un lugar central del debate entre las tensiones generadas por el paradigma ambientalista de la contención de la expansión a baja densidad y quienes plantean que este proceso es inevitable. Los primeros proponen límites a la expansión e incentivos para la densificación en búsqueda de generar espacios de mayor urbanidad e integración social, eficiencia en la utilización de recursos económicos e infraestructurales, y preservación de

recursos ambientales. Quienes cuestionan este paradigma postulan que la baja densidad tiende a reducir la congestión en sectores determinados, a posibilitar el acceso de lotes de mayores superficies por un precio equivalente y a un habitar con mayor vínculo con la naturaleza.

Lo cierto es que en la ciudad latinoamericana contemporánea es posible identificar tendencias tanto al crecimiento por expansión como aquellas tendientes a la densificación (Abramo, 2012; Brenner, 2013; De Mattos, Fuentes, & Link, 2014).<sup>5</sup> Estas tensiones dialécticas entre concentración y extensión de las ciudades suceden de manera continua a través de densas redes de relaciones en otras escalas y con otros territorios, incluso con los ámbitos tradicionalmente clasificados como ajenos a la condición urbana (pueblos medianos y pequeños, aldeas periféricas, corredores de transporte, zonas agroindustriales, etc.) (Brenner, 2013).

Partiendo de un análisis sobre los procesos de innovación espacial conducidos por las empresas de desarrollo urbano y otros sectores socioeconómicos que producen espacios habitacionales, Abramo (2011, 2012) logra explicar cómo se gesta este proceso dual de la mano de estos actores, conformando lo que él denomina como “ciudad com-fusa” por las tensiones entre procesos de compactación y difusión de la estructura urbana (en el Capítulo 6 se desarrollan las particularidades de esta teoría).

En la escala urbana, Diez (1997) señala que la proximidad y la intensidad constituyen variables que cualifican la ciudad, pero también definen su lógica morfológica elemental. Sobre esta última noción, el autor remarca que el ordenamiento espacial del entorno construido en su búsqueda por ocupar menos lugar define, en gran medida, la ciencia urbana como una manera de distribuir y controlar la concentración. De esta manera, Diez deja planteada una necesidad central en el abordaje metodológico de esta tesis que llama a un manejo de diferentes escalas (macro, meso, micro) para entender el impacto de un conjunto de intervenciones en su entorno.

## **Fragmentación urbana y segmentación del mercado inmobiliario**

### **El fragmento como rasgo espacial**

El campo de los estudios urbanos se ha inclinado a explicar las causas de las transformaciones espaciales en las ciudades latinoamericanas argumentando que la estructura espacial de la mayoría de las áreas metropolitanas de América Latina se ha modificado considerablemente

---

<sup>5</sup> Para el contexto europeo, los trabajos en Indovina et al. (2007) sobre la ciudad de baja densidad resultan complementarios en tanto aportan nociones sobre las lógicas urbanas, la política y la economía, en el marco de ciudades en crecimiento.

desde la década de los 80 como resultado del impacto de la globalización (Borja, 2007; Marisa Carmona, 2000; De Mattos, 2010a; Marcuse, 2008; Marengo, 2002). Marcuse (2008) resume estas características en los siguientes puntos: la concentración en la tenencia de tierra hacia las manos de compañías multinacionales; la financiarización del capital con el que operan estas compañías; el incremento de poder de los dueños de las empresas por sobre el de sus trabajadores; el incremento de poder de las empresas por sobre el del Estado; el compromiso de las ciudades a competir con otras por negocios rentables; el rápido desarrollo de la tecnología (particularmente la de las comunicaciones); el crecimiento del sector de los servicios; la preocupación por el terrorismo; la dominación militar, económica y cultural de los Estados Unidos; la adopción de políticas económicas y sociales neoliberales.

Por su parte, Welch Guerra frente esta explicación dominante de la globalización se inclina a buscar las explicaciones locales de este proceso. Su objetivo no es refutar el argumento de la globalización, sino encontrar hechos y causas específicas que sean posibles de modificar. El autor justifica su inclinación desde la perspectiva que los procesos globales son difícilmente transformables desde la posición de un gobierno local o nacional de un país no central, siendo poco productivos los intentos en comparación con el abordaje de factores locales (Welch Guerra, 2005, p. 11).

El rasgo espacial que caracteriza a los centros urbanos a partir de las últimas décadas del siglo XX es la paulatina fragmentación del espacio en áreas independientes y delimitadas, produciéndose marcadas divisiones funcionales dentro de las áreas urbanas en una escala bien pequeña (Dear & Flutsy, 1998; Soja, 2000). Dear (2000) señala que estas transformaciones –introducidas por la globalización– se manifiestan a escala local en estructuras descentralizadas y en enclaves temáticos que se cierran en sí mismos; más aún, el autor denota la aparición de nuevas áreas centrales de trabajo que rompen con la organización espacial concéntrica de la estructura urbana tradicional. En esta línea y como respuesta a la evidencia de fragmentación espacial y social estudiada en las metrópolis californianas durante la segunda mitad del siglo XX, a partir de los años 90, se comienza a hacer hincapié en la noción de posmodernismo en la geografía urbana y el urbanismo (Davis, 1990; Dear, 1988; Ellin, 1996; Soja, 1989).

Secchi (2005) plantea que en la ciudad moderna la estructura estaba dada por la continuidad, la articulación en la división espacial y social del trabajo, y las conexiones del centro y de la periferia en los procesos sociales y productivos dentro del espacio urbano. Para la ciudad y la cultura contemporánea (europea), la fragmentación aparece como una figura que rompe con la estructura en base a la cual se estructura la ciudad moderna. Para el autor, se trata de una ciudad compuesta por fragmentos y, a menudo, interpretada como una dispersión caótica de cosas y sujetos; no obstante, encomienda la necesidad de leer, reconocer y organizar estos

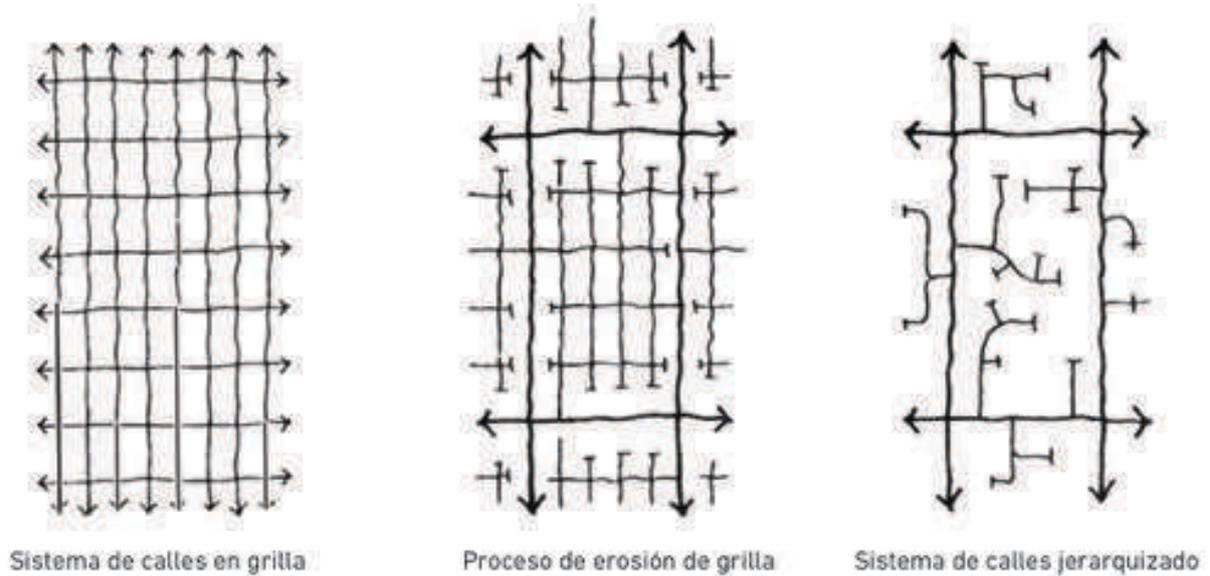
diversos pedazos en función de principios y prototipos diferentes como las redes, pero también los rompecabezas o el dominó.

Kozak (2008) señala que la noción de fragmentación urbana ha sido utilizada en la literatura de los estudios urbanos de las siguientes tres maneras: como un proceso de separación que brinda una manera de operar en la ciudad; como un fenómeno o estado espacial dado; o, como una experiencia urbana desde la perspectiva de la experimentación o percepción de la ciudad. El autor también remarca que las dos primeras maneras son las más frecuentemente encontradas.

Bajo estas acepciones, el proceso de la fragmentación en las ciudades puede ser evaluado desde diferentes escalas, y lo que los estudios urbanos encuentran en las últimas décadas en líneas generales es la persistencia e incremento de los indicadores que la determinan. En este sentido, por ejemplo, Sassen (1998, p. 26) señala cómo las ciudades más integradas entre sí dentro del circuito de la economía global, en parte se disocian de la región o nación en la que están ubicadas.

En la escala urbana, estas mismas ciudades se observan divididas en fragmentos urbanos disociados: por un lado, están los fragmentos que han podido conectarse con la red de la economía global y, por el otro, sectores cada vez más marginalizados por no haberlo conseguido. Esto sugiere que los cambios urbanos recientes presentan tendencias a una conexión global desigual, combinada con una aparente y paradójica tendencia hacia el refuerzo de los límites locales (Graham & Marvin, 2001). Mientras tanto, en la escala barrial, Carmona (2003) observa la complejización de los elementos que estructuran la escala urbana. En este sentido, el autor señala la transformación de la grilla tradicional ortogonal en súper manzanas conformadas a partir de trazados con distintos tipos de jerarquías, que posibilitan trazados más orgánicos (2003) y dan lugar a una más eficiente restricción de acceso, tal como se verifica en la Figura 15 (Pope, 1996, p. 109). Pope (1996) argumenta que, mientras que una grilla permite el movimiento en una variedad de direcciones, los trazados jerarquizados unifican circulaciones y permiten movimientos más monótonos entre dos puntos.

Es justamente esta noción la que genera un quiebre respecto de la definición de Krier (1979) sobre la ciudad tradicional: en el modelo de espacio urbano emergente, las vías de circulación pasan de ser definidas por los planos de fachada de las viviendas a ser organizadas en función del uso exclusivo de un grupo selecto de viviendas.



**Figura 15** – Proceso de erosión de una grilla tradicional hacia un sistema jerarquizado.

Fuente: selección y ordenamiento de gráficos de Pope (1996) con reconstrucción de leyendas traducidas a español.

Carreras y García Ballesteros (2006) alertan que esta cuestión denota el creciente problema que las investigaciones están teniendo para comprender y explicar la complejidad de la ciudad desde lo espacial-temporal, donde diferentes ritmos y momento se contradicen, contraponen y superponen. Los autores señalan que “la inclusión de los tiempos y de los espacios de los ciudadanos, el análisis de la diferencia y el estudio de la desigualdad, constituyen probablemente uno de los mayores retos que los estudiosos de la ciudad tienen planteados a los inicios del siglo XXI” (Carreras & García Ballesteros, 2006). La literatura académica ha invertido una gran cantidad de energía por denominar, categorizar y explicar los productos urbanos de la ciudad posmoderna, encontrando una gran dificultad a la hora de establecer principios generales. En este sentido, aparecen términos como ciudad informacional, megaciudades, ciudad difusa, ciudad genérica, ciudad global, metápolis, etc. Todas estas denominaciones y categorías hacen referencia a lecturas de diferentes disciplinas sobre el hecho urbano; no obstante, en este caso, se profundizará aquellas lecturas que intenten explicarlo desde lo físico-espacial.

### **Las *Edge Cities* y las ciudades policéntricas**

Como resultado del proceso mencionado, el espacio urbano se ha modificado durante las últimas décadas. Estas transformaciones podrían clasificarse, entre otras cosas, por tamaño; así la casuística evidencia un gran abanico de intervenciones, que van desde los desarrollos inmobiliarios más pequeños hasta las mega intervenciones ubicadas fuera del área tradicional de la ciudad. Estos focos han sido denominados *Edge Cities* (Garreau, 1992) y se caracterizan por generar nuevas centralidades, concentrando servicios, espacios de trabajo, de entretenimiento y

consumo. Su vínculo con las funciones urbanas centrales es escaso y su localización suele ser novedosa y ciertamente disruptiva con la tendencia al orden urbano (McGovern, 1998). Complementariamente a la creación de estas nuevas centralidades orientadas al trabajo y también a las netamente residenciales y cerradas, se crea un nuevo tipo de lo que comúnmente se denomina “espacio público”, pero paradójicamente, este se desarrolla, explota y controla de forma privada (Janoschka, 2002).

El patrón de movimiento excéntrico de funciones –especialmente la del trabajo– desde las centralidades de la ciudad hacia otros puntos ha sido denominado “descentralización concentrada” y es reconocido por poseer una larga trayectoria en la historia de las ciudades (Marcuse, 2008). Uno de los efectos formales que derivan de este movimiento es un crecimiento de las áreas metropolitanas como un todo, con la particularidad de la intensificación de ciertos *clústers* fuera del centro de la ciudad. Estos espacios concentran una forma de dar respuesta a las necesidades de cultura, entretenimiento y “espacios públicos”, en detrimento la capacidad del centro histórico de ofrecer dichas funciones (Marcuse, 2008).

La sumatoria de estas nuevas concentraciones favorece el desarrollo de áreas metropolitanas policéntricas. Mientras que en las áreas metropolitanas latinoamericanas el proceso físico-funcional policéntrico es relativamente novedoso, otras regiones –como Asia, el Randstand holandés, el Veneto italiano–han presentado una estructura policéntrica desde su origen (Jenks, Kozak, & Takkanon, 2008). Algo similar ocurre a nivel regional, donde los pueblos y las ciudades han formado regiones urbanas policéntricas y, a pesar de algunos intentos por integrar los centros urbanos y sus *clusters* internos, las formas policéntricas frecuentemente intensifican la fragmentación en vez de revertirla (Jenks et al., 2008).

En líneas generales, Marcuse (2008) resume las características territoriales derivadas de la globalización tanto para la escala regional como para la urbana. Para la escala regional, habla de la simultaneidad de dos procesos, por un lado, la regionalización de las residencias y de los lugares de trabajo, y, por el otro, la consolidación de las *Edge Cities* como componentes de la regionalización. Para la escala urbana, el autor habla de una reestructuración interna en base a tres fenómenos: la segregación y exclusión, que dan lugar a la creación de ciudadelas en altura, barrios gentrificados, guetos, enclaves de exclusión y enclaves étnicos; la falta de desarrollo en áreas funcionales específicas como los centros tradicionales, los frentes costeros, las zonas de residencias sociales, los espacios públicos, los suburbios, etc.; y el impacto de la seguridad, que da lugar al reforzamiento de los límites del entorno y de las medidas de seguridad en la arquitectura, los espacios públicos y las estructuras urbanas.

En esta línea, algunos autores señalan que el modelo de ciudad vigente latinoamericano está virando desde un modelo de ciudad europeo-mediterráneo –de formas más compactas y relaciones sociales más

equitativas– hacia un modelo de ciudad anglosajón-americano –donde predomina la dispersión, la segmentación, la estructuración en “islas” y las conexiones por autopistas– (Ciccolella, 2012; De Mattos, 2010a). Ciccolella (2010) ha denominado a esta transición latinoamericana como la “ciudad mestiza”, es decir, “la expresión territorial del enfrentamiento entre procesos de inversión y modernización sumamente selectivos en términos territoriales, entre procesos de desconcentración y recentralización, entre globalización-neoliberalización e inclusión social” (Ciccolella & Vecslir, 2012, p. 24). Según el autor, los atributos territoriales evidentes de este mestizaje se evidencian en: la yuxtaposición de rasgos formales que van desde lo precolonial hasta los neoliberales-posmodernos; el incremento de las desigualdades sociales, económicas y territoriales; el aumento de la brecha de direccionamiento en inversiones; y un mayor proceso de hibridación cultural.

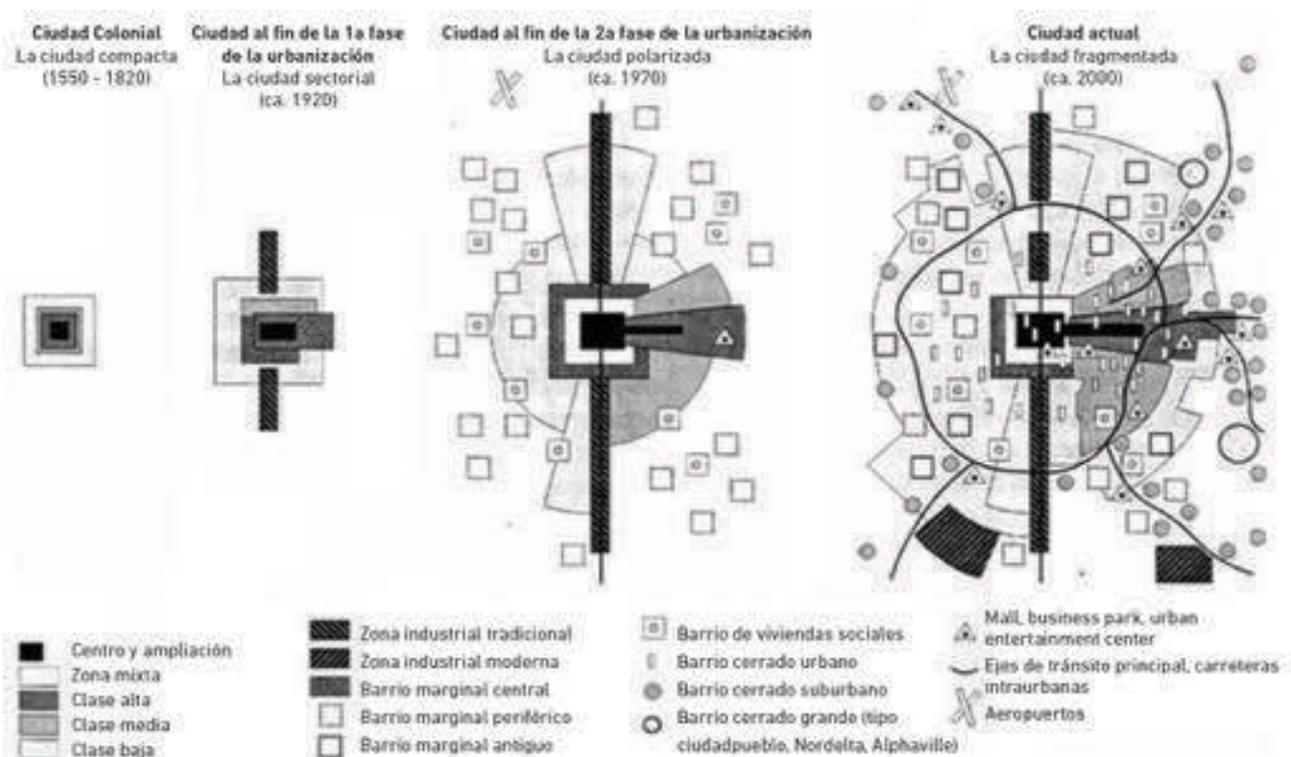
### **La fragmentación del espacio urbano latinoamericano**

Para entender lo que sucede en el contexto latinoamericano desde una perspectiva físico-espacial, es necesario situar el momento en cuestión dentro de un proceso de transformaciones históricas del entorno construido. La fragmentación del espacio urbano latinoamericano es un tema recurrente en los estudios urbanos (Borsdorf, 2003; Marisa Carmona & Burgess, 2001; Catenazzi, Clichevsky, et al., 2003; Ciccolella, 2010, 2014; De Mattos, 2008, 2010a; Janoschka, 2002; Marengo, 2008).

Para los fines de esta investigación, resultan útiles los estudios que un grupo de geógrafos alemanes realizaron sobre una serie de importantes ciudades latinoamericanas (Borsdorf, 2003; Janoschka, 2002). Dichos estudios permiten analizar y comparar las transformaciones territoriales latinoamericanas a la par de los cambios en el contexto de desarrollo propio de cada período. El estudio que resulta de la puesta en común de estos trabajos sobre distintas ciudades aporta cuatro “modelos” de ciudad latinoamericana (Borsdorf, 2003).

Estos modelos –que son entendidos como abstracciones simplificadas de la realidad y se expresan gráficamente a la manera de lo que se podría denominar una suerte de tipologías urbanas– hacen referencia a una época de desarrollo particular; a saber: la época colonial (año 1500 hasta 1820), la primera fase de urbanización influida fuertemente por la inmigración europea (hasta 1920), la segunda fase de urbanización marcada por el éxodo rural y la migración interna (hasta 1970) y la ciudad contemporánea (hasta el 2000). Lo particular del estudio es que cada uno de los modelos está definido de manera generalizadora por una serie de indicadores que hacen referencia a las características físico-espacial y a los cambios políticos, económicos y sociales. Cabe aclarar que otras autoras (Ballent, 1998; Marisa Carmona, 2000; Vidal-Koppmann, 2014) establecen una periodización similar para el último cambio de modelo.

La Figura 16 muestra de manera gráfica y resumida estos cuatro momentos mediante una suerte de tipologías urbanas, que son las que los autores denominan “modelos”. Borsdorf (2003) señala que el modelo de la ciudad contemporánea se diferencia por ser un momento de reestructuración del desarrollo urbano bajo el principio de la fragmentación, con un estancamiento demográfico en las metrópolis pero con crecimiento por migración de las ciudades intermedias y grandes; los símbolos urbano-arquitectónicos que lo distinguen son los barrios cerrados, los centros comerciales, los parques de industriales o de negocios, todos ellos a menudo utilizando un lenguaje arquitectónico posmoderno y conectados a través de una red de autopistas interurbanas donde predomina el uso del automóvil individual.



**Figura 16** – El modelo de desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana.

Fuente: Borsdorf (2003) con reconstrucción de leyendas.

Janoschka (2002) señala que la transformación de una sociedad industrial a una de servicios generó una diversificación importante en la que ambos sectores comenzaron a ofrecer a los consumidores productos cada vez más diversos para cubrir nichos de mercado cada vez más específicos. Este cambio, que denota la crisis del sistema económico fordista, dio lugar a nuevas visiones y transformaciones sobre el espacio urbano.

Haciendo una comparación de los últimos dos modelos de desarrollo, Borsdorf (2003) señala que solamente dos principios estructurales del pasado todavía continúan vigentes en la ciudad contemporánea: la tendencia sectorial-lineal y el crecimiento celular. Dentro de los principales cambios con el ciclo anterior, aparece el cambio de escala, que hace referencia a que la división ciudad rica/ciudad pobre; durante la segunda

fase de urbanización se daba en la escala de lo urbano, definiendo un sector de la ciudad para cada grupo económico (Sabatini & Cáceres, 2001). Durante el ciclo en cuestión, la localización de los nuevos fragmentos dentro del entramado urbano llama a encuadrar en una escala menor que permita visualizar los contrastes socioeconómicos abruptos dentro de la trama urbana. En otras palabras, con la implantación de enclaves de riqueza en toda la periferia, la división socioeconómica principal deja de darse a escala de la ciudad (área central / área periférica) para darse a escala de sector (donde las diferencias socioeconómicas se observan en ambas áreas).

### **Segmentación del mercado inmobiliario residencial en las ciudades latinoamericanas**

El mercado inmobiliario formal de las grandes ciudades latinoamericanas está altamente segmentado en términos de la capacidad de compra de los usuarios (Abramo, 2012). La desigualdad en la distribución de la riqueza dentro del mercado inmobiliario, tiene su expresión más clara en esta segmentación de la capacidad adquisitiva y solvente de la demanda; esto resulta en la creación, por parte de los capitales inmobiliarios, de un mercado altamente segmentado (Abramo, 2012). El resultado morfológico más palpable de la segmentación promovida por el mercado es la conformación de una homogeneidad socioespacial del entorno residencial más próximo, es decir, una estructura de oferta residencial segmentada en términos socioeconómicos promueve una estructura espacial fraccionada en términos socioespaciales (Abramo, 2012). Los productos residenciales son utilizados por los residentes para distinguirse social y espacialmente dentro de un esquema jerarquizado; esta estrategia evidencia las divisiones de clase y la estratificación socioeconómica (Bourdieu, 1994). En este sentido, sectores de riqueza consolidada y de altos ingresos se encuentran en un proceso de búsqueda de productos residenciales cada vez más específicos y distintivos, y las empresas de desarrollo urbano se vuelcan a atender estas necesidades.

En América Latina, esto significó una nueva organización urbana en la que fue remplazada la demanda hacia los servicios públicos por otros de gestión privada, que eran vistos como más eficientes. Janoschka (2002) advierte que generó el abandono de las modalidades de gestión y control del desarrollo y la provisión de servicios por parte del Estado, y su consiguiente apropiación en manos de empresas privadas; el resultado fue la aparición de nuevas formas urbanas comerciables, redituables y valiosas para el mercado en lo que se conoce como el proceso de descentralización y privatización de los años 90. Según el autor, las nuevas estructuras organizativas privadas asentadas sobre la base de la separación física del espacio urbano buscaron reemplazar las administraciones comunales del Estado. Ese desapego a la provisión estatal sumado a la creación de barreras significó el abandono de la función de planificación urbana –tanto de localización como de organización interna– que originalmente estaban

en manos del Estado (Janoschka, 2002). Como consecuencia, el Estado es progresivamente desplazado como ente que organiza, planifica, brinda seguridad y servicios urbanos, frente a la iniciativa privada.

La estructuración y desarrollo del espacio urbano de las ciudades latinoamericanas se ha resuelto entonces con la utilización de estructuras insulares que abarcan cuatro dimensiones: riqueza, producción, consumo y precariedad (Janoschka, 2002). Los ejemplos más claros son los barrios cerrados, los parques industriales, los centros comerciales y los barrios de vivienda social de bajos recursos (ya sean formales o informales). El elemento de unión entre estas islas y el entorno urbano son las vías de transporte masivo metropolitano, en especial, las autopistas y autovías. Es por ello por lo que, en principio, la localización de las islas de las tres primeras dimensiones dentro de las áreas metropolitanas responde en gran medida a la existencia de la infraestructura de transporte; siendo el valor de suelo el patrón que condiciona el asentamiento de las islas de precariedad.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Dentro de la infraestructura de transporte, Meyer & Bähr (2001, 2004) señalan la pérdida de importancia del ferrocarril –que había sido el motor de crecimiento lineal durante el siglo XIX– en virtud de la construcción de nuevas autopistas intraurbanas más modernas y con mayor capacidad de flujo. Las autopistas acentuaron el carácter lineal del crecimiento y constituyeron una referencia para la conformación de una red fragmentada de nodos que estructuraron el nuevo entorno construido.



## **Capítulo 3 – Cartografías del crecimiento de la Ciudad de Córdoba**



## **Capítulo 3 – Cartografías del crecimiento de la Ciudad de Córdoba**

### **Introducción**

En este capítulo se caracteriza el caso de estudio, la Ciudad de Córdoba.

En primer lugar, se describe la evolución de la mancha urbana de la ciudad, desde su fundación hasta el inicio del proceso de fragmentación residencial. En segundo lugar, se presentan datos para entender su posición geográfica, económica e histórica en la región y la nación. Finalmente, se caracteriza la estructura y las funciones de la mancha urbana actual. Este apartado hace foco sobre el radiocentrismo del sistema vial y sobre las diferencias habitacionales del centro y la periferia.

### **Momentos en la conformación histórica de la mancha urbana**

El nacimiento de la ciudad de Córdoba llevó implícita la forma de ocupación española y ordenación del territorio en América entendiendo la ciudad como puntos de llegada a regiones distantes a través de vías de comunicación que definieron, ya desde la génesis de la ciudad, un esquema organizacional radiocéntrico. La planta fundacional contó con la diagramación de setenta manzanas cuadradas y su respectiva subdivisión parcelaria en cuartos para uso residencial (Figura 17). Los espacios que rodeaban a la planta fundacional se dividían en anillos concéntricos sucesivos con roles particulares: reserva, defensa y producción.

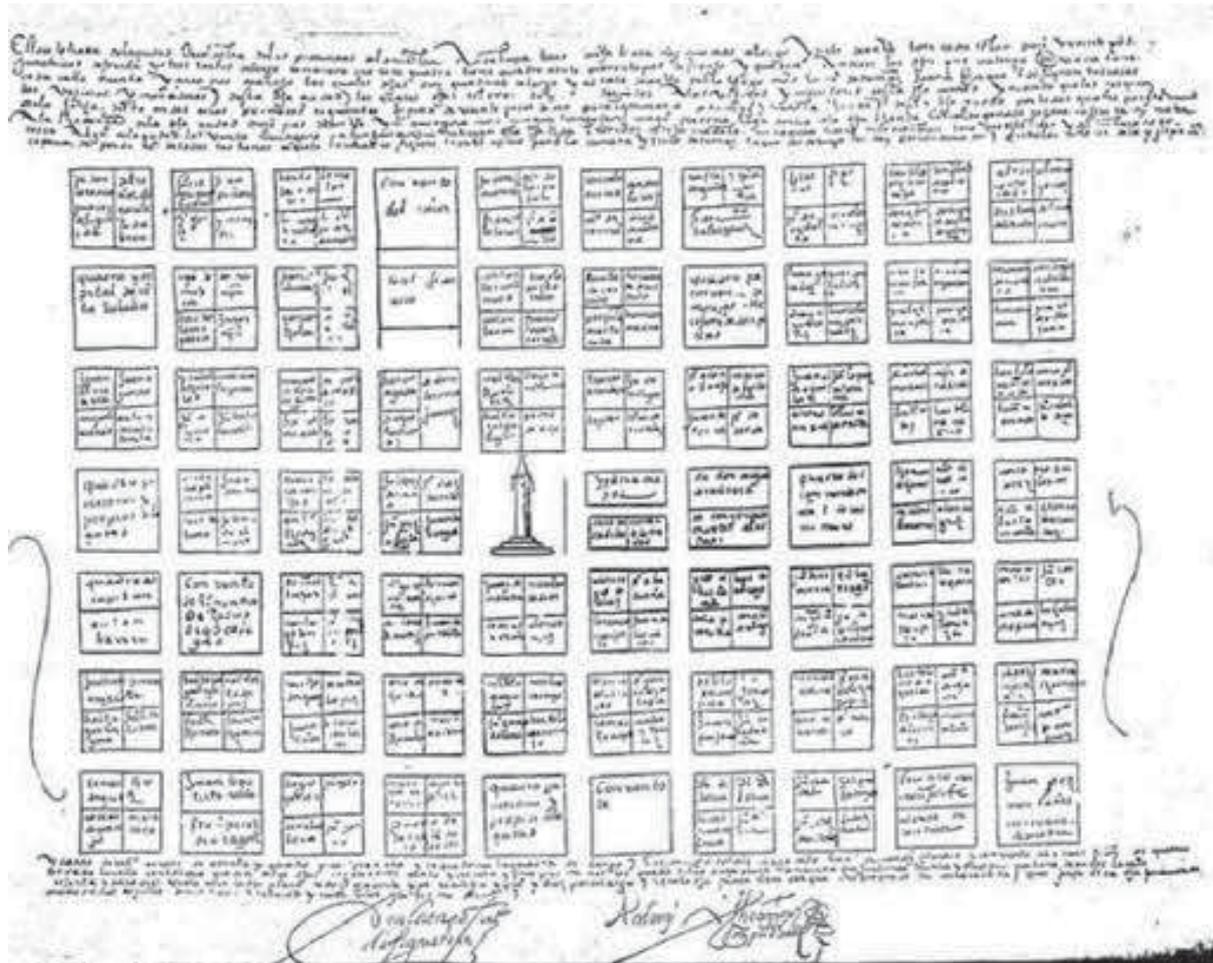


Figura 17 – Plano de las 70 manzanas fundacionales de la Ciudad de Córdoba, por Lorenzo Suárez de Figueroa (1577).

Fuente: Archivo Histórico de la Provincia de Córdoba.

De acuerdo con Díaz Terreno (2011), es posible identificar tres momentos de la expansión de la ciudad hasta principios del siglo XX.<sup>7</sup> La primera expansión más allá de las setenta manzanas fue la anexión de tierras hasta el momento productivas al oeste cruzando el curso de agua de La Cañada, hacia fines del siglo XVIII (Figura 18). Esta dirección del crecimiento se debió a que los límites naturales que contenían la ciudad hacia el sur (barrancas) y hacia el sur y este (Río Primero) eran notablemente más pronunciados. El modelo de crecimiento físico de esta primera expansión repitió el trazado fundacional ortogonal de las setenta manzanas.

<sup>7</sup> Los “momentos de la periferia en Córdoba” identificados por el autor son técnicamente seis en toda la historia de Córdoba (Díaz Terreno, 2011). Son referenciados solamente los tres primeros—que datan hasta principios del siglo XX— ya que el autor luego incorpora momentos de crecimiento relacionados a instancias de la planificación; es decir, otra perspectiva respecto a lo que se intenta describir en este apartado.

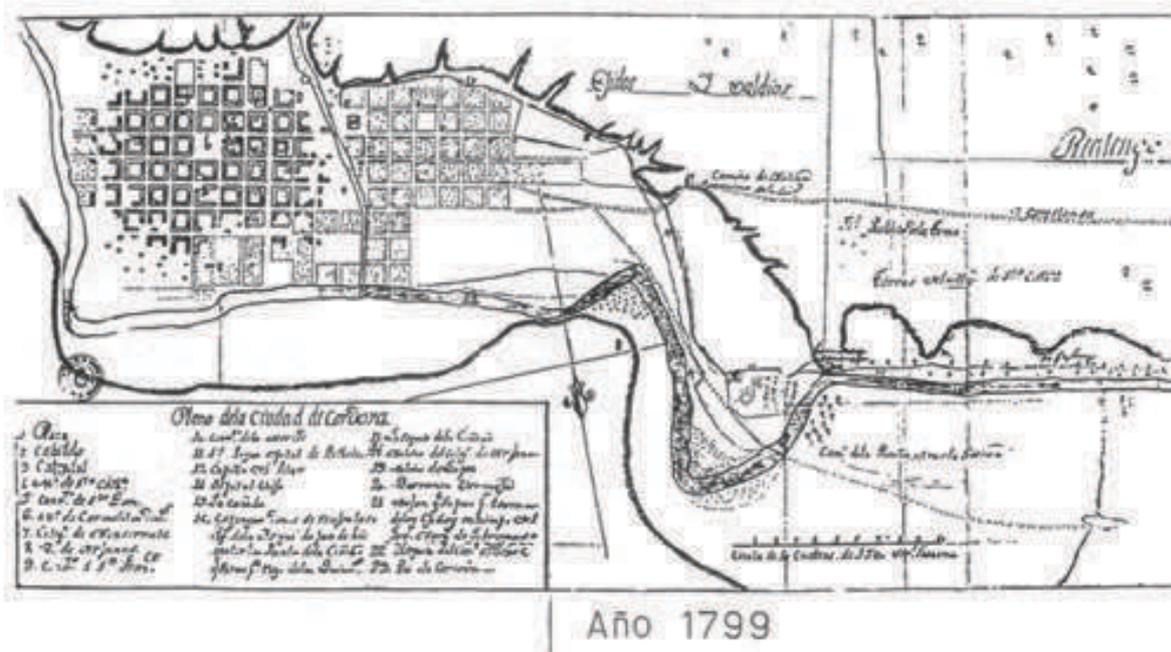


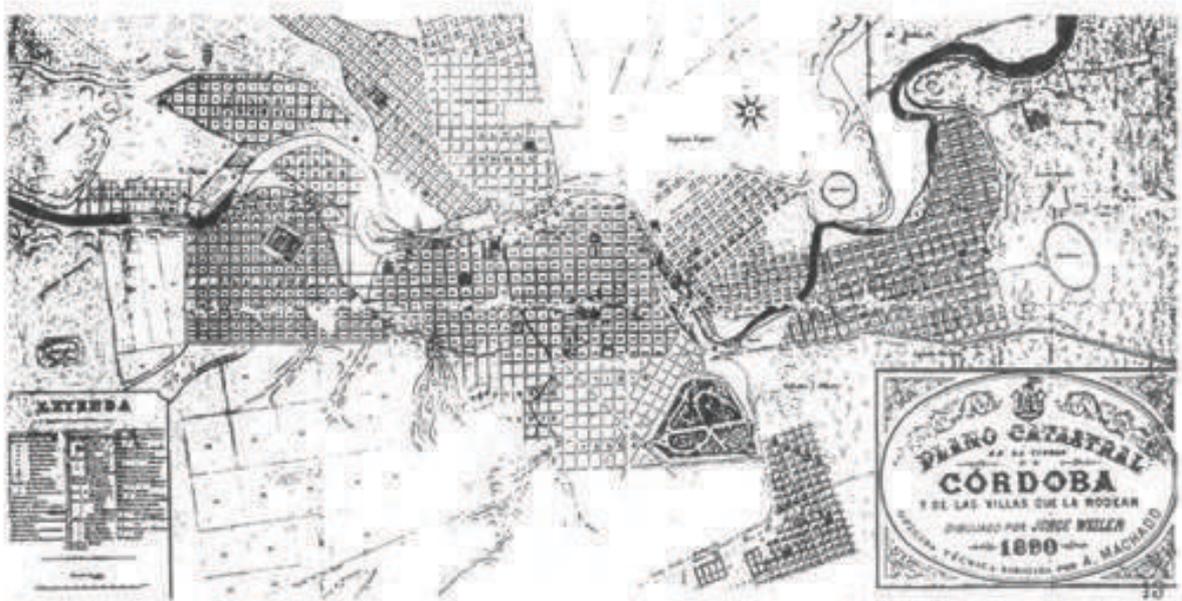
Figura 18 – Plano de la ciudad de Córdoba, de Manuel López, 1799.

Fuente: Archivo General de la Nación.

El segundo momento respondió al denominado “desborde modernizador” que ocurrió como resultado de procesos impulsados por el Estado nacional desde 1880 (Figura 19). Para el caso de Córdoba, la llegada del ferrocarril en 1870 fue un momento clave puesto que conecta a la ciudad con el circuito de producción y consumo internacional, aumentando su población cuatro veces. En este momento, la ciudad creció subdividiendo las parcelas fundacionales y loteando sus diferentes anillos en urbanizaciones para la elite social y política. Este modelo de crecimiento comenzó a cargo del sector privado, pero, rápidamente, el Estado provincial tendió a replicar esta modalidad de negocios con tierras propias. De esta forma, se construyeron los núcleos urbanos que hoy comúnmente son llamados “barrios pueblos” y también anexos a la trama urbana como Nueva Córdoba y La Toma. Algunos de estos núcleos fueron construidos como unidades independientes con una organización interna que contaba principalmente con una plaza y un centro de equipamientos; otros, fueron simples expansiones residenciales de la ciudad.<sup>8</sup> Fue también en este momento cuando se incorporaron los grandes parques urbanos como instrumentos civilizadores de esta ciudad en expansión; tal es el caso del Parque Sarmiento o del Parque Elisa (hoy Parque Las Heras) (Figura 20).

<sup>8</sup> Por parte del sector privado se construyeron los siguientes barrios pueblos: San Vicente, General Paz y Villa Sarmiento. Por su parte, el Estado provincial estuvo a cargo de lo que hoy son Alta Córdoba, San Martín, Las Rosas, Villa Páez, Villa Cabrera y Marechal.

La base productiva se asentó en la explotación agraria de materias primas. No obstante, la buena producción energética del Dique San Roque (construido en 1889 entre las Sierras Chicas y las Sierras Grandes, al oeste de la ciudad) y la incorporación de maquinarias importadas favoreció el desarrollo de una primera producción industrial de consumo primario (textil, calzado, madera, alimentos, etc.) que se localizó tanto en el centro como en los bordes norte y este de la ciudad (Angueira, 1988).

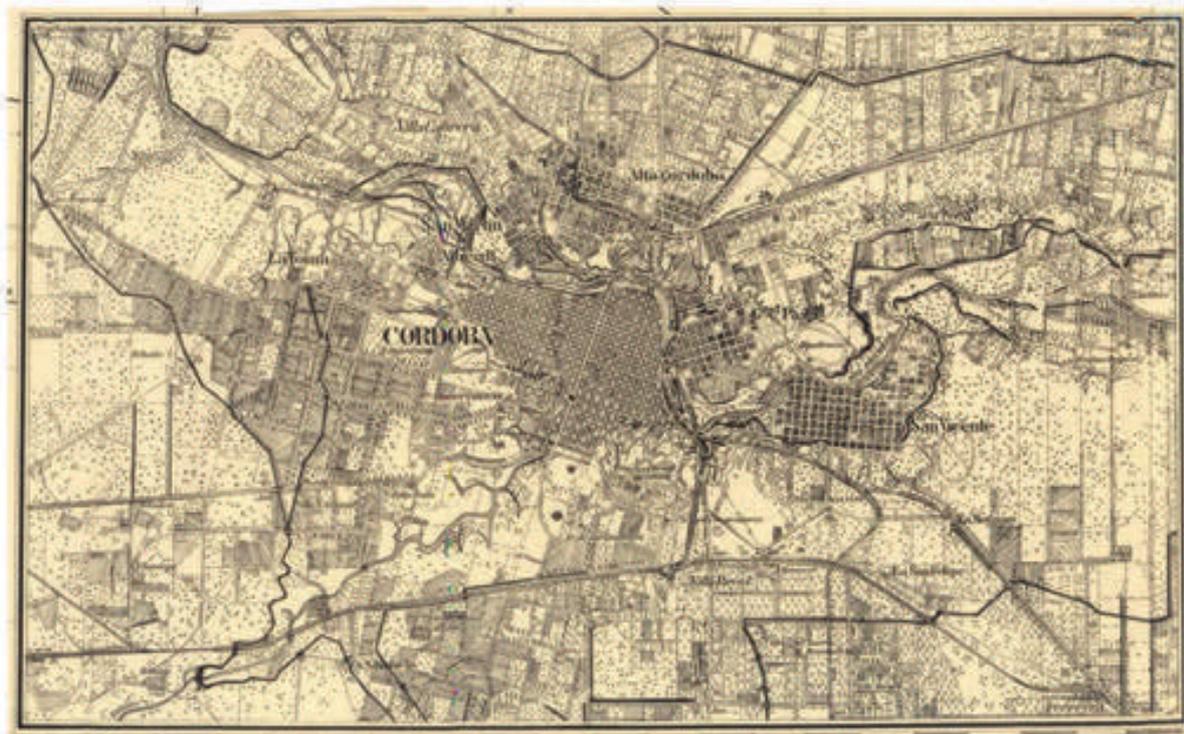


**Figura 19** – Plano catastral de la ciudad de Córdoba y de las villas que la rodean, 1890.  
Fuente: Archivo Histórico de la Provincia de Córdoba.



**Figura 20** – Córdoba en el año 1985, Honorio Mossi (óleo sobre tela).  
Fuente: Museo Provincial de Bellas Artes Emilio Caraffa.

Durante el tercer momento identificado por Díaz Terreno (2011) –que duró hasta fines de los años '40– el crecimiento de la ciudad tuvo que ver principalmente con el completamiento de las grandes áreas urbanizadas (Figura 21). Habiendo sufrido un incremento de casi el 50% de su población durante este período, la configuración de los últimos crecimientos – especialmente como completamiento entre los núcleos ya construidos– evidenció los problemas de una ciudad que se había desarrollado sin una planificación integral (Díaz Terreno, 2011).



**Figura 21** – Plano de la ciudad de Córdoba, 1924.  
Fuente: Archivo Histórico de la Provincia de Córdoba.

La consolidación de la estructura física de la ciudad actual se realizó entre los años '40 y '70 del siglo pasado, y se debió a dos factores fundamentales: el proceso de industrialización y las inmigraciones. El marcado proceso de industrialización comenzó en la ciudad con la instalación de la Fábrica Militar de Aviones y de las automotrices FIAT e IKA (Industrias Káiser Argentina). Posteriormente, otras metalúrgicas eligieron a la ciudad de Córdoba y ésta pronto se transformó en el polo industrial del centro del país. Este cambio atrajo como resultado un gran contingente de inmigrantes. De esta forma, la ciudad experimentó un gran crecimiento de sus áreas periféricas mediante la construcción de, en su mayoría, viviendas unifamiliares en parcelas individuales (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2005). Entre 1940 y 1970, la superficie urbanizada de la ciudad se triplicó principalmente extendiéndose sobre el eje noroeste y también hacia la zona norte, oeste y sureste. La cuadrícula se multiplicó con “rasgos repetitivos en el tejido, derivados de su aceptación masiva y, en muchos casos, de la acción del Estado en materia normativa y de planes de viviendas” (Foglia, 1990, p. 44).

Venturini, Ávila y Terreno (2010) identifican las principales consecuencias de la expansión veloz y sin planificación de la ciudad de Córdoba hasta los años 80. En primer lugar, la consolidación de Córdoba como centro urbano metropolitano que concentró una alta cantidad de funciones económicas, sociales, culturales y administrativas de alcance provincial, regional y nacional, tales como la industria automotriz, la Universidad Nacional de Córdoba, la Comisión Nacional de Actividades Espaciales (CONADE),

Dirección de Vialidad, Empresa de Energía Eléctrica, servicios hospitalarios, y otros especializados, etc. En segundo lugar, el crecimiento por expansión se materializó con la repetición de la unidad de trazado de la cuadrícula y con tipologías edificatorias de baja densidad. No fueron tenidas en cuenta las condiciones del soporte natural (topografía, cursos de agua, características del suelo, etc.) y algunos dueños dejaron grandes bolsones libres sin urbanizar, especulando con los futuros aumentos de precio de suelo. Finalmente, el área central diversificó sus funciones e incorporó nuevas, transformándose así en un centro urbano metropolitano diverso, heterogéneo y moderno.

## Caracterización de la estructura territorial metropolitana

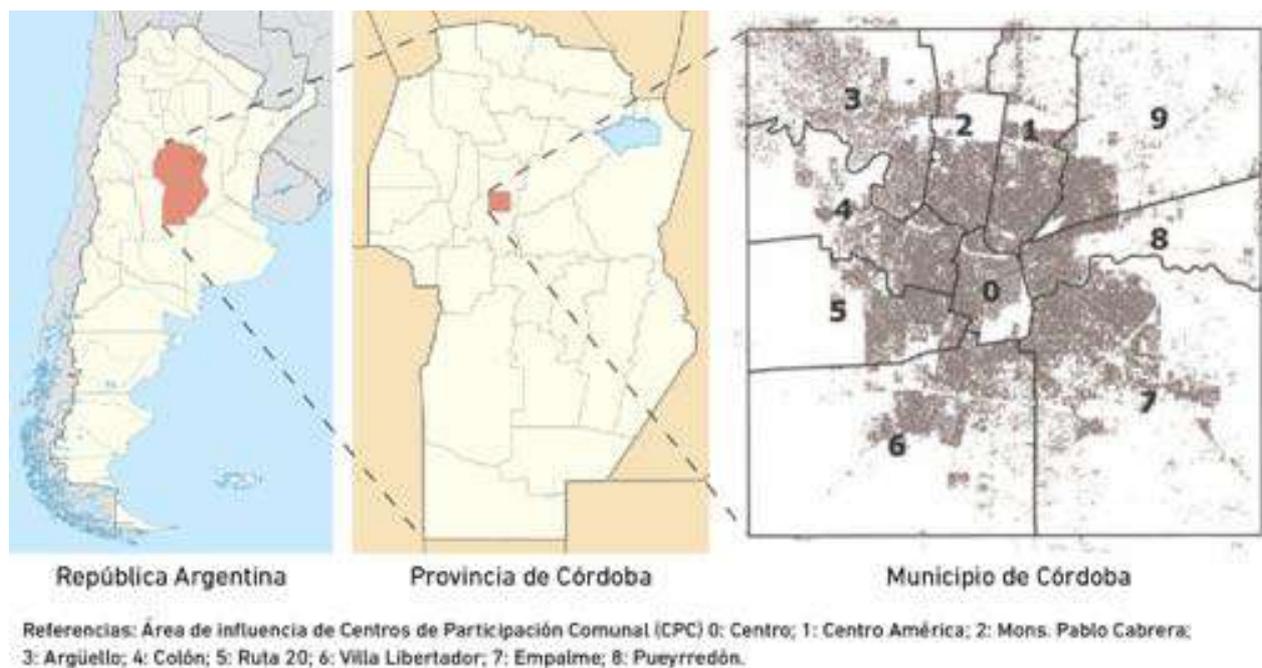
### El territorio descentralizado

Argentina es una república federativa dividida en 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que funciona como su capital.

La Provincia de Córdoba tuvo 2.766.683 habitantes en 1991, 3.066.801 en 2001 y 3.308.876 en 2010, de acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). La misma está dividida en 26 departamentos, siendo el Municipio de la Ciudad de Córdoba el departamento capital de la provincia (Figura 22). En él se concentra la administración provincial (Casa de Gobierno ejecutivo, el poder legislativo y el judicial) y la municipal (Municipalidad, Consejo Deliberante y un Tribunal de Faltas).

El municipio presenta una situación particular: es el único caso en la provincia donde dos jurisdicciones diferentes (la capital departamental y la administración municipal) comparten el mismo territorio. Se trata de un cuadrado de 24 km de lado (equivalentes a 57.600 Ha) que incluye usos urbanos y rurales. En otros departamentos de la provincia, la jurisdicción municipal es más pequeña que la departamental e incluye únicamente áreas urbanas y de extensión urbana, dejando al territorio entre las ciudades bajo jurisdicción provincial.

Tal como se desarrolla en el Capítulo 5, durante los años '90 existió una voluntad de descentralizar las funciones administrativas del municipio en búsqueda de una mayor eficiencia y cercanía de la administración con el territorio. En este contexto, fueron construidos 10 Centros de Participación Comunal (CPC) que subdividieron al municipio en 10 áreas con el objetivo de brindar servicios administrativos, culturales, deportivos, etc. Estas divisiones de carácter funcional no conllevaron descentralización política mediante representantes de cada subárea de la ciudad, ni descentralización de recursos o toma de decisiones.



**Figura 22** – Divisiones político-administrativas de la República Argentina, la Provincia de Córdoba y Municipio de Córdoba.

Fuente: elaboración propia a partir de gráficos disponibles en Wikimedia Commons.

### La macrocefalia del territorio nacional

La configuración urbana argentina está fuertemente marcada por una desproporción entre el AMBA y el resto de las ciudades del territorio. Esta forma de organización tiene un fuerte arraigo a partir de la consolidación del Estado-Nación y su consecuente conformación, a partir de 1861, de un único mercado nacional con un modelo económico de base agroexportadora cuyo principal punto de intercambio es el puerto de Buenos Aires. Complementariamente, la pampa húmeda y parte del litoral argentino se fortalecieron como regiones de materias primas exportables, donde se consolidan ciudades secundarias que sirven a la función exportadora.

Diferentes proyectos políticos intentaron diversificar el sistema productivo argentino a partir del siglo XX. No obstante, los sucesivos intentos por introducir un modelo de industrialización por sustitución de importaciones no lograron generar modificaciones sustanciales en la primacía urbana de Buenos Aires en términos territoriales (Vapñarsky & Gorojovsky, 1990). Las ciudades portuarias y de abastecimiento agrario (entre las que se encuentra Córdoba), que se habían consolidado con el modelo agroexportador, crecieron sustancialmente en población como resultado del surgimiento del sector industrial que decidió desarrollarse en estas ciudades que ya contaban con una red de transporte, infraestructura y proximidad a los principales mercados (Usach & Garrido Yserte, 2009).

### Las sierras como soporte natural

El Área Metropolitana de Córdoba (AMC) está compuesta por una serie de asentamientos urbanos que se organizan sobre un territorio de gran diversidad geomórfica, geológica y fitogeográfica. El área está atravesada en sentido norte-sur por dos cadenas montañosas denominadas Sierras Grandes (al oeste) y Sierras Chicas (al este de las anteriores). Entre ellas se localiza el valle interserrano de Punilla; más hacia el este, se produce un faldeo escalonado hacia la llanura oriental, donde se localiza el Municipio de Córdoba (Figura 23).

Esta transición va desde los 2.000 msnm –cubiertos de bosquecillos y pastizales de altura–, pasando por los 1.000 msnm –cubiertos de romerillal y bosque serrano–, hasta los 250 msnm donde se extiende la llanura.

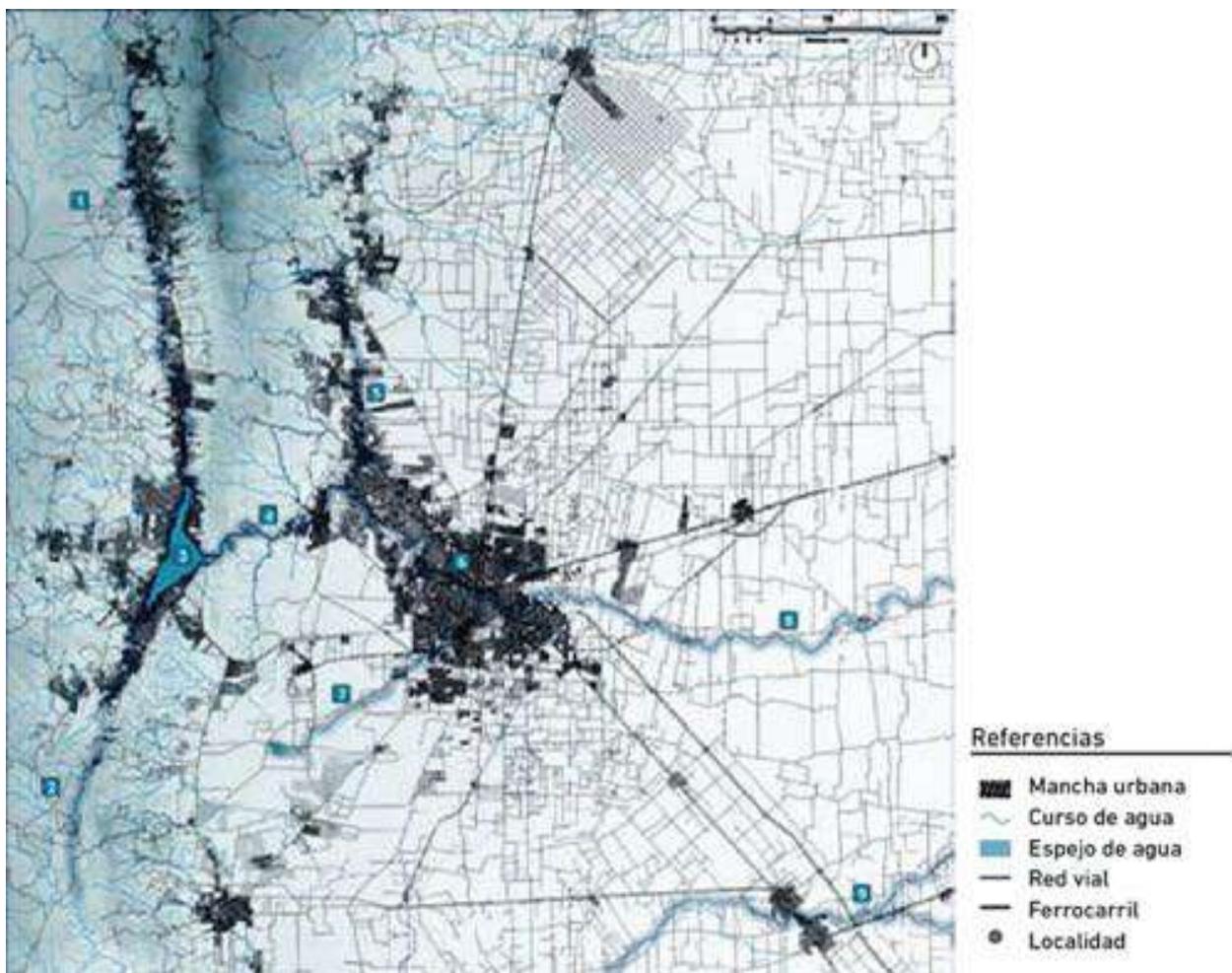


Figura 23 – Mancha urbana del Área Metropolitana de Córdoba.  
Fuente: Gobierno de la Provincia de Córdoba (2012).

El coronamiento de las sierras determina las nacientes de numerosos arroyos que alimentan principalmente el Lago San Roque sobre el Valle de Punilla; los mayores afluentes son los ríos San Antonio y Cosquín. Hacia el este de las Sierras Chicas nace el Río Suquía desde el dique del mencionado lago; este curso de agua corre en dirección oeste-este y atraviesa la Ciudad de Córdoba. Otro curso que también ingresa es el arroyo La Cañada que

corre suroeste-noreste, y desemboca en el Río Suquía en el centro de la ciudad.

### Disparidades en las tasas de crecimiento demográfico metropolitano

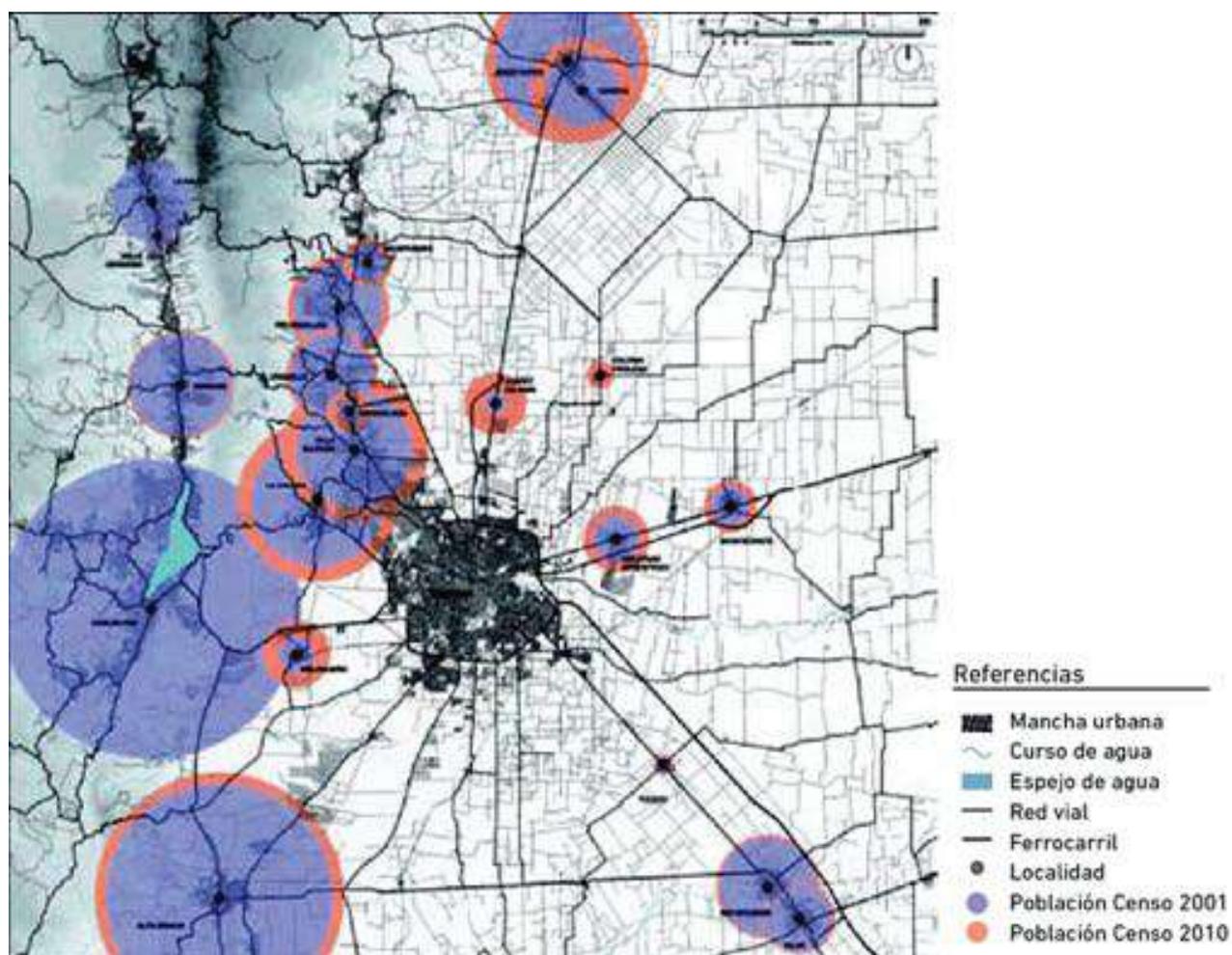
A partir de los años '70, comenzó una marcada desaceleración en la tasa de crecimiento del Municipio de Córdoba, en favor del crecimiento de municipios cercanos a la capital. Este fenómeno ha sido explicado por una multiplicidad de factores que van desde el incremento de las situaciones de inseguridad, el alto costo de los inmuebles más céntricos o las mejores condiciones socioambientales que los pequeños municipios pueden brindar, principalmente aquellos próximos a entornos naturales con cualidades ambientales de interés.

La variación poblacional según de los datos intercensales 2001-2010 de estudios realizados por el Gobierno de la Provincia de Córdoba (2012), muestra que la tasa de crecimiento del Municipio de Córdoba no supera a la gran mayoría de los demás municipios (ver Tabla 3 y Figura 24). En poco menos de una década, las tasas de algunos municipios sobrepasaron el 90%, mientras que la población de la capital aumentó sólo un 3,7%. Por otra parte, la Figura 24 evidencia cómo la mayor concentración de población del AMC se concentra hacia ambos lados de las Sierras Chicas.

Localidad	Población 2001	Población 2010	Variación (%)
Córdoba	1.282.569	1.329.604	3,7%
Colonia Tirolesa	685	5.342	679,9%
Estación Juárez Celman	3.941	12.129	207,8%
La Calera	24.796	32.227	30,0%
Malvinas Argentinas	8.628	12.581	45,8%
Mendiolaza	4.204	10.317	145,4%
Río Ceballos	16.632	20.242	21,7%
Salsipuedes	6.411	9.842	53,5%
Unquillo	15.369	18.483	20,3%
Villa Allende	21.683	28.374	30,9%
Cosquín	19.070	19.815	3,9%
La Falda	15.112	16.379	8,4%
Valle Hermoso	5.421	6.252	15,3%
Villa Carlos Paz	56.407	62.750	11,2%
Montecristo	6.914	11.281	63,2%

Pilar	12.488	14.809	18,6%
Rio Segundo	18.155	20.427	12,5%
Alta Gracia	42.538	48.506	14,0%
Malagueño	6.404	13.102	104,6%
Toledo	3.046	4.107	34,8%
Jesús María	26.825	31.864	18,8%
Colona Caroya	13.806	20.821	50,8%

**Tabla 3** – Variación de población de municipios del Área Metropolitana de Córdoba (2001-2010).  
Fuente: elaboración propia a partir de datos del Gobierno de la Provincia de Córdoba (2012).



**Figura 24** – Variación de población de las principales localidades del Área Metropolitana de Córdoba (2001-2010).  
Fuente: Gobierno de la Provincia de Córdoba (2012).

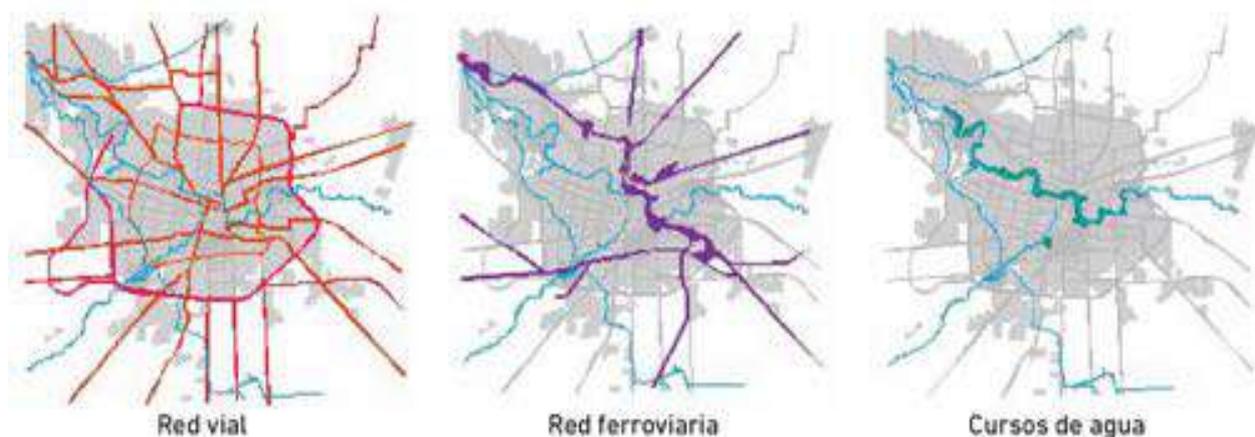
## La mancha urbana actual: estructura y funciones

### El sistema vial radioconcéntrico

La Ciudad de Córdoba es el principal centro de la región metropolitana. Esto se evidencia principalmente en su red radioconcéntrica de accesos regionales y en los procesos de conurbación de su mancha urbana, siendo el más significativo el que se presenta hacia el noroeste. Complementario a la red radial, se materializó parcialmente hacia fines de los años '90 un anillo circular que conecta los ejes de penetración de la mancha urbana; se lo denomina Av. Circunvalación y fue concluida en 2019 (Figura 25).

Hacia el interior del ejido del municipio, la red vial urbana queda determinada por la metropolitana y por los patrones de crecimiento urbano. Los flujos metropolitanos tienden a fortalecer la estructura radial y a consolidar el área central, donde se concentran los flujos y se localizan importantes fuentes de trabajo. El proceso de descentralización de funciones administrativas fue acompañado de la materialización de Centros de Participación Comunal (CPC) y del fortalecimiento de vías transversales que buscan unir las radiales evitando la circulación por el centro.

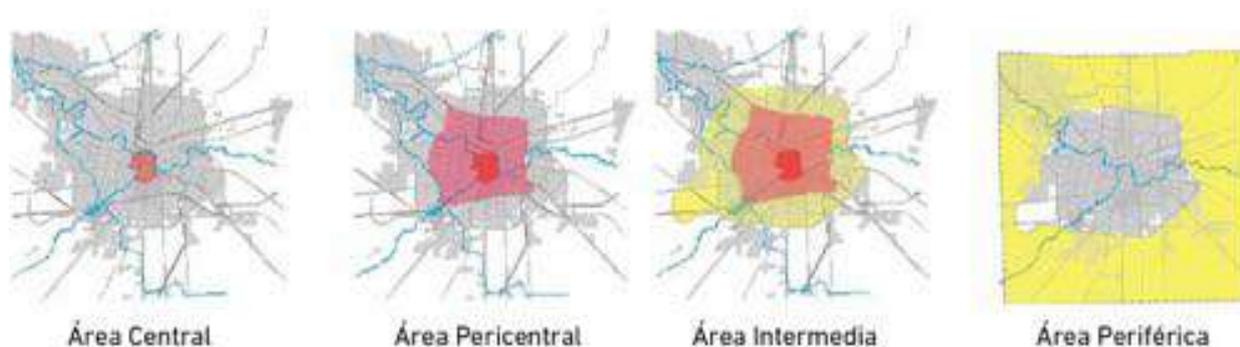
La Ciudad de Córdoba cuenta con una red de 200 km de ciclovías – construidas principalmente durante los años '90– y con una red de transporte público mediante buses y trolebuses que replica un trazado diametral. Si bien existe un trazado de línea de ferrocarril, éste no es utilizado para el transporte de pasajeros; tampoco existe el transporte subterráneo. Lo anterior aporta a un sistema vial a menudo congestionado, donde el transporte individual de autos y motocicletas es el preferencial.



**Figura 25** – Red vial, red ferroviaria y cursos de agua del Municipio de Córdoba.  
Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Córdoba y Universidad Nacional de Córdoba (2008)  
con reconstrucción de leyendas.

### Del centro a la periferia, de la concentración a la dispersión

La sectorización de áreas de la ciudad ha sufrido algunas modificaciones en el tiempo, a la par que se modificó la forma urbana y su estructura interna. Para la siguiente caracterización se toma como guía la división efectuada en uno de los más recientes documentos de planificación que se analizan en el Capítulo 5, que consta de cuatro categorías: Área Central, Área Pericentral, Área Intermedia y Área periférica (Figura 26).



**Figura 26** – Subdivisión de áreas del Municipio de Córdoba.

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Córdoba y Universidad Nacional de Córdoba (2008) con reconstrucción de leyendas.

El Área Central se caracteriza por presentar una amplia variedad de funciones como el comercio, la administración, la gastronómica, los servicios, la financiera, la recreativa y la nocturna. En ella se localizan equipamientos importantes de escala urbana, provincial y nacional, complementado con un uso de suelo residencial de alta densidad. Presenta un alto nivel de ocupación y una importante cobertura de servicios e infraestructuras, aunque las mismas suelen exponerse a situaciones de alto uso y colapsar.

La población del Área Central habita principalmente en edificaciones en altura de alta densidad y la renovación edilicia es alta. Presenta un amplio rango de población etaria, con un importante componente de estudiantes universitarios entre 18 y 30 años.

El Área Pericentral rodea a la Central. Se caracteriza por su alto porcentaje de ocupación y está constituida por barrios tradicionales que surgen de las segundas expansiones de la ciudad, según lo desarrollado en el apartado anterior. Su uso es predominantemente residencial de media densidad, mixturado con equipamientos de escala barrial y sectorial, y uso de suelo comercial. Si bien presenta una buena provisión de infraestructuras, ciertos procesos de renovación –alentados por los cambios normativos– le generan situaciones aisladas disparejas y falta de previsión de soporte. Al estar atravesada por las vías de acceso metropolitanas en diferentes sectores, presenta una amplia variedad de situaciones y en ella se observan diferentes centros lineales.

El Área Intermedia se localiza en el espacio restante al interior de la Av. Circunvalación. Se caracteriza por presentar una mixtura de situaciones

diversas respecto de sus trazados y tejidos, así como en las formas de ocupación del suelo. Esto resulta en una amplia variedad de densidades habitacionales entre las que se encuentran casos desde muy bajas densidades y situaciones puntuales de alta densidad con complementos comerciales de escala barrial o sectorial. Presenta equipamientos de escala barrial y sectorial, y también está atravesada por las vías radiales metropolitanas. Es un área extensa y desestructurada entre sí, presentando diferentes dinámicas urbanas según el barrio.

El Área Periférica se localiza entre la Av. Circunvalación y el ejido municipal. Se caracteriza por presentar una yuxtaposición de trazados urbanos, suburbanos y rurales; en ellos se conjuga una mixtura de uso muchas veces no compatibles como, por ejemplo, industrias de gran escala colindando a barrios residenciales o educativos colindando con usos rurales. También es posible encontrar usos militares, suelo rural y suelo residencial cerrado. A menudo, los trazados viales de las diferentes áreas generan fuertes rupturas que responden a diferentes escalas o a trazados de geometrías orgánicas. La única estructura identificable son las vías metropolitanas que la atraviesan radialmente, sin vínculos transversales fuertes ni continuos. En sus sectores de uso rural se desarrollan actividades agrícolas intensivas y extensivas, así como extractivas, industriales y de acopio.

Resulta necesario aclarar que esta subdivisión presenta una limitación en los criterios de definición de áreas que considera la existencia de un único centro, mientras que en la estructura de la mancha urbana el corredor noroeste conforma una centralidad lineal. Este corredor tiene características de centralidad y atraviesa transversalmente las tres áreas externas a la central. Su centro queda conformado por las avenidas Octavio Pinto, Rafael Núñez y Ricardo Rojas/Recta Martinoli (Ver Figura 26).

Falú (2001) identifica que la globalización parece alentar la suburbanización y la descentralización metropolitana como una tendencia irreversible del modelo de crecimiento. Para aquellos sectores con alto poder adquisitivo, el modelo se basa en la utilización del automóvil privado, lo cual demanda más y mejores caminos y autopistas. Consecuentemente, los corredores urbanos se transforman en ejes para la expansión urbana.

Complementario a estas tendencias, Falú (2001) señala que las inversiones internacionales realizadas en este territorio pusieron el foco en dos tipos de enclaves que se localizan en zonas periurbanas: los centros comerciales (para los sectores de mayores ingresos) y los hipermercados (para sectores de ingresos medios y bajos). En ambos casos, estas intervenciones disputaron la hegemonía del centro histórico –que aun así mantuvo el sector financiero y las formas tradicionales de comercio– y la persistencia de otras centralidades como avenidas y centros barriales. Crecimiento residencial cordobés: particularidades físico-espaciales

La comparación de los datos censales nacionales de 1970, 1980, 1991, 2001 y provincial 2008, permiten observar que el acelerado proceso de

crecimiento demográfico de la capital provincial comenzó a disminuir de manera continua a partir de mediados de la década de los '80; no obstante, ya desde 1970, las tasas de crecimiento del municipio fueron menores que las de las localidades que componen el área metropolitana.

La baja tasa de crecimiento poblacional del Municipio de Córdoba durante el período analizado fue acompañada de una ocupación importante de los terrenos vacantes de la ciudad, expandiéndose el área urbanizada (Tabla 4).

Año	Población	Variación (%)	Superficie urbanizada (Ha)	Incremento (Ha)	Variación (%)	Superficie vacante (Ha)	Superficie Vacante/urbanizada (%)
1991	1.179.372	-	18.986	-	-	2,848	15,00 %
		+8,90 %		5,909	+31,12 %		
2001	1.282.569		24.895			3,338	13,40 %
		+3,60 %		1,496	+6,00 %		
2010	1.329.604		26.391			2,419	9,16 %
		-		-	-		
TOTAL (1991-2010)		+12,74 %		7,405	39,00 %		

**Tabla 4** – Variación de población y superficie urbanizada en el Municipio de Córdoba (1991-2010).  
Fuente: Marengo (2015).

Sin embargo, entre 1986 y 2000 se construyeron 389 nuevas urbanizaciones residenciales consumiendo una superficie de casi 3.000 hectáreas y localizándose en un 98,23% en las áreas periurbanas de la ciudad (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2005). Dentro de los actores a cargo de estas acciones, se puede identificar tres grandes grupos: el Estado –en sus diferentes instancias administrativas–, las organizaciones sociales y las cooperativas de vivienda, y el mercado inmobiliario.<sup>9</sup>

Hasta mediados de la década del 2000, los estudios sobre la expansión de la mancha urbana de Córdoba se habían enfocado en cómo la misma avanzaba sobre terrenos rurales. Marengo (2004) caracteriza este proceso cualitativamente para la década de los 90, distinguiendo entre sectores de expansión de grupos económicamente diferenciados según el patrón

<sup>9</sup> Marengo (2013) desarrolla los tipos de intervención que ocurrieron en la periferia del Municipio de Córdoba para el período 2001-2008, de acuerdo a las tipologías urbano-residenciales adoptadas por los siguientes actores: “los urbanizadores privados que desarrollan conjuntos residenciales especiales cerrados con seguridad y control de acceso [...]; las cooperativas y asociaciones sin fines de lucro que desarrollan proyectos residenciales para sectores de demanda con alguna capacidad de pago [...]; la política habitacional pública [que] desarrolló conjuntos habitacionales destinados a sectores sociales con necesidades básicas insatisfechas [...]; los pobres urbanos haciendo grandes asentamientos informales”.

residencial (expresado mediante “urbanizaciones cerradas” y “viviendas subsidiadas”). Esta profundización del proceso de expansión reciente incorporó la noción de segregación residencial a escala urbana (Figura 28). La autora señala que la distribución de las intervenciones habitacionales públicas y privadas se localizaron de acuerdo con las características socioeconómicas preexistentes. En este sentido, las urbanizaciones cerradas dirigidas a un público de élite se localizaron sobre los ejes de expansión de la población de más altos ingresos, mientras que las intervenciones habitacionales promovidas por el sector público lo hicieron sobre los sectores donde se concentra la mayor cantidad de población en situación de pobreza, a menudo en la periferia (Marengo, 2004).

Según datos analizados por Marengo (2013, 2015), el área más densa del municipio corresponde al barrio de Nueva Córdoba (aledaño al barrio Centro); circundando este barrio existe una gran cantidad de barrios de medianas densidades (entre 101 y 200 hab/Ha). Para 2008, los incrementos de población se localizaron principalmente en este barrio y en algunos específicos próximos a él (Figura 27). En estas locaciones, sucedió un proceso de renovación urbana que reemplazó el tejido residencial de uno o dos pisos por edificios de 21 o 36 metros, principalmente entre medianeras.

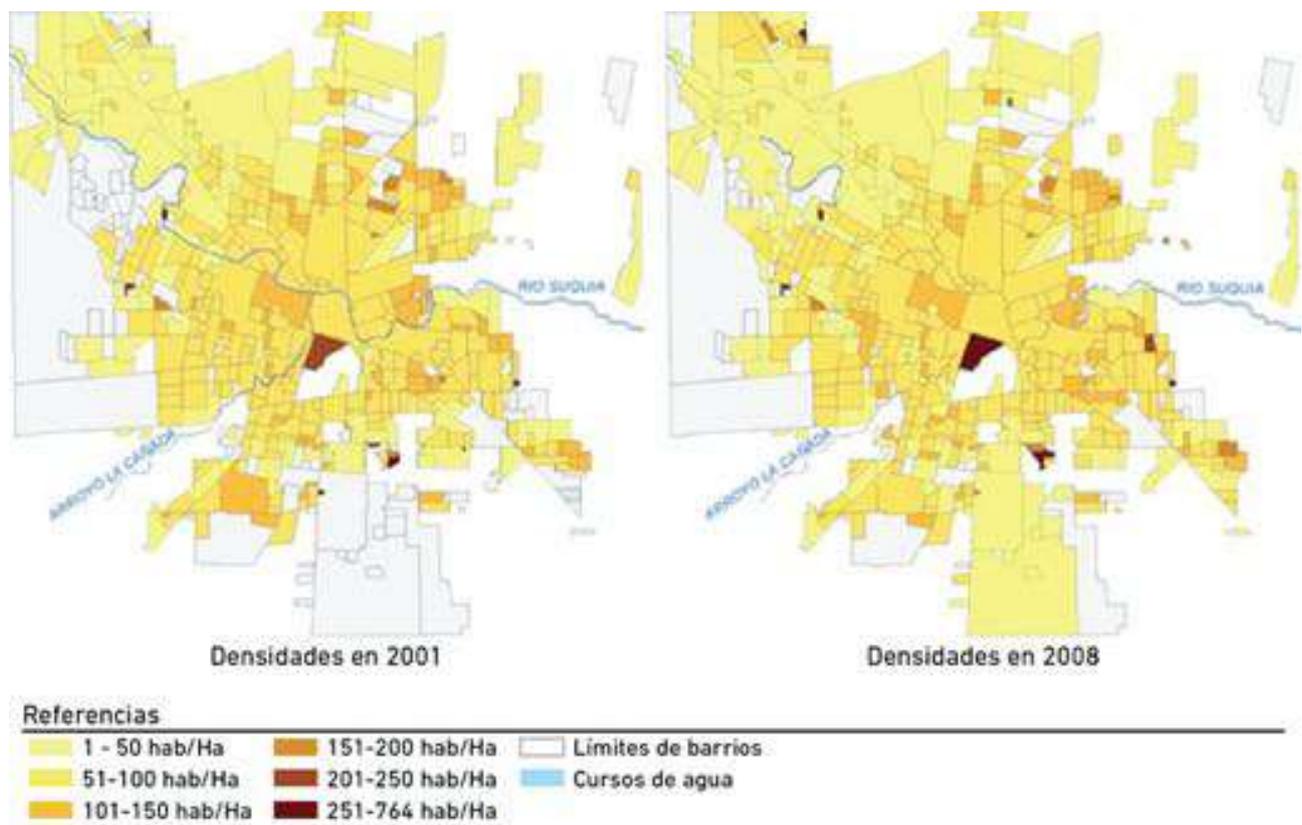


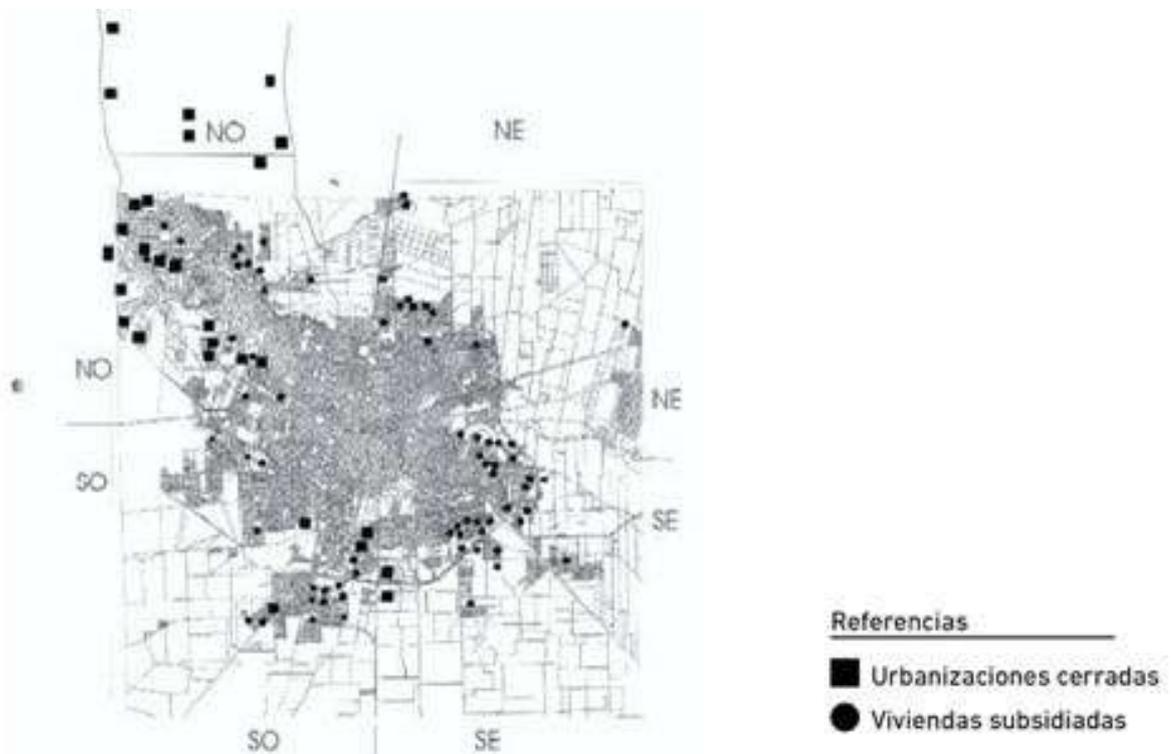
Figura 27 – Distribución de densidades por barrios en el Municipio de Córdoba (2001-2008).

Fuente: Marengo (2015) con reconstrucción de leyendas.

El área alrededor del centro de la ciudad sufrió un decrecimiento en su población a causa de la descongestión; los barrios tradicionales y

consolidados de áreas pericentrales –que contienen una buena provisión de servicios e infraestructura– no consiguieron mantener su densidad habitacional en comparación con otros períodos (Marengo, 2015). Complementariamente, en los nuevos desarrollos de áreas intermedias y pericentrales aumentó la población, pero por lo general, manteniendo bajos y muy bajos niveles de densidad (entre 5 y 50 hab/Ha).

En función de sus formas de crecimiento, la Ciudad de Córdoba constituye un caso particular de estudio cuando se la compara con otras ciudades latinoamericanas. El estudio de Inostroza et al. (2013) sobre diez ciudades muestra cierta diferencia en los patrones de crecimiento: mientras que el promedio del nuevo crecimiento del total de ciudades analizadas es en un 30% de relleno, Córdoba presenta un valor de 62%. Cabe aclarar que, de las diez ciudades observadas en el estudio citado, Córdoba es una de las dos menos pobladas y también una de las dos que no es una capital de país.



**Figura 28** – Intervenciones habitacionales durante los 90s en Córdoba.  
Fuente: gráfico de Marengo (2004) con reconstrucción de leyendas.

Un estudio más reciente de Marengo (2013), focalizado sobre el crecimiento de la periferia del Municipio de Córdoba, determina que, durante el período intercensal 2001-2008, el principal crecimiento poblacional se situó en el área periférica (con valores no tan significativos como los registrados en el período 1991-2001) y en el área central, donde la tendencia a la pérdida de población registrada en el período anterior se ve revertida. En la periferia, el crecimiento poblacional se concentró en 27 de las 66 áreas censales, localizándose –a rasgos generales– sobre los bordes internos y externos trazados por la Av. Circunvalación, y sobre el

corredor noroeste. El estudio demuestra que el crecimiento periférico fue a baja densidad (bruta), arrojando valores solo superiores a los 70 hab/Ha en menos de un 30% de las áreas. Mientras tanto, el crecimiento del área central se explica como resultado de un incipiente proceso de renovación edilicia lote a lote producto de la construcción de vivienda en altura, principalmente en barrios como Güemes, Nueva Córdoba y Alberdi. La densidad bruta del área se incrementó de 140 hab/Ha en 2001 a 190 habitantes/Ha en 2008 (Marengo, 2013).

Romo (2015) incorpora una lectura sobre la localización de las urbanizaciones cerradas de viviendas unifamiliares en el corredor noroeste de la periferia de Córdoba y su área metropolitana. Su estudio incorpora una caracterización general de este tipo de urbanizaciones en términos sociales, culturales y algunos físico-espaciales.

Las reflexiones estos autores, que estudian el crecimiento de Córdoba, concuerdan en señalar la falta de una planificación territorial urbana y metropolitana coherente donde los objetivos apunten a direccionar los esfuerzos privados en virtud de las demandas públicas. Sus trabajos aportan conocimientos relevantes para poder contextualizar el proceso de crecimiento de la Ciudad de Córdoba, sobre todo aquel relacionado al crecimiento de la mancha urbana en la periferia.

En este sentido, el aporte del caso que se presenta a continuación consiste en adentrarse en el estudio específico de distintas modalidades de barrios cerrados en todo el espacio urbano de la capital provincial para entender cómo se consolidó durante la década de los 90 y cómo evolucionó hasta 2010.



## **Capítulo 4 – Las tipologías de la fragmentación residencial**



## Capítulo 4 – Las tipologías de la fragmentación residencial

### Introducción

En este capítulo se desarrolla el primer objetivo específico de la tesis que es identificar y analizar la morfotipología de las urbanizaciones residenciales cerradas construidas en la Ciudad de Córdoba entre 1991 y 2010.

En las últimas décadas, las metrópolis latinoamericanas han experimentado considerables transformaciones físico-espaciales; las más recientes se desarrollan en el marco una fase que Borsdorf (2003) caracteriza como “fragmentación”, haciendo referencia a una nueva forma de organización de las funciones y elementos socio-espaciales urbanos en una escala más reducida respecto a la polarización ciudad rica – ciudad pobre. En concreto, lo que se observa es que diversos elementos urbanos (tanto residenciales como comerciales o de ocio) suelen ser localizados en entornos que no necesariamente reproducen las características del modelo de riqueza de estos elementos. Existen un sinnúmero de elementos físico-espaciales que hace posible la instalación y desarrollo de estas funciones disímiles, pero todas comparten un objetivo claro que es dividir, delimitar y controlar la interacción entre lo exclusivo y lo público. A la par de estas transformaciones, Kozak (2008) señala un corrimiento conceptual en el foco de los estudios urbanos, en el cual las ciudades dejan de ser conceptualizadas como un todo y pasan a ser vistas ya sea como una colección de fragmentos urbanos que realzan la diversidad y la experiencia urbana fragmentada, o como nodos de interacción que rodean áreas fragmentadas inconexas. Esta noción se conjuga con una de las características que Harvey (1998) señala del posmodernismo: planificación, diseño y construcción de la ciudad mediante fragmentos. El autor denota que prevalece la idea de que “la metrópolis no se puede controlar sino por partes”, y que las estrategias promovidas por el sector privado –dirigidas al desarrollo de proyectos urbanos– predominan sobre la planificación del conjunto.

Dentro de un marco general de estudios morfológicos que busca identificar rasgos comunes y singularidades de cada región, el presente capítulo aporta a este debate. Para ello, incorpora la lectura de lo sucedido en Córdoba entre 1991 y 2010, haciendo foco en las propuestas residenciales desarrolladas por el mercado inmobiliario. El cambio de escala en el

análisis de las transformaciones físico-espaciales permite interpretar múltiples dimensiones de la materialización de los fragmentos residenciales.

En este capítulo se busca responder a la pregunta ¿cómo se manifiesta espacialmente el proceso de fragmentación urbana residencial en el Municipio de Córdoba entre 1991 y 2010? En este marco, se analizan con herramientas de la morfología urbana, cuáles son, cómo son y cómo evolucionan las propuestas residenciales del mercado inmobiliario cordobés que contribuyen a la instalación de un modelo residencial fragmentado, haciendo especial foco en la densidad residencial. También, interesa saber qué diferencias hay entre las distintas modalidades urbano-arquitectónicas que se construyen y cuál es la incidencia de éstas en el entorno construido. Por último, responder cómo las propuestas residenciales cerradas inciden en la forma urbana de la ciudad, discutiendo si aportan a una la consolidación de una ciudad difusa o a una compacta.

La hipótesis trabajada en este capítulo sostiene que existiría una clara diferencia morfológica entre las propuestas residenciales cerradas dominantes durante las décadas de 1990 y de los 2000. Tal diferencia respondería a una variación de las tipologías dominantes en cada período y a la forma en la que éstas interactúan con la estructura urbana. A partir de 2001, se consolidaría el proceso de fragmentación de espacio urbano bajo una modalidad que no puede identificarse, exclusivamente, como difusa ni como compacta. Antes de entrar de lleno en el desarrollo del capítulo, resulta necesario presentar el marco teórico sobre morfología urbana.

## La ciudad construida

### Espacio residencial: una cara de la fragmentación urbana

La propuesta espacial de los entornos residenciales tomó como fuente de inspiración al fenómeno de *gated communities* estadounidense (Janoschka, 2002) y, en particular para Argentina, a los clubes de campo de las élites bonaerenses de principios de siglo (Ballent, 1998).<sup>10</sup> En ambos casos se trata de formas urbanas que poseen un carácter marcadamente insular, algo que las hace diferir del modelo tradicional de ciudad latinoamericana en el sentido que acompañan una tendencia a construir una ciudad

---

<sup>10</sup> Ballent (1998) señala que los primeros “country clubs” de la provincia fueron el de Tortugas (década del 30), el Hindú Club en Don Torcuato (fines de los 30), el Highland Park en Ingeniero Maschwitz (en los 40) y el Olivos Golf Club (de los 50). Se presentaban como iniciativas de élite que combinaban la vivienda con deportes como el polo, la equitación, el golf, el tenis o la natación. Los *country clubs* fueron concebidos como una forma de alejarse provisoriamente de la ciudad; en efecto, los mismos no se consideraban antagonistas de la vida urbana, sino complementarios a ella.

segregada y dividida. La propagación de fragmentos urbanos no integrados entre sí como factor dominante del crecimiento y organización urbana propone un corte con el modelo de ciudad abierta y definida por los espacios públicos, propio de la ciudad latinoamericana tradicional. A pesar de que los procesos que le dan origen y que las formas finales no sean las mismas, desde esta perspectiva de organización físico-espacial, la ciudad latinoamericana se inclina a parecerse a la norteamericana (Janoschka, 2002).

Sumado al proceso de mestizaje cultural que marca Ciccolella (2012), Vidal-Koppmann (2008) incorpora un nuevo fenómeno de hibridación para el caso del segundo y tercer cordón del AMBA. El mismo está dado por la yuxtaposición de una serie de fragmentos de diversas funciones urbanas orientadas a un consumidor económicamente bien posicionado; los mismos son insertados en áreas semirurales, desentonando con ellas, pero, a la vez, abriendo la posibilidad a una nueva forma de interacción. Esta idea de nuevos fragmentos urbanos en entornos en los que generan cierto contraste se asimila al concepto de *Edge Cities* planteado por Garreau (1992), pero que Janoschka (2002, p. 13) advierte no debe aplicarse al fenómeno de nuevas centralidades del AMBA puesto que, al menos hasta entonces, las mismas carecían de éxito de los edificios de oficinas.

Complementariamente, Ciccolella y Vecslir (2012) señalan que la principal área metropolitana argentina presenta tendencias diferentes a lo que ocurre en el resto de las grandes metrópolis de América Latina. La principal diferencia es la resistencia a la dinámica de deterioro de los espacios centrales históricos. A su vez, la ciudad rioplatense tampoco ha entrado en un proceso drástico de desindustrialización; aunque sí se observa una dispersión y relocalización de dicha actividad hacia cordones más alejados del centro, aunque sin afectar el proceso de arribo de inversiones y desarrollo industrial de la urbe. El AMBA vio también la revitalización de subcentralidades tanto barriales como urbanas a partir del nuevo siglo, como respuesta a dos décadas posteriores donde la dispersión y la suburbanización bajo el modelo estadounidense se mostraban como la única alternativa posible de crecimiento urbano.

Por su parte, la nueva producción inmobiliaria no parece ofrecer oportunidades de fácil acceso para las clases sociales con menores ingresos, lo que resulta en una división social del espacio urbano y la intensificación de una clase baja urbana (Abramo, 2012; Marcuse & Kempen, 2000; Mollenkopf & Castells, 1991). Más aún, se verifica la reclusión y relocalización en áreas específicas de esta población menos pudiente. De esta manera, mientras se conforman deliberadamente fragmentos funcionales exclusivos para público de altos ingresos, en algunas ciudades donde la pobreza es mayor, se construye la idea de que existen áreas, donde las personas que no pertenecen a ellas, se sienten físicamente amenazadas (Degoutin, 2002).

La proliferación masiva de las urbanizaciones privadas en Argentina se da a partir de mediados de los años '80 y tiene como espacio predilecto al AMBA. Modalidades similares de urbanización habían existido desde hacía ya cinco décadas, como una forma de vida socialmente aprobada para una reducida elite y con un uso más bien asociado a la recreación de fin de semana o verano. No obstante, a partir de esa fecha, las mismas amplían el perfil socioeconómico de sus habitantes y, más aún, se transforman en áreas residenciales permanentes (Ballent, 1998).

Este cambio de paradigma y de incremento de demanda convierte, a partir de los '90, a las urbanizaciones residenciales privadas como uno de los artefactos primarios de la expansión espacial (Janoschka, 2002). La promoción de los productos inmobiliarios desde una estrategia locacional de contigüidad espacial en la escala metropolitana es una forma de los promotores inmobiliarios de disminuir la incertidumbre de los compradores respecto de la innovación de nuevas formas habitacionales (Abramo, 2012). Como resultado, la extensión espacial de la ciudad formal mediante productos novedosos en sus características urbano-arquitectónicas se da a través de la promoción entre los estratos superiores de la pirámide de la distribución de la renta, en sectores específicos del área metropolitana. Con relación al impacto morfológico, la sumatoria de estos emprendimos, es promotora de una ciudad estructuralmente difusa (Abramo, 2012).

### **Barrios cerrados tradicionales y barrios cerrados en altura**

Como contrapartida de este proceso de difusión en el espacio urbano, se observa un proceso de compactación e intensificación del uso del suelo en el que se identifican estrategias de innovación espacial en áreas específicas, en este caso mediante la modalidad de barrios cerrados. Estos nuevos productos inmobiliarios suponen un crecimiento de la densidad habitacional, ya que los usuarios tienden a consumir menor cantidad de espacio al optar por viviendas de menor tamaño y de mayor costo por metro cuadrado. Esta elección supone un cambio de preferencias que sustituye el tamaño del espacio residencial por una mejor accesibilidad, mejores servicios y/o un movimiento ascendente en la jerarquía de representación socioespacial de la ciudad (Abramo, 2011). Se produce una segmentación de productos inmobiliarios residenciales que están dirigidos a usuarios de un estrato de ingresos levemente menor a los anteriormente mencionados.

Vidal-Koppmann (2008) registra la evolución reciente de los barrios cerrados en la periferia del AMBA en tres momentos: en primer lugar, señala que se da su transformación a viviendas permanentes; en segundo lugar, la vinculación de estos a las autopistas metropolitanas; y, por último, la diversificación tipológica de los barrios. Unos años antes, Janoschka (2002) había también introducido un punto evolutivo importante en referencia al nacimiento de la "ciudad privada", marcado por el establecimiento en Argentina de Nordelta, un emprendimiento que podría

caracterizarse como una mega urbanización a compuesta por varios barrios privados.

El momento de la diversificación tipológica se refiere a la aparición de nuevas formas de barrios cerrados que pusieron en jaque a la definición clásica una vivienda por lote, con infraestructura urbana común y un cerco perimetral (de muros, alambrados o verjas) que planteaba una disociación del espacio público teniendo como único punto de conexión física una puerta o barrera vigilada por guardias y cámaras de video. Estas nuevas tipologías de urbanizaciones cerradas evidencian la incorporación de la vivienda multifamiliar dentro de los barrios cerrados, pero también muestran variaciones sustanciales en la dimensión, servicios ofrecidos y formas de agrupamiento. Un ejemplo de estas nuevas tipologías son las denominadas Torres Jardín (Ciccolella & Vecslir, 2012; Janoschka, 2002; Roitman, 2011) o Torres Cercadas (Kozak, 2009, 2011), a menudo localizadas en áreas de mayor densidad habitacional que sus precedentes.

Las nuevas tipologías aparentan traer aparejadas un aumento de la densidad residencial y, en algunos casos, de la predial (es decir, la cantidad de lotes ocupados en un área urbana). Los nuevos inmuebles ofertados se adaptan a la demanda potencial de un estrato inferior de la renta, sin necesariamente reducir los precios del suelo (Abramo, 2012). Como consecuencia, el mercado reduce el tamaño medio de las residencias (respecto del stock existente), produciendo un crecimiento de la densidad habitacional que se replica en el conjunto del espacio urbano. Se concluye que el proceso de densificación del suelo en la ciudad formal sucede como respuesta a un efecto cascada en la dinámica de sustitución del espacio residencial amplio por productos innovadores que priorizan la accesibilidad, manteniendo los servicios comunes (Abramo, 2012).

### **Hacia una clasificación tipológica de los barrios cerrados**

Un barrio es definido como “cada una de las partes en que se dividen los pueblos y ciudades o sus distritos” y también un “grupo de casas o aldea dependiente de otra población, aunque estén apartadas de ellas” (Real Academia Española, 2018). En estas acepciones resulta interesante que en ambos casos está presente la noción de que un barrio es una parte de algo mayor; más aún, queda sin definir cómo son los vínculos físicos o sociales mediante los cuales los barrios se relacionan con el exterior o hacia adentro.

Para desarrollar una clasificación tipológica de los barrios cerrados, se relevaron las clasificaciones y caracterizaciones empleadas en la bibliografía y se seleccionaron las más pertinentes en relación con los objetivos de la investigación.

La primera clasificación de barrios cerrados argentinos que se ha encontrado surge a fines de la década de los 90, cuando el proceso

empieza a ser estudiado por la academia local.<sup>11</sup> Desde una perspectiva de reconstrucción histórica y en función de los grupos socioeconómicos hacia los que estaban destinados, Ballent (1998) habla de los “*country clubs*” que nacieron en la década del 30 como la tipología precursora de un nuevo estilo de vida de sectores de élite asociado al ocio y los deportes durante los fines de semana. A partir de los 80, se incorpora un nuevo tipo de *country club* promovido hacia la “clase media de ingresos razonables” y cuya residencia tiene un carácter permanente. La autora los denomina como “barrios privados” o “barrios cerrados” y destaca que los mismos exigen mayores valores urbanos como la seguridad, comunicaciones rápidas, accesibilidad, proximidad peatonal y equipamientos urbanos. Complementariamente, aparecen los “*farm clubs*” o “fraccionamientos de chacras” para un residente que opta por una reconexión con la vida en la naturaleza y que, a diferencia de los barrios cerrados, condensan expectativas de índole más rurales (como el cultivo de frutas y hierbas aromáticas, la cría de caballos y algunos deportes de élite) en un perfil de residente “naturista-ecologista-*new age*”. En todos los casos, la autora describe urbanizaciones con loteos donde se construyen viviendas unifamiliares, aunque en una amplia variedad de lenguajes arquitectónicos que reflejan diferentes nociones.

Poco tiempo después, Svampa (2001) publica el libro “Los que ganaron. La vida en los *countries* y barrios cerrados”, que presenta un abordaje cualitativo profundo sobre las nuevas formas de vida en estos modelos residenciales. La investigación establece tres clasificaciones. La primera, que la autora nombra como “tipos”, se condice con lo esbozado por Ballent (1998) pocos años antes (es decir, “*countries antiguos*”, “*countries recientes*” y “barrios privados”). La segunda clasificación se relaciona con la localización, y distingue dos grupos: sobre grandes corredores e inserta en centros urbanos. Svampa (2001) señala que los dos tipos de *countries* pertenecen a la primera red, mientras que los barrios privados a la segunda; más aún, marca que el primer grupo tiende a establecer vínculos fluidos del tipo proveedor-cliente entre los nuevos y los antiguos habitantes del lugar, mientras que en el segundo grupo suelen residir habitantes de mismo centro urbano y su mudanza no suele producir transformaciones sustanciales en el estilo de vida. La tercera clasificación tiene en cuenta el tamaño y la forma de los emprendimientos, y distingue cuatro grupos: los barrios privados, los *countries*, las chacras y los grandes emprendimientos.

---

<sup>11</sup> Para una tipología precedente y del caso estadounidense, Blakerly y Snyder (1997) diferencian tres tipos de *gated communities* de acuerdo a la finalidad que sus usuarios buscan en ellas: para quienes buscan un nuevo estilo de vida aparece el tipo *lifestyle communities*; para quienes buscan distinción y prestigio, las *prestige communities*; y para quienes se motivan exclusivamente por la seguridad, las *security zone communities*.

Se puede observar que los productos inmobiliarios estudiados por ambas autoras están localizados en la periferia o sobre los límites urbanos. No obstante, a medida que el proceso de barrios cerrados comienza a cobrar importancia en las discusiones urbanas de fines de los 90, también comienzan a aparecer nuevas modalidades residenciales cerradas, que se diferencian de los estudiados por Ballent (1998) o Svampa (2001). Estos incorporan la vivienda en altura, conformando un tipo de loteo denominado “multifamiliar”; además, buscan localizarse en entornos más urbanos. En consecuencia, los estudios de la primera década de los 2000 incorporan las áreas centrales y pericentrales al estudio de los desarrollos residenciales cerrados que previamente había hecho foco unívoco en la periferia y bordes urbanos.

A su vez, el desarrollo de investigaciones sobre los casos de las principales áreas metropolitanas latinoamericanas permitió hacer estudios comparativos en el tema. Las nuevas categorías aparecen bajo distintos nombres: “condominios en altura” o “torres jardín” (Ciccolella & Vecslir, 2012; Janoschka, 2002; Mignaqui, 1998; Mignaqui, Elguezabal, & Szajnberg, 1997; Roitman, 2011), “torres cercadas” (Kozak, 2009, 2011) para el AMBA; “barrios cerrados urbanos” o “edificios de departamentos” como categorías comunes a las ciudades latinoamericanas (Borsdorf, 2003); “edificios de vivienda” y “condominios *de facto*” para el caso de Santiago de Chile (Hidalgo, 2004); o “condominios”, también para el AMBA (Vidal-Koppmann, 2008, 2014). Cabe aclarar que, si bien no todas estas categorías describen exactamente el mismo tipo producto inmobiliario, sí apuntan a la incorporación de una nueva distribución multifamiliar dentro del proceso de barrios cerrados.

Existen otros abordajes para el estudio de las formas que adopta el capital inmobiliario en el espacio urbano. Cuenya (2016), por ejemplo, estudia el nuevo patrón de urbanización enfocado en las necesidades del capital inmobiliario y de los escalones superiores de la sociedad desde una perspectiva no restringida a los indicadores físico-espaciales. La autora señala que:

*Si bien la mayor parte de estos entornos están cerrados o amurallados, no es este el rasgo que los define, porque los hay también abiertos y hasta incluso conectados con la ciudad mediante espacios públicos. Lo distintivo es precisamente su carácter exclusivo y homogéneo, esto es, su cualidad de alojar solo a algunos excluyendo a otros, la peculiaridad de ser lugares singulares y, por lo tanto, diferentes y diferenciadores con otros de su clase. (Cuenya, 2016, p. 169)*

Como parte del proceso de diversificación de la oferta de barrios cerrados, es posible evidenciar una serie de tendencias que generaron transformaciones espaciales. La primera de ellas fue el crecimiento en escala de las áreas ocupadas por los barrios cerrados. Se puede observar la implantación de mega emprendimientos que superan sustancialmente en escala a los barrios cerrados existentes y, a su vez, ofrecen una amplia

gama de equipamientos y servicios urbanos en su interior; los casos emblemáticos son Nordelta en Buenos Aires y Alphaville en São Paulo.<sup>12</sup> Amparados en estos casos y en evidencias a esta tendencia en diferentes ciudades latinoamericanas, aparecen nuevos nombres para categorizar esta tipología urbana: “mega emprendimientos” (Janoschka, 2002), “barrio cerrado grande” (Borsdorf, 2003), “ciudades valladas” (Hidalgo, 2004) o “pueblos privados” (Vidal-Koppmann, 2008, 2014).

En segundo lugar, la aparición de un tipo de desarrollo inmobiliario que las empresas denominaron “dormis”; se trata de edificios de pocos pisos (comúnmente hasta cuatro plantas) que se localizan sobre los bordes de los principales barrios cerrados. En tercer lugar, la construcción de condominios, es decir, dúplex o bloques bajos con piscina compartida como parte de mega emprendimientos o como desarrollos en sí mismos.

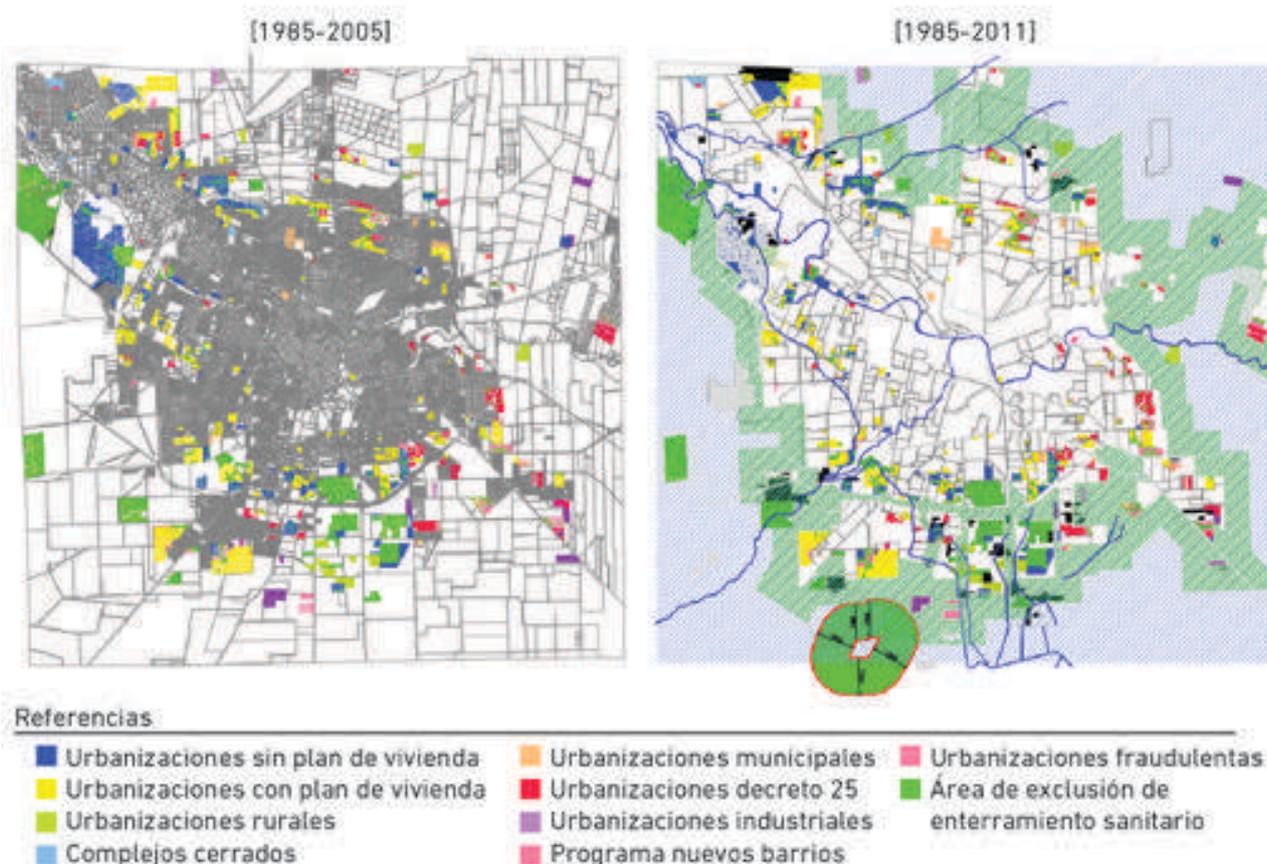
Para el caso de Córdoba, la Municipalidad de Córdoba elabora el documento *Localización de las urbanizaciones desde 1985 a 2009* en 2010 y lo actualiza en 2014 (Figura 29). Tal como lo muestran ambos planos, los documentos abordan la incorporación de suelo urbano para uso residencial producto de nuevas urbanizaciones con loteo para vivienda unifamiliar, tanto abiertas como cerradas, y localizadas sobre el borde urbano.

Para el caso de las urbanizaciones cerradas, ambos casos distinguen cuatro categorías: “Urbanizaciones Residenciales Especiales” (URE), “urbanizaciones rurales”, “urbanizaciones sin plan de vivienda” y “complejos cerrados”.<sup>13</sup> Formalmente, la primera categoría –las URE– se distingue de las demás por sus dimensiones y por las características físico-espaciales internas; es la única de las cuatro para la que existió un marco legal que permite la construcción de los cerramientos perimetrales. En los otros tres casos, se trata de cerramientos sin aprobación municipal o con una aprobación dada en el marco de una excepción.

---

<sup>12</sup> Hidalgo (2004) señala que en Santiago de Chile este tipo de emprendimientos, a los que caracteriza como portantes de al menos mil viviendas, no existen como tales, pero sí hay una tendencia creciente a barrios cerrados de cada vez mayor magnitud y cercanos a tener 1000 viviendas.

<sup>13</sup> Romo (2015), por ejemplo, utiliza esta clasificación en su abordaje sobre las nuevas modalidades de expansión suburbanas del área metropolitana de Córdoba.



**Figura 29** – Localización de las nuevas urbanizaciones desde 1985 a 2009 –  
Localización de las nuevas urbanizaciones desde 1985 a 2014.

Fuente: selección de gráficos de la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Córdoba con reconstrucción de leyendas.

Más adelante, Marengo (2013) establece una clasificación de las nuevas urbanizaciones en el municipio en función de los actores involucradas en ellas y elabora una descripción de las modalidades de crecimiento y algunos de sus aspectos formales. Las categorías introducidas por la autora son: las urbanizaciones cerradas impulsadas por las empresas privadas; los barrios de viviendas unifamiliares (y abiertos) impulsados por las cooperativas de vivienda y dirigidas a la clase media; los “barrios ciudades” impulsados en conjunto por el Gobierno Provincial y Municipal y orientados a políticas sociales; y, finalmente, los asentamientos informales producidos por movimientos sociales y acciones individuales.

La Tabla 5 presenta un panorama unificado de las diferentes categorías utilizadas, sus denominaciones, localización y particularidades.

Las clasificaciones expuestas en la Tabla 5 permiten tener una noción de cómo otros estudios categorizaron los diferentes barrios cerrados.

Sin embargo, cuando se busca elaborar una clasificación tipológica que describa el caso de Córdoba desde una perspectiva físico-espacial, dichas categorías resultan incompletas para describir lo que ofrece la ciudad.

Autor y año	Categorías	Caso de estudio	Particularidades
<b>Ballent, 1998</b>	Country Clubs Barrios Privados Chacras	Área Metropolitana de Buenos Aires	Realizado con una perspectiva histórica y de usos. Solo toma barrios de la periferia.
<b>Svampa, 2001</b>	tipos	Country antiguo Country reciente Barrios privados	Realizados sobre barrios de la periferia.
	Redes / ubicación	Sobre grandes corredores Inserta en centros urbanos	
	Tamaño / forma	Barrio privado Country Chacra Gran emprendimiento	
<b>Janoschka, 2002</b>	Vecindad encerrada posteriormente Condominios en altura / torres jardín Barrio cerrado / barrio privado residencial Country club o Club de chacra / barrio privado recreacional Mega emprendimiento	Área Metropolitana de Buenos Aires	Incorpora la modalidad de barrios cerrados en altura. Incorpora la perspectiva físico-espacial a la de uso y función.
<b>Borsdorf, 2003</b>	Barrio cerrado urbano Barrio cerrado suburbano Barrio cerrado grande	Latinoamérica	Estudio comparativo de principales grandes ciudades y metrópolis latinoamericanas.
<b>Hidalgo, 2004</b>	Viviendas unifamiliares en copropiedad Urbanizaciones cerradas Ciudades valladas Edificios de departamentos Loteos de parcelas de "parcelas de agrado" Edificios de viviendas Condominios "de facto" sociales	Área Metropolitana de Santiago de Chile	
<b>Vidal-Koppmann, 2008</b>	Barrio cerrado Country club Condominio Club de chacras Pueblo privado	Área Metropolitana de Buenos Aires	Clasificación citada por Cuenya (2016) y Capdevielle (2014).
<b>Municipalidad de Córdoba, 2010</b>	Urbanizaciones Residenciales Especiales Urbanizaciones rurales Urbanizaciones con plan de vivienda Urbanizaciones sin plan de vivienda Complejos cerrados	Municipio de Córdoba	Clasificación citada por Romo (2015).
<b>Marengo, 2013</b>	Urbanizaciones cerradas Cooperativas de vivienda Barrios ciudades Asentamientos informales	Municipio de Córdoba	Realizado en función de actores. Refiere a barrios cerrados y barrios abiertos.

**Tabla 5** – Ejemplos de clasificación tipológica de barrios cerrados en Latinoamérica, Argentina y Córdoba.

Fuente: elaboración propia.

En este sentido, resulta necesario realizar primero una definición de qué se entiende por barrios cerrados en el marco de esta investigación para después, abordar las categorías analíticas que se proponen. En la bibliografía analizada, se retoma la definición de Borsdorf (2003), que tiene una impronta físico-espacial y, por lo tanto, direcciona de manera clara a lo que aquí se apunta. El autor señala que:

*Los barrios cerrados son urbanizaciones con dos o más departamentos o casas que cuentan con una infraestructura común y se encuentran cercados por muros o verjas, separados del espacio público mediante una barrera o puerta y vigilados por guardias o cámaras de video. A nivel de infraestructura, sus instalaciones pueden incluir áreas verdes, equipamientos deportivos (canchas de tenis o de golf, etc.), áreas infantiles, piscina, sauna y club house. Un edificio alto de departamentos constituye un barrio cerrado si cuenta con un guardia o cámara de video y con instalaciones comunes para todos sus habitantes. (Borsdorf, 2003, p. 44)*

La definición citada es precursora en la incorporación del “edificio alto de departamentos” dentro de las categorías de barrios cerrados. A pesar de ello, en este caso se sustituirá esa noción ya que es confusa (no se podría determinar a ciencia cierta qué es un edificio “alto” y qué no). Se optará, entonces, por distinguir entre dos modalidades de agrupación: la que utiliza loteos unifamiliares y la que propone loteos multifamiliares.

Un loteo unifamiliar es una forma de agrupar las viviendas de un barrio cerrado de manera que cada lote tenga acceso directo a las vías de circulación horizontales (calles) sin necesidad de atravesar una circulación vertical; el producto arquitectónico para este tipo de loteos es la vivienda unifamiliar (casas).

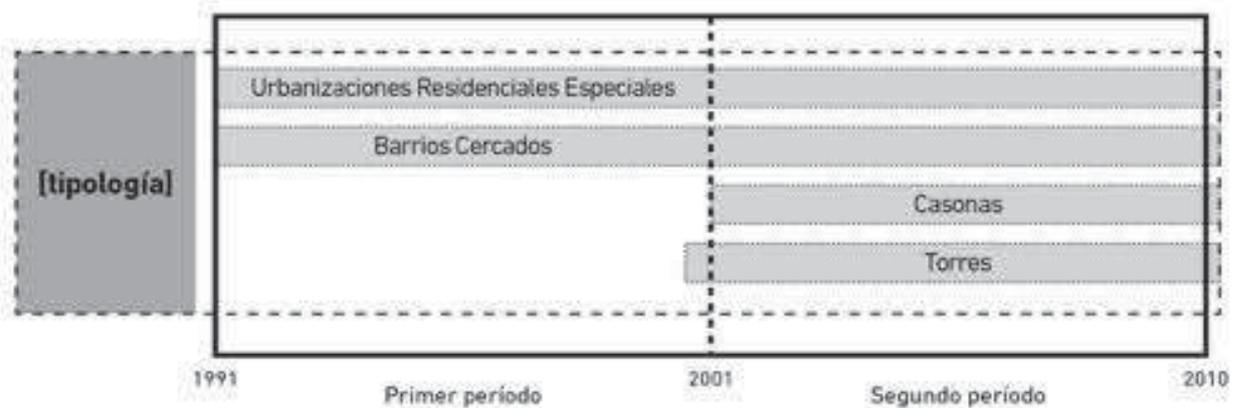
Mientras que, un loteo multifamiliar, se define cuando existen dos o más viviendas por lote; el producto arquitectónico para este tipo de loteos es la vivienda multifamiliar (edificios de diferentes formas y alturas). En ambos casos, persiste la caracterización definida por Borsdorf (2003) que habla de los controles de acceso, la vigilancia y los servicios comunes; más aún, la construcción en altura supone un mejor aprovechamiento –por parte de los desarrolladores– de la relación entre superficie del predio y cantidad de viviendas construidas.

Cabe recalcar que esta definición de barrios cerrados –junto con sus formas de agrupación– es compatible con la definición de barrio citada al inicio de este apartado. En este sentido, hablar de barrios –en este caso, barrios cerrados– no refiere necesariamente a formas de socialización sino a un sistema de partes. Entonces, a sabiendas de que la noción de barrio aplicada a estas tipologías edilicias puede resultar controversial, se hace uso del término barrio cerrado entendiendo que refiere a una de las partes en las que se divide una ciudad.

## **Consideraciones metodológicas sobre tipologías de barrios cerrados**

En este capítulo se aborda el estudio de las tipologías de barrios cerrados en el Municipio de Córdoba. Para ello, se elaboran cuatro categorías: Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE), Barrios Cercados, Casonas y Torres (Figura 30). Se propone identificar los casos construidos según dicha

clasificación, su localización y cómo se relacionan con la estructura urbana. Además, se describe qué tamaño tienen, cómo es su organización espacial interna, cuándo se construyeron, cómo evolucionaron en el tiempo.



**Figura 30** – Tipologías de barrios cerrados según el período en el que estuvieron presentes.

Fuente: elaboración propia.

La metodología utilizada en este capítulo parte del análisis y comparación de datos e imágenes satelitales de diferentes momentos, brindadas por *Google Earth*, por *Google Street View*, por Catastro de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba y por la Dirección de Planeamiento Urbano de la misma institución. Una revisión por todo el ejido municipal permitió identificar los barrios cerrados efectivamente materializados y determinar a qué tipología pertenecen y en qué período fueron construidos.

Las superficies de los barrios cerrados fueron tomadas con la herramienta de medición de superficies de *Google Earth* y luego corroboradas con datos aportados por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba (cuando estaban disponibles). Se optó por elegir los datos arrojados por *Google Earth* por ser la única herramienta que permitía medir todos los casos de la misma forma y por arrojar datos con una diferencia no mayor a  $\pm 3\%$  respecto de los aportados por la Municipalidad (que no están disponibles para todos los casos estudiados).

Los datos de la cantidad de viviendas de los barrios cerrados fueron obtenidos con una metodología mixta. Para los casos en los que en cada lote contiene una vivienda (URE y BC), se relevó la cantidad de lotes mediante imágenes satelitales; para los casos de tipologías de viviendas agrupadas (Casonas y Torres) se levantaron los datos ofrecidos por las páginas de internet de los emprendimientos y se realizaron llamadas telefónicas o pedidos vía correo electrónico a las empresas desarrolladoras para incorporar nuevos datos o corroborar los existentes. En los pocos casos en que no fue posible obtener este tipo de datos certeros, el número fue calculado por la observación de las edificaciones construidas (tanto personales como mediante imágenes satelitales de *Google Earth* y *Google Street View*) y la posterior corroboración mediante breves relevamientos *in situ*.

A partir de la información disponible y la construida, se realizaron mapas temáticos utilizando *QGIS 3.4*, un *software* libre de información georreferenciada.

Cabe mencionar que en el desarrollo del estudio de caso se analizaron variables de superficie, cantidad de viviendas, densidad y localización de los barrios cerrados. Al momento de esta investigación, tanto la casuística como los datos no están sistematizados por ningún organismo estatal o privado, por lo que fue necesario construir dicha información para su posterior descripción y análisis en el marco de la tesis doctoral.

## Las tipologías de barrios cerrados en el Municipio de Córdoba (1991-2010)

En el Municipio de la Ciudad de Córdoba es posible identificar cuatro tipologías de barrios cerrados. Cada una de las modalidades de agrupación (unifamiliar y multifamiliar) cuenta con dos tipologías. Las URE y los Barrios Cercados son loteos unifamiliares; mientras que las Casonas y las Torres son loteos multifamiliares:

- Las URE son una tipología de urbanizaciones que se encuadran dentro de una ordenanza municipal específica que demanda una importante cantidad de espacios abiertos públicos (de uso exclusivo) y una serie de regulaciones urbanísticas específicas para poder establecer el cerramiento y control de acceso a la urbanización.
- Los Barrios Cercados son urbanizaciones con o sin planes de vivienda, construidos bajo normativas de barrios abiertos (que tienen menor demanda de espacios abiertos públicos y de regulaciones internas); sin embargo, presentan cerramiento perimetral y control de acceso, lo cual implica una trasgresión normativa.
- Las Casonas son conjuntos de viviendas agrupadas en uno o más bloques de perímetro libre y de hasta cinco plantas (planta baja más cuatro pisos).
- Las Torres son conjuntos similares a las Casonas, pero con edificaciones de más de cinco plantas.

La Figura 31 muestra de forma gráfica la clasificación desarrollada anteriormente y la Figura 32 muestra fotografías representativas de cada tipología.



**Figura 31** – Tipología de barrios cerrados en Córdoba (1991-2010) según tipo de gestión, implantación y forma de agrupación.  
Fuente: elaboración propia.



**Figura 32** – Fotografías representativas de cada tipología de barrio cerrado en Córdoba, 1991-2010.  
Fuentes: elaboración propia - hdhpropiedades.com.ar - revistacalamo.com.ar - gama-sa.com

A continuación, se describirán las cuatro tipologías identificadas para este período en el Municipio de Córdoba. La organización del apartado mixtura la aparición histórica junto con el supuesto orden de densidades que se promueven.

### Urbanizaciones Residenciales Especiales

Las Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE) son un tipo de barrio residencial de gestión privada que cuenta con un cerramiento perimetral y control de accesos. Sus viviendas están agrupadas en loteos individuales.

Las URE pueden ser construidas en cualquier lugar del ejido municipal, siempre y cuando se trate de zonas vacantes y que no presente incompatibilidad con usos industriales ni impliquen barreras al normal crecimiento de la mancha urbanizada. Se estipula que el tamaño máximo de las parcelas debe ser de 15 Ha para las urbanizaciones que se encuentren dentro del área delimitada por la Av. Circunvalación y de 50 Ha para los que estén por fuera de ella. Estos barrios cuentan aproximadamente con un 30% de superficie destinada a usos comunes (espacios abiertos públicos de uso exclusivo, áreas deportivas o sociales, etc.) y el resto (descontando la superficie de calles) se destinan al uso

residencial Los lotes se encuentran restringidos a un 30% de FOS y un FOT de 1.

A diferencia de las otras tres tipologías estudiadas, las URE son las únicas que cuentan con una serie normativas específicas para su construcción (Ordenanza N° 8606 de 1991 y sus posteriores modificaciones), las mismas serán desarrolladas en el Capítulo 7.

### Cantidad, dimensiones y densidad

Tal como lo muestra la Tabla 6, a partir de la sanción de esta ordenanza en 1991 y hasta 2010, se construyeron un total de 24 URE ocupando una superficie total de 1159 Ha y se subdividieron un total de 4463 lotes de viviendas destinadas a viviendas unifamiliares. La densidad bruta del total de superficie construida para URE en ambos períodos es de 3,8 viviendas por hectárea.

De las 24 URE construidas, 15 pertenecen al primer período y 9 al segundo. Esto presenta una relación de casi dos tercios durante el primer período frente a un tercio del segundo. Una relación similar, pero más acentuada se puede observar al comparar las superficies totales construidas bajo esta modalidad en cada período. En promedio, las URE del primer período son un 20% más grande en tamaño que las del segundo; no obstante, tienen solo un 5,5% más de viviendas. Esta diferencia se ve reflejada en la densidad bruta promedio: las URE del segundo período son 13% más densas que las del primero. Este dato se condice con el hecho de que las dos URE menos densas, Fortín del Pozo (2,4 viv/Ha) y Las Delicias (2,8 viv/Ha), son las dos primeras en ser construidas bajo esta modalidad y las únicas dos con una densidad bruta de menos de 3 viviendas por hectárea.

La Tabla 6 también cuantifica las grandes diferencias que existen en las dimensiones de las URE. La de mayor tamaño, Las Delicias (1,48 Ha), es más 25 veces más grande en tamaño que la más pequeña, Altos de Vélez Sarsfield (5,80 Ha) (ver también la Figura 59), ambas pertenecen al primer período. No obstante, hay dos URE que tienen una superficie similar al promedio: Fortín del Pozo (46,9 viv/Ha) y Altos del Chateau (53,0 viv/Ha).

En términos de la cantidad de viviendas, la URE más grande es Siete Soles (575 viv), que tiene veinticinco veces más de lotes que Rocío del Sur (23 viv), la URE más pequeña (ambas son del segundo período). Un dato llamativo es que más de la mitad de las URE (13) tienen menos de 100 lotes y que un cuarto de ellas (6) tienen entre 380 y 480 lotes.

En comparación con la gran amplitud que presentan las URE en términos de superficie y de viviendas, la amplitud en los valores de densidad bruta es relativamente pequeña. La URE menos densa, Fortín del Pozo (2,4 res/Ha), es tan solo tres veces menos densa que la de mayor densidad Ayres del Sur (6,9 res/Ha). El promedio de densidad bruta durante el primer período es poco menor al del segundo. En suma, la densidad bruta del total de superficies de urbanizaciones y de viviendas es de 3,8 res/Ha.

Tipología	Período	numID	Nombre de la urbanización	Superficie Predio (Ha)	Cantidad de Viviendas	Densidad Bruta (viv/Ha)	
URE	1991-2000	U01	Las Delicias	147,539	412	2,8	
		U02	Lomas de la Carolina	142,360	474	3,3	
		U03	Jockey Club	107,088	402	3,8	
		U04	La Cascada	103,814	412	4,0	
		U05	El Bosque - Club de Campo	92,591	397	4,3	
		U06	Altos del Chateau	53,022	252	4,8	
		U07	Fortín del Pozo	46,891	112	2,4	
		U08	El Viejo Algarrobo	17,330	78	4,5	
		U09	Quintas del Sur	17,362	69	4,0	
		U10	Barrancas Norte	11,388	59	5,2	
		U11	Los Algarrobos	7,649	35	4,6	
		U12	Costa Verde	7,244	37	5,1	
		U13	El Arado	7,311	33	4,5	
		U14	Barrancas Sur	6,979	45	6,4	
		U15	Altos de Velez Sdrsfield	5,797	30	5,2	
	Resultados parciales primer período (suma)				774,363	2.847	---
	Resultados parciales primer período (promedio)				51,624	190	3,7
	2001-2010	U16	Siete Soles	142,240	575	4,0	
		U17	Cañuelas I, II y Ampliación	93,618	382	4,1	
		U18	Fijas del Sur	59,859	198	3,3	
		U19	Manantiales I y II	25,706	153	6,0	
		U20	Campaña del Sur	17,065	76	4,5	
		U21	La Santina	15,584	71	4,6	
		U22	Ayres del Sur	12,992	89	6,9	
		U23	Las Marias	12,145	49	4,0	
		U24	Rocío del Sur	5,924	23	3,9	
Resultados parciales segundo período (suma)				385,133	1.616	---	
Resultados parciales segundo período (promedio)				42,793	180	4,2	
Total (suma)				1.159,497	4.463	---	
Total (promedio)				48,312	186	3,85	

**Tabla 6** – Superficies de predio, cantidad de viviendas, densidad bruta y período de las Urbanizaciones Residenciales Especiales del Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

### Localización

En la Figura 33 se observa la localización de las URE dentro del ejido municipal cordobés. En esta figura se logra dilucidar cuatro focos de localizaciones asociados a vías rápidas de circulación hacia el centro de la ciudad:

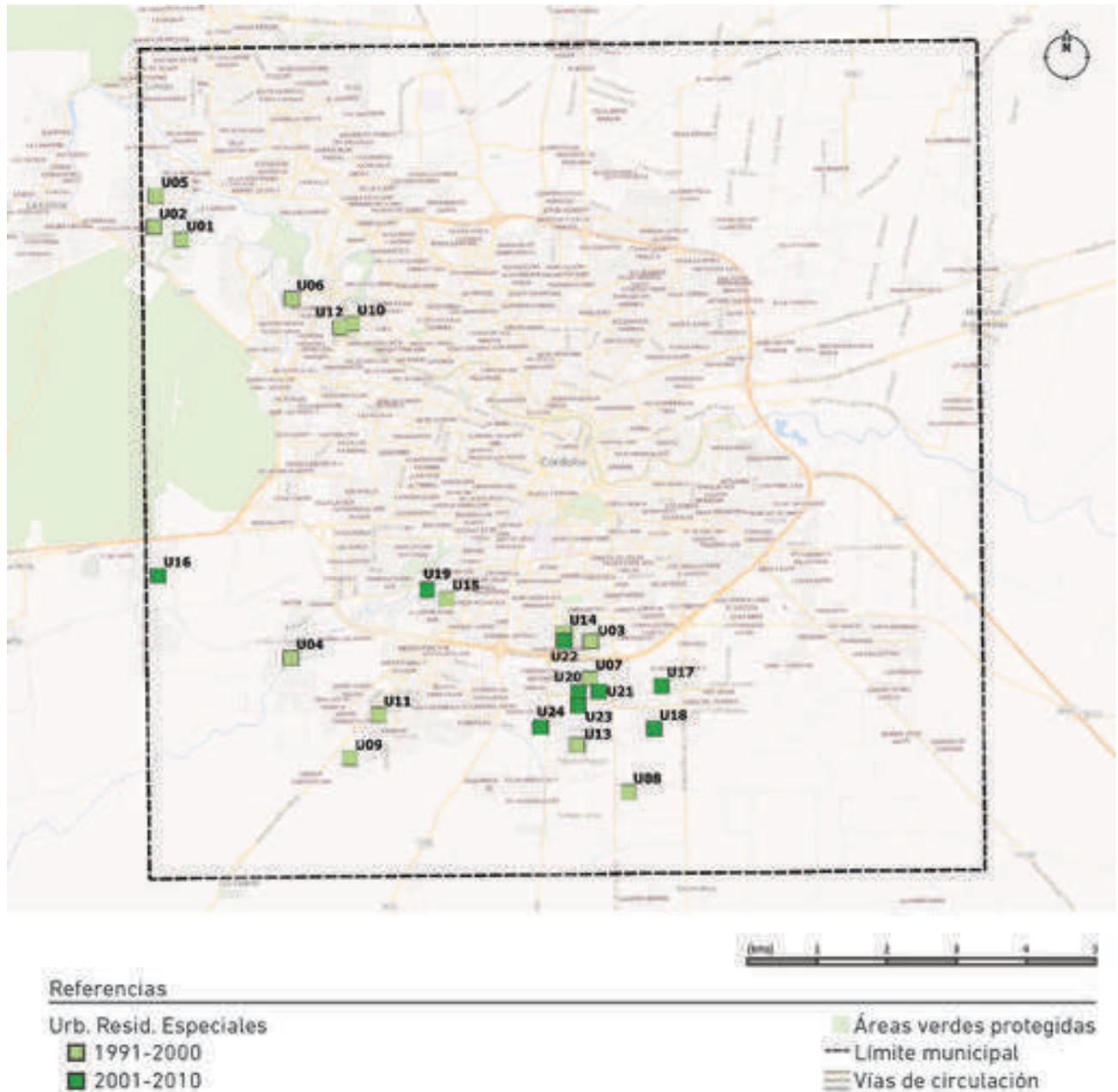
- Corredor noroeste. Históricamente es el primero en tomar fuerza como corredor. Esto está asociado a una serie de factores como la disponibilidad de lotes vacantes entre un área ya urbanizada por un sector de nivel socioeconómico alto (corredor Av. Ricardo Rojas – Av. Recta Martinolli) y con buen desarrollo comercial-administrativo, y dos reservas naturales (la más grande perteneciente al ejército y la otra el Parque San Martín. Además, al momento de la materialización de estas URE, esta zona contaba con buenas características naturales como relieves, vegetación y cursos de agua como el Río Suquía o tramos del Canal Maestro Sur. Para la época de la instalación de las URE, se consolidó además la Ruta Provincial E-55, una autovía adyacente que comunica La Calera con el centro de la ciudad.

- Corredor Sur. Este corredor tiene su auge durante el segundo período y está asociado también a la expansión residencial de un sector socioeconómicamente alto, consolidado en Barrio Jardín. Las URE de este corredor se localizan justamente en el área de extensión que proyecta este barrio hacia la periferia de la ciudad, asociadas a los corredores del Camino a San Antonio, Camino a San Carlos y Camino a 60 Cuadras. Las primeras urbanizaciones en esta zona son Fortín del Pozo y Jockey Club.
- Corredor Suroeste. A diferencia de los anteriores corredores, éste no presenta mucha claridad ni focos, sino que está más disperso. A excepción de la URE de Manantiales, todos los barrios del corredor fueron construidos durante el segundo período. El eje al que responden es el conformado por la Av. Armada Argentina –que conecta la Ciudad de Córdoba con Alta Gracia– y el arroyo La Cañada. Los barrios aledaños no se caracterizan por ser de población de altos ingresos sino más bien de clase media. Un factor llamativo es que, de los seis barrios sobre este corredor, tres de ellos presentan una ocupación de sus lotes menor al 40% en 2010.
- Corredor oeste. Es un corredor que une las ciudades de Córdoba y Villa Carlos Paz con la Ruta Nacional N° 20. Una sola URE, Siete Soles, se localizó sobre este corredor recién durante el segundo período y su ocupación de lotes fue muy baja (menor al 25%).<sup>14</sup> Este corredor posee poca disponibilidad de lotes dentro del ejido municipal debido a que los lotes cercanos a la ruta están protegidos por reservas naturales militares y la Escuela de Aviación Militar.

Algunas cuestiones que también se pueden evidenciar en la Figura 33 son las siguientes: primero, a partir del 2001, se abandona el corredor noroeste y hay un auge en el corredor sur; segundo, de las 24 URE, solo siete de ellas están dentro del anillo delimitado por la Av. Circunvalación, aunque todas ellas están muy cercanas a ella; y tercero, que existe un arco importante de la periferia de la ciudad en donde estos barrios no se han localizado.

---

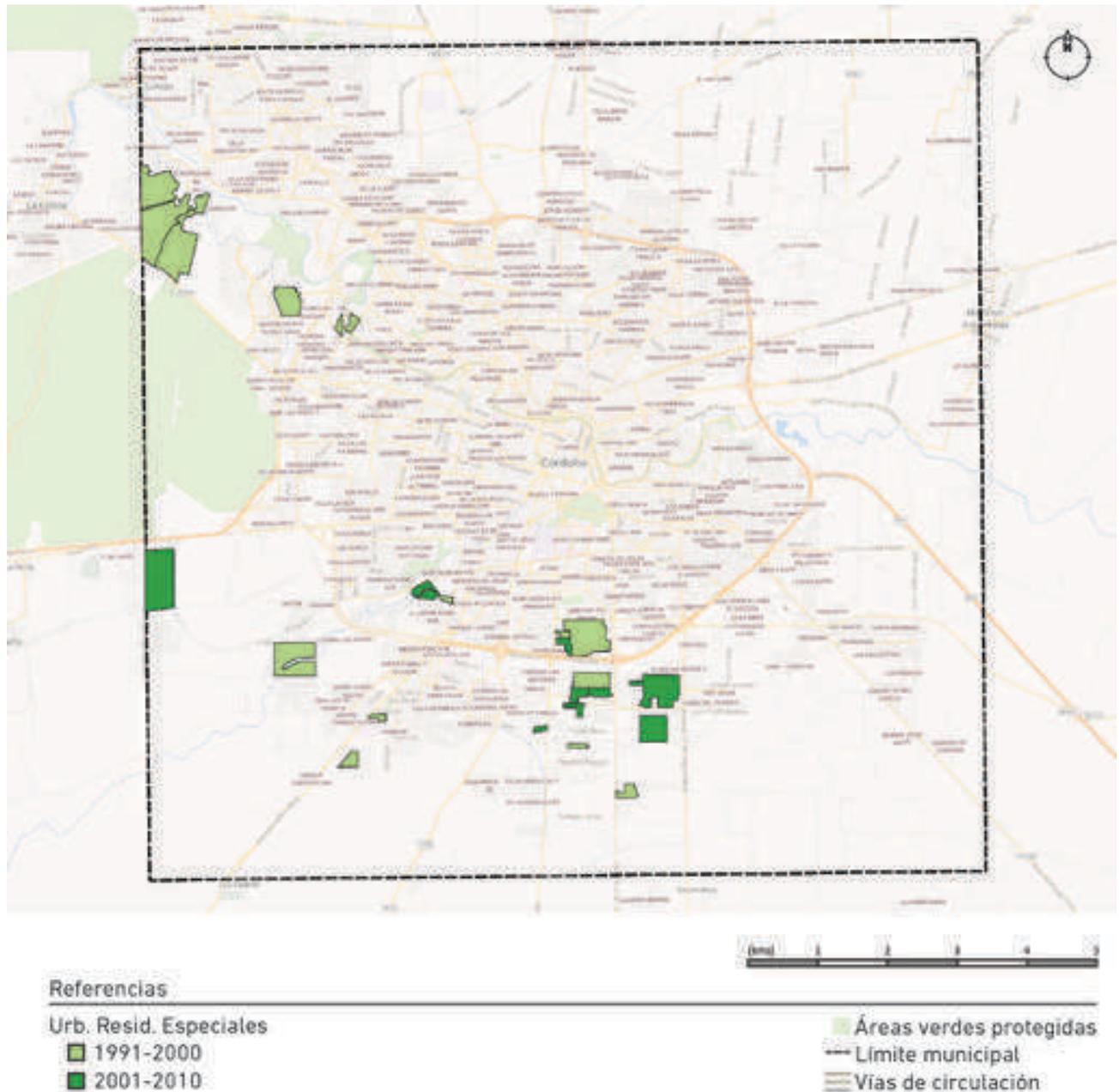
<sup>14</sup> Una cuestión llamativa de la URE Siete Soles es que está construida adyacente al límite del ejido municipal y que, de hecho, la urbanización se complementa con lotes que se encuentran dentro del Municipio de Malagueño conformando una única unidad funcional.



**Figura 33** – Localización de las Urbanizaciones Residenciales Especiales en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

La Figura 34 incorpora las superficies ocupadas por las URE dentro del ejido municipal. En líneas generales se observa que las URE más grandes tienden a estar más próximas o incluso a ser limítrofes entre sí. Además, cruzando la localización de estas superficies con los datos cuantitativos, se puede obtener los siguientes resultados: el corredor noroeste es el que mayor superficie destinó a URE, con 454 Ha entre 6 barrios, seguido por el corredor sur con 402 Ha, aunque distribuidas entre 12 barrios, luego por el corredor suroeste con 154 Ha entre 5 barrios y el corredor oeste con 142 Ha en un solo barrio.



**Figura 34** – Localización y límites prediales de las Urbanizaciones Residenciales Especiales en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

### Implantación y bordes

Al incorporar las imágenes satelitales (Figura 35) se observa cómo las URE conforman fragmentos residenciales insertados en un territorio que complejo, ya que presenta una enorme variedad de usos y funciones. El más evidente es el residencial, aunque incluso en este caso se puede observar una amplia variedad de tejidos que denotan contextos socioeconómicamente disímiles entre las áreas de inserción próximas de las URE. Entre los otros usos que se pueden identificar, se encuentra el industrial, el comercial, el paisajístico recreativo y el educativo. En el caso del Jockey Club y Aires del Sur, se puede ver la fuerte presencia de la Av.

Circunvalación, de los corredores radiales y de otros transversales; en el caso de Barrancas Norte aparece muy acentuada el trazado del Río Suquía y en el caso de Cañuelas se ven los ejes ordenadores norte-sur y vías secundarias transversales. En este último caso aparecen una gran cantidad de lotes vacantes, tanto fuera como dentro de la urbanización. En general, los barrios por fuera de las urbanizaciones se caracterizan por tramas mayormente ortogonales con ejes orientados en diferentes sentidos (ver caso U10 y U17, Figura 35).



**Figura 35** – Fotografías satelitales de Urbanizaciones Residenciales Especiales en el Municipio de Córdoba.  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

Los ingresos de las URE se localizan lo más cercano a las vías rápidas de acceso. En algunos casos (cuando se trata de urbanizaciones de perímetro extenso o cuando las mismas están en contacto con más de una vía importante), las urbanizaciones cuentan con más de un ingreso controlado.

Las URE se ven condicionadas por las formas de su parcela macro, las cuales son irregulares y muchas veces evidencian la unificación previa de más de una parcela. Hacia el interior, muchas veces los espacios verdes – que en algunos casos están preparados para deportes como el golf– suelen ser los organizadores del trazado y tejido interno. Los mismos suelen no continuar las directrices ortogonales que marcan los barrios exteriores, sino que evidencian líneas más orgánicas, en la medida que la parcela macro lo permita. En algunas urbanizaciones, existen calles que terminan en *cul-de-sac*. Si bien la normativa exige que el diseño de la urbanización pueda permitir futuros vínculos del trazado con el de los barrios

colindantes, no se evidencia ningún caso en que haya habido interés por ello, incluso cuando se trata de una colindancia entre dos barrios cerrados (Figura 36).

Finalmente, las viviendas se encuentran aisladas en los lotes en respuesta a la normativa, que exige retiros de seis metros para el o los frentes y cuatro metros para los divisorios linderos.



**Figura 36** – Falta de conectividad de trazados viales en barrios cerrados colindantes.  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

La Figura 37 muestra cuatro perspectivas a altura de observador que son significativas del diálogo inmediato entre los límites de las urbanizaciones, las vías circulatorias perimetrales y los barrios circundantes. La variedad de paisajes urbanos es amplia pero en general prima una voluntad explícita de separación entre barrios. En las fotografías se pueden observar que los muros separan a las URE de otros barrios de clase baja (fotografía 4 de la Figura 37), media (fotografías 1 y 3 de la Figura 37) o, incluso, de otras URE (fotografía 2 de la Figura 37).

Los límites de los barrios cerrados están materializados de diferentes maneras de acuerdo con la categoría de la urbanización: cercos perimetrales simples (tanto translucidos como opacos) como dobles y/o muros ciegos. Estos límites no ofrecen ningún tipo de vínculo con su

entorno en ningún caso; en otras palabras, más allá de los espacios de control de ingreso, siempre bien demarcados por construcciones grandilocuentes, no hay ninguna otra función como el comercio, la recreación, u otro, que haga de tamiz entre diferentes barrios. En esta línea, los espacios de circulación peatonal –al ser poco y nada transitados– no están acondicionados; no obstante, se puede observar los rastros de trayectos peatonales marcados en la tierra.



**Figura 37** – Fotografías a nivel peatonal de calles laterales a Urbanizaciones Residenciales Especiales en el Municipio de Córdoba.  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes disponibles en *Google StreetView*.

### Barrios Cercados

Los Barrios Cercados (BC) son un tipo de barrio residencial de gestión privada que cuenta con un cerramiento perimetral y control de accesos. Al igual que las URE, se caracteriza por contar con viviendas agrupadas mediante loteos individuales, pero, a diferencia de ellas, no existe una normativa específica de barrios con cerramientos perimetrales que les dé lugar, sino que son barrios construidos bajo normativas de fraccionamiento de lotes de barrios abiertos pero que –por diferentes motivos– mantienen un cerramiento perimetral, calles y espacios comunes de uso exclusivo y control de accesos.

El trasfondo normativo de los Barrios Cercados es sumamente complejo y se desarrolla de manera específica con mayor profundidad en el Capítulo 7, sobre marcos regulatorios. No obstante, cabe destacar algunas cuestiones

que son relevantes para el desarrollo de este capítulo. La más significativa es que no existe una normativa específica que posibilite que estos barrios sean cerrados y tengan control de acceso, sino que estas características determinantes están por fuera de lo que estipula la norma, y por eso se ha elegido denominarlos “Barrios Cercados”.

El fraccionamiento de lotes y el trazado vial en estos barrios es determinado por la normativa aplicada para cada área dentro del ejido municipal, donde se encuentran estipulados una serie de lineamientos que determinan las características de los barrios a construir. En líneas generales, los requerimientos de espacios abiertos públicos –calles y espacios verdes del barrio– (que luego terminan siendo cerrados para el uso exclusivo) alcanzan el 10%, de la superficie del fraccionamiento, es decir, un tercio de lo que se le demanda a las URE.<sup>15</sup>

### Cantidad, dimensiones y densidad

Tal como lo muestra la Tabla 7, entre 1991 y 2010 se construyeron un total de 60 Barrios Cercados ocupando un total de 471 Ha y se subdividieron un total de 5585 lotes destinados a viviendas unifamiliares. La densidad bruta promedio entre todos los BC es de 11,8 viv/Ha.

De los 60 Barrios Cercados construidos, 15 pertenecen al primer período y 45 al segundo. Esto quiere decir que durante el segundo período se construyeron tres veces más Barrios Cercados. Esta relación no se refleja en la cantidad de superficie construida: durante el segundo período se construyó poco más del doble de superficie. Esto sucede porque, a pesar de la mayor cantidad de Barrios Cercados construidos durante el segundo período, la superficie promedio de los barrios del primero es un 30% más grande que la de los construidos en el segundo; no obstante, poseen un promedio de cantidad de viviendas muy similar. Esta diferencia se ve reflejada en la densidad bruta promedio: los Barrios Cercados del segundo período son, en promedio, 36% más densos que los primeros.

La Tabla 7 también permite ver enormes diferencias entre las dimensiones de los Barrios Cercados: el barrio cercado de mayor tamaño, Fincas del Sur, es 333 veces más grande en tamaño que el más pequeño, Terrazas del Chateau (ver también la Figura 59). Los Barrios Cercados más similares al promedio de superficie son San Alfonso (del primer período), El Prado y Jardines del Boulevard (ambos del segundo período).

---

<sup>15</sup> Un dato interesante respecto de la legalidad de los Barrios Cercados es que en el año 2009, mediante la Ordenanza N° 11777/09, el Consejo Deliberante de la ciudad le da permiso a algunos barrios cercados del corredor noroeste (que en conjunto son denominados Valle Escondido) para mantener el cerramiento perimetral de sus predios, hacer uso exclusivo de sus calles y espacios abiertos públicos, y controlar el acceso al barrio.

En términos de cantidad de viviendas, el Barrio Cercado con más viviendas es, por una gran diferencia, Claros del Bosque con 750 viviendas. Este complejo es el tercero en tamaño aun así es tres veces más poblado que los dos primeros. En el otro extremo del arco de viviendas, hay seis barrios cerrados con menos de diez viviendas. Resulta interesante observar que, de los 60 Barrios Cercados, 38 de ellos (es decir el 63%) tienen menos de 100 viviendas; un siguiente grupo se podría hacer con los barrios que tienen entre 200 y 300 viviendas, que son 10 (es decir, el 16%).

La amplitud de valores que presentan los Barrios Cercados en términos de superficie y cantidad de viviendas se refleja también en los valores de la densidad bruta: van desde 1,4 viv/Ha (para el caso del Barrio Cercado B35<sup>16</sup>) hasta las 86,8 viv/Ha (para el caso del barrio Terrazas del Chateau). Si bien ambos casos muestran valores atípicos, la media menor (situada entre 4 a 5 res/Ha) también difiere mucho de la media mayor (situada entre 40 y 50 res/Ha).

Por otro lado, cruzando los tres indicadores analizados en la tabla, se nota que los valores de densidad bruta de los barrios cerrados más grandes son más bajos que los de los más pequeños.

---

<sup>16</sup> Como se está trabajando con barrios cerrados cuya identificación parte del análisis de fotografías satelitales, hay casos en los que no fue posible asignar un nombre a los mismos, principalmente porque al tratarse de barrios cercados que están en contravención con la norma, dicho nombre no existe. Para estos casos, se adoptó el número de identificación único (numID) como nombre.

Tipología	Período	numID	Nombre de la urbanización	Superficie Predio (M <sup>2</sup> )	Cantidad de Viviendas	Densidad Bruta (vivi/M <sup>2</sup> )	
Barridos Cercados	1991 - 2000	B01	La Reserva	86,827	265	3,2	
		B02	Los Collos	80,347	258	8,5	
		B03	Los Solos	13,371	225	9,4	
		B04	El Rocío	16,586	126	7,6	
		B05	Francias de la Villa	10,890	160	14,7	
		B06	San Alfonso	8,648	108	12,5	
		B07	Quintas de la Rectoría 1	3,860	57	14,8	
		B08	Quintas de la Rectoría 2	3,266	54	16,5	
		B09	San Alfonso 2	3,154	26	8,2	
		B10	Vialto del Oeste	1,958	23	16,7	
		B11	B11	1,682	37	10,1	
		B12	B12	1,005	16	15,9	
		B13	B13	0,925	13	13,0	
		B14	B14	0,443	12	27,1	
		B15	B15	0,354	6	16,9	
	Resultado parciales primer período (suma)				143,566	1.363	—
	Resultado parciales primer período (promedio)				9,578	91	8,5
	2001 - 2010	B16	Fincas del Sur 2	46,560	228	4,9	
		B17	Claros del Bosque	32,248	350	10,8	
		B18	Jardín Claros	27,264	295	10,8	
		B19	Los Árboles	26,529	337	8,2	
		B20	Los Sueños	24,474	200	8,3	
		B21	Los Almendros	22,393	99	4,2	
		B22	El Balcón	21,688	221	10,2	
		B23	Jardín Inglés	20,163	162	8,0	
		B24	Los Arroyos	15,653	257	16,4	
		B25	La Catalina	14,399	427	29,8	
		B26	Los Cerros	13,063	133	8,7	
		B27	Quintas de Incauli	9,361	38	4,1	
		B28	El Prado	8,841	102	11,8	
		B29	Jardines del Boulevard	7,279	210	28,9	
B30		Campo de Vuelo	5,031	131	26,0		
B31		Cafucelal Village	4,282	27	6,3		
B32		La Delfina	3,806	38	4,7		
B33		Terranova 2	3,150	52	16,1		
B34		B34	2,843	76	25,8		
B35		B35	2,326	4	1,4		
B36		Complejo Los Nogales	1,866	80	42,9		
B37		Fortales del Sur	1,688	68	40,8		
B38		Sol del Oeste	1,429	45	31,5		
B39		Juntas	1,223	8	6,6		
B40		Housing la Giganta	1,097	41	37,4		
B41		B41	0,987	26	26,8		
B42		B42	0,970	31	34,0		
B43		Housing del Río	0,656	24	16,6		
B44		B44	0,586	13	16,5		
B45		B45	0,568	20	15,2		
B46		B46	0,567	27	38,8		
B47		B47	0,566	23	40,7		
B48		B48	0,537	19	15,4		
B49		B49	0,535	14	26,2		
B50		Fisar de Belgrano	0,462	13	12,4		
B51		Housing Altos del Molino	0,453	24	55,0		
B52		B52	0,448	20	44,6		
B53		Housing del Sur	0,408	17	41,7		
B54		B54	0,352	17	48,4		
B55		Mediterráneo	0,336	16	47,6		
B56		B56	0,303	14	43,3		
B57		Housing del Norte	0,223	9	40,4		
B58		Ignancias del Cielo	0,222	8	27,5		
B59		B59	0,185	6	17,4		
B60		Terrazo del Chateau	0,138	12	86,8		
Resultado parciales segundo período (suma)				327,847	4.222	—	
Resultado parciales segundo período (promedio)				7,285	94	12,9	
Total (suma)				471,413	5.585	—	
Total (promedio)				7,864	91	11,8	

**Tabla 7** – Superficies de predio, cantidad de viviendas, densidad bruta y período de los Barrios Cercados del Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

### Localización

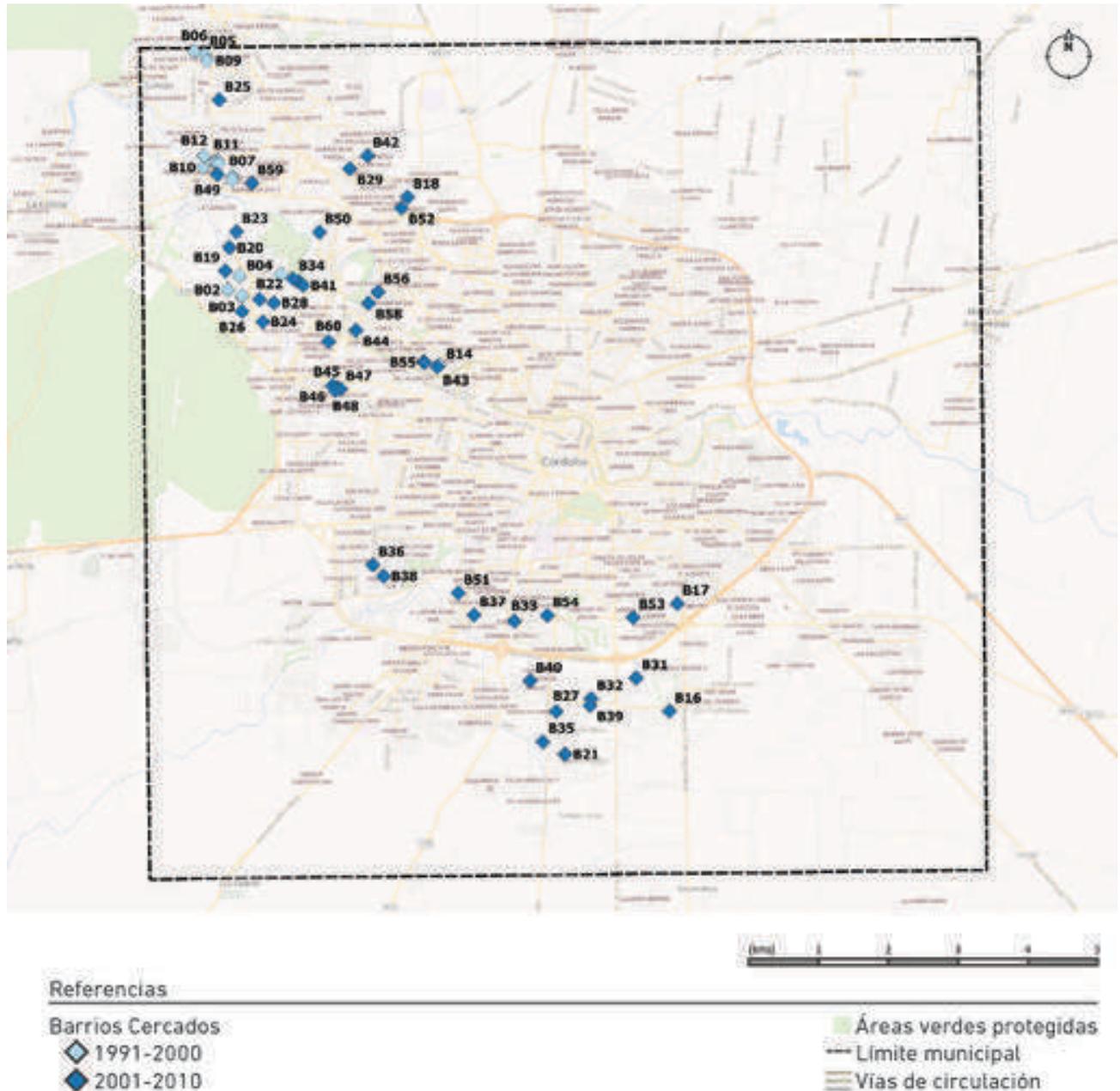
En la Figura 38 se observa la localización de los Barrios Cercados dentro del ejido municipal cordobés. Una mirada general permite dilucidar dos sectores:

- Sector noroeste. El área de este sector conforma un arco hacia el noroeste, que está insinuado por la Av. Duarte Quirós y la Av. Rafael Núñez; los BC dentro de este sector se localizan tanto en los límites del ejido municipal como cercanos al centro. En este sector se puede observar que se concentran los 15 Barrios Cercados del primer período en tres zonas diferentes: el barrio Valle Escondido, la zona cercana a la Av. Manuel de Falla y el barrio Portón de Piedra. En el segundo período, la cantidad de Barrios Cercados construidos se triplica. En gran medida, también está próxima a buenas características paisajístico-perceptuales como los relieves, la vegetación y los cursos de agua; aunque estas condicionantes no están presentes en todos los casos. En términos de ocupación, estos barrios tienen un alto nivel de ocupación (ver ejemplos en Figura 40), a excepción de tres que se empezaron a construir sobre el final del segundo período.<sup>17</sup>
- Sector sur. En este sector se construyen 16 Barrios Cercados próximos a la Av. Circunvalación, conformando un arco que se extiende desde el suroeste al sureste. A su vez, la Av. Circunvalación divide las localizaciones en dos grupos de ocho barrios: el primero, que comprende los barrios que quedan dentro, respeta la amplitud del arco; mientras que el segundo, está más concentrado en un área que se superpone al corredor sur. Lo relevante de esta división es que también permite distinguir entre los barrios con un alto o medio-alto nivel de ocupación (los de dentro al anillo vial) y los que tenían una baja o muy baja ocupación en 2010.

La Figura 38 también permite observar el éxito en el sector noroeste de la modalidad de Barrios Cercados, que en el segundo período llegó a consolidarse y ampliar su área de influencia, ocupando incluso lugares más céntricos que en el primer período. Otra situación que se evidencia es el mayor grado de concentración de los barrios del sector noroeste respecto de los del sur. La figura también muestra que las dos terceras partes de los Barrios Cercados construidos fueron materializados fuera de la Av. Circunvalación.

---

<sup>17</sup> Los barrios que se empezaron a construir tardíamente son: Los Cerezos y Jardín Inglés, ambos en el barrio Valle Escondido.

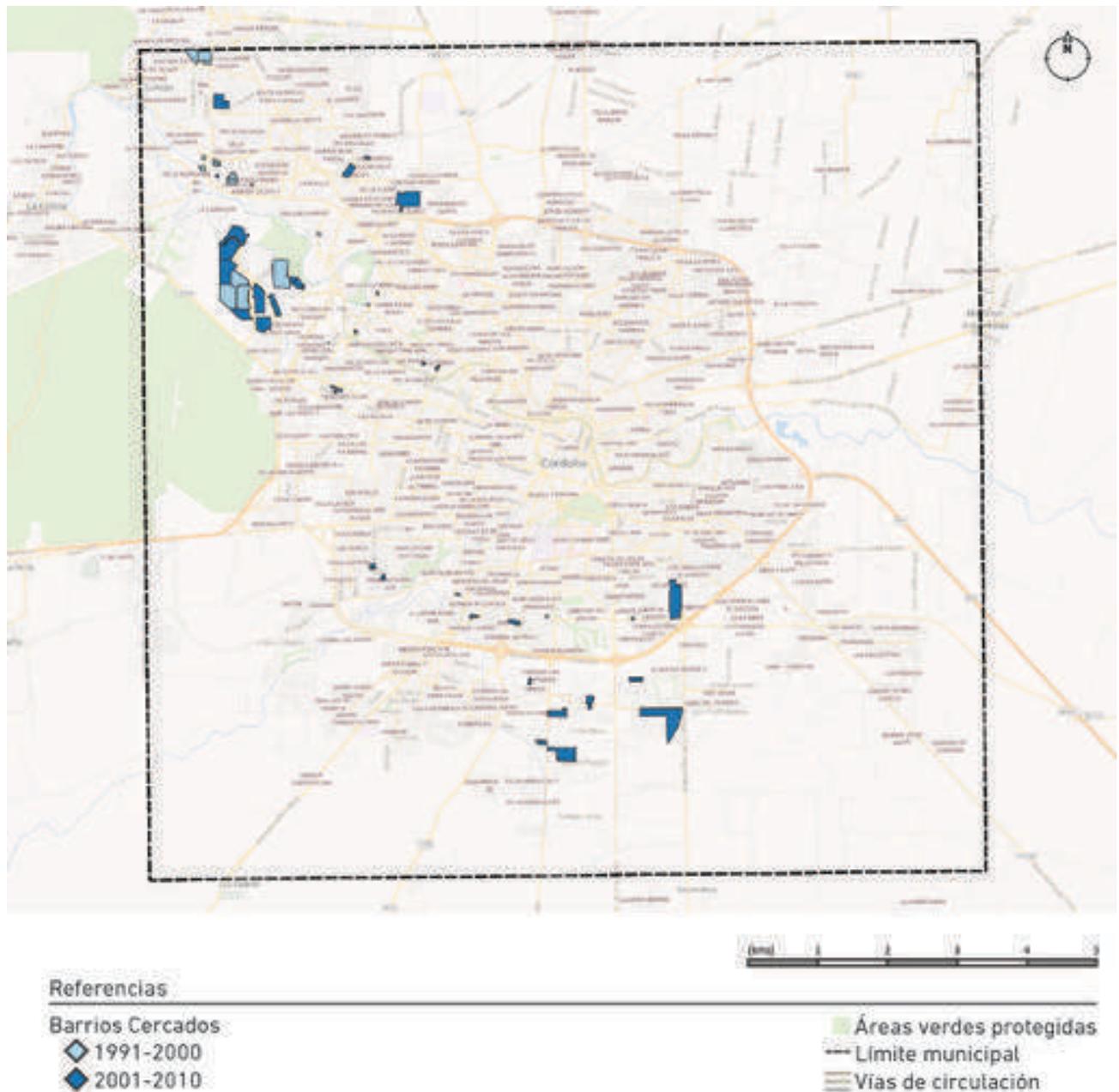


**Figura 38** – Localización de los Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

La Figura 39 incorpora las superficies ocupadas por los Barrios Cercados dentro del ejido municipal al gráfico de localización. Se identifican zonas donde se localizan Barrios Cercados de dimensiones similares; en otras palabras, los Barrios Cercados más grandes tienden a estar próximos entre sí, o incluso llegan a ser colindantes. Un claro ejemplo es lo que ocurre con los 14 Barrios Cercados que se localizan en la urbanización Valle Escondido, un mega emprendimiento que consta de 12 barrios cerrados. A su vez, hay áreas urbanas específicas donde es posible encontrar un conjunto de Barrios Cercados pequeños; un ejemplo de esta situación es la zona que se encuentra al noroeste del ejido municipal, donde colindan los barrios Arguello y Villa Rivera Indarte.

Por otro lado, incorporando los datos cuantitativos de la Tabla 7 se infiere que el sector con mayor ocupación de superficie de Barrios Cercados es el noroeste, con 339 Ha, frente a las 133 Ha del sector sur. Además, se refleja que, de los Barrios Cercados construidos en el 2do período, los dos más grandes (Fincas del Sur 2 y Claros del Bosque) están en el sector sur.



**Figura 39** – Localización y límites prediales de los Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

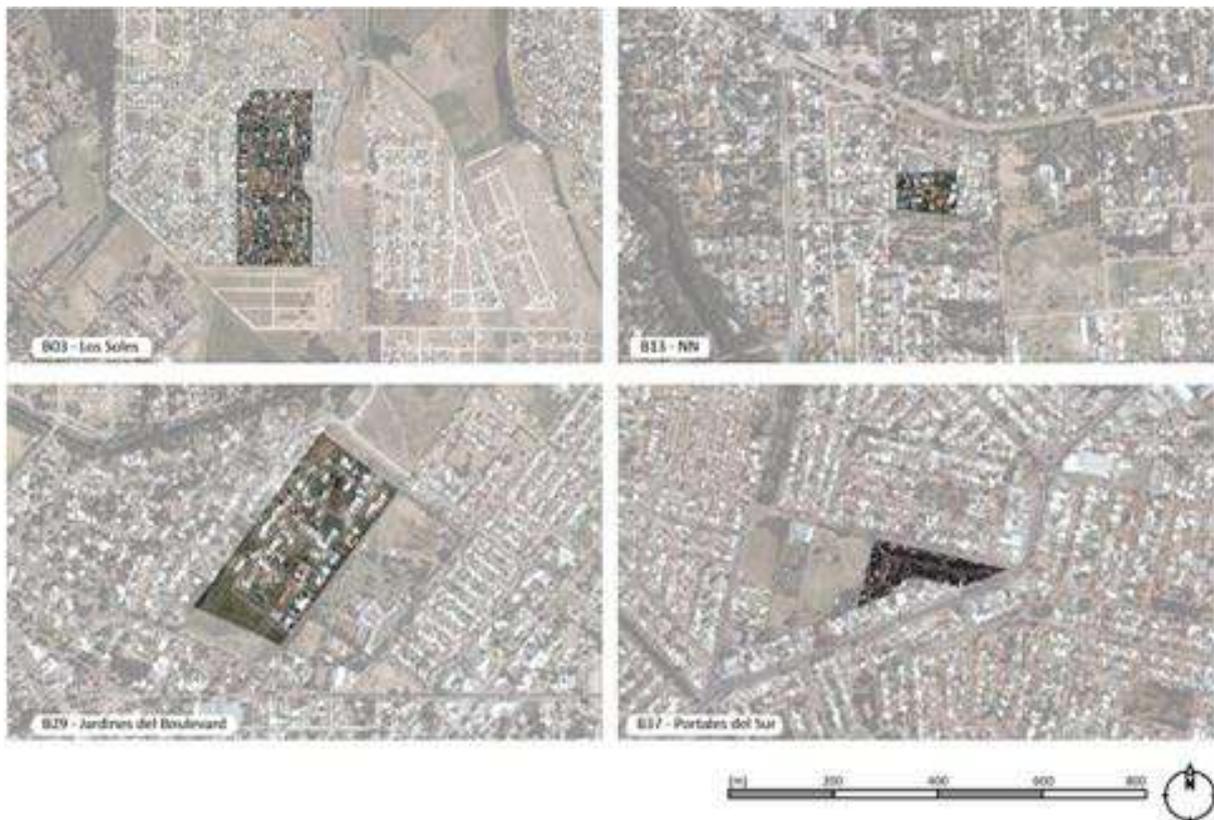
### Implantación y bordes

Al incorporar las imágenes satelitales (Figura 40) se observa cómo, al igual que las URE, los Barrios Cercados conforman fragmentos residenciales. Esta tipología está inserta en un territorio que se caracteriza por el uso

residencial (frente a otros complementarios que aparecen en menor medida).

En estas áreas, principalmente residenciales, se observa que la trama y el tejido presentan cierta homogeneidad, característica de contextos socioeconómicos similares, y una tendencia hacia la ortogonalidad. A su vez, los barrios donde se insertan suelen estar consolidados, aunque también se observan algunos lotes vacantes circundantes (Figura 41).

Los Barrios Cercados están próximos a arterias de circulación principales pero no necesariamente adyacentes a ellas: suele ser necesario transitar algunos metros por calles barriales antes de acceder a los ingresos. Son pocos los casos en que los Barrios Cercados cuentan con más de un acceso; en los casos en los que sucede, parece explicarse por la búsqueda de contacto con dos calles muy disímiles, antes que con el perímetro extenso de la urbanización. Los perímetros de los Barrios Cercados se ven condicionados por las formas de su parcela macro, las cuales son irregulares y algunas pocas veces evidencian la unificación previa de más de una parcela (Figura 41).



**Figura 40** – Fotografías satelitales de Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba.  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

Hacia el interior, algunos Barrios Cercados muestran cierta homogeneidad edilicia; esto evidencia que fueron construidos con planes de vivienda. Es decir, que el objeto de comercialización fue una vivienda “llave en mano” y

no un lote para construir, como en el caso de las URE. Un ejemplo de este subtipo de barrio cercado es Portales del Sur.<sup>18</sup>

Las viviendas de los Barrios Cercados se encuentran tanto aisladas en los lotes como pegados a la medianera. Los espacios abiertos públicos de recreación o los espacios verdes son más reducidos y, en algunos casos, ni siquiera existen. Más aún, tampoco es posible identificar equipamientos públicos hacia el interior de estos barrios. Esto tiene su correlación con la trama y el tejido interior responden a las particularidades de las parcelas, que no suelen ser regulares ni ortogonales, aunque no aparecen tan frecuentemente los trazados orgánicos.



#### Referencias

--- Cercos perimetrales de barrios cerrados



**Figura 41** – Detalle de implantación de un Barrio Cercado (B33 – Terranova 2).  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

<sup>18</sup> Ejemplos de barrios cercados donde se evidencia la comercialización “llave en mano”, es decir, con planes de vivienda son: B10 - Valle del Oeste, B37 - Portales del Sur, B43 - Housing del Río, B45 – NN, B46 – NN, B51 - Housing Altos del Molino, B53 - Housing del Sur, B54 – NN, B55 - Mediterránea, entre otros.

En la Figura 42 se puede observar cuatro perspectivas a altura de observador que son significativas del diálogo inmediato entre los límites de las urbanizaciones, las vías circulatorias perimetrales y los barrios circundantes. Las vías circundantes (que suelen ser calles barriales) evidencian una voluntad explícita por la separación del barrio cercado. Esta voluntad llega al caso extremo del barrio Portales del Sur (Figura 42, fotografía 1) que levantó un muro sólido, continuo y opaco de más de tres metros en medio de un entorno barrial con el que hace un claro contraste. En otros casos, los límites físicos están menos materializados e incluso incorpora la vegetación (Figura 42, fotografía 2). Los entornos varían paisaje, en su mayoría mostrando entornos barriales de clase media pero también en algunos casos terrenos vacantes (Figura 42, fotografía 4).

A menudo, no suele haber ningún tipo de trabajo sobre las veredas, las cuales a veces ni siquiera ofrecen un espacio para la circulación (Figura 42, fotografías 2 y 4); no obstante, existen aparecen casos en los que la misma ha sido materializada sutilmente para dar continuidad a caminos del barrio (Figura 42, fotografía 1 y 3). Este hecho suele ocurrir en los emprendimientos con entornos barriales más consolidados y en los que tienen poco perímetro.



**Figura 42** – Fotografías a nivel peatonal de calles laterales a Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba.  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes disponibles en Google StreetView.

## Casonas

Las Casonas son un tipo de barrio residencial en altura de gestión privada que cuenta con un cerramiento perimetral y control de accesos. Se caracteriza por contar con viviendas agrupadas mediante loteos multifamiliares que conforman edificaciones de 5 plantas (es decir, una planta baja y cuatro pisos) que se localizan como edificio aislado en el terreno, sin bordes colindantes. El modelo de “Casonas” es introducido en el mercado inmobiliario cordobés en el año 2001 de la mano del Grupo EDISUR.<sup>19</sup>

El modelo de comercialización de las Casonas es siempre “llave en mano”, ya que la empresa desarrolladora se encarga tanto de la preparación de los lotes y de la infraestructura, como también de la construcción y comercialización de las viviendas.

El modelo inmobiliario de Casonas propuesto por el Grupo EDISUR se replica con éxito durante la década estudiada, incluyendo no sólo a los desarrollos propios de la empresa, sino también otras propuestas de características formales muy similares llevadas a cabo por otras empresas desarrollistas. En este sentido, cuando en la presente investigación se habla de “Casonas”, se está haciendo referencia a este universo de casos similares, independientemente de la empresa que los desarrolla.

## Cantidad, dimensiones y densidad

La Tabla 8 muestra que, a diferencia de las otras tipologías analizadas hasta ahora, la tipología de Casonas solo se desarrolla dentro del segundo período (2001-2010). En total, durante esa década fueron construidas 24 Casonas, ocupando una superficie total de 24,0 Ha, que permitieron la creación de 1911 viviendas bajo la modalidad de loteos multifamiliares en altura en barrios cerrados. La densidad bruta total de la superficie construida para todas las Casonas en el período es de 79,8 viv/Ha.

En promedio, los predios de las Casonas tienen un tamaño de 0,998 Ha, un valor que es representativo de la casuística. Tal es así que la Casona más grande en superficie, Casonas del Norte, es poco menos que diez veces más grande que la más pequeña: Sureño (ver también la Figura 59). También se puede observar que las tres Casonas de mayor superficie fueron desarrolladas por el Grupo EDISUR.

En términos de la cantidad de viviendas, la mayor Casona es Casonas del Sur, que tiene veintiocho veces más de lotes que la Casona con menor cantidad de lotes, la C23. Un dato llamativo es que 17 de las 24 Casonas tienen menos de 100 viviendas.

---

<sup>19</sup> El Grupo EDISUR es uno de los principales desarrolladores inmobiliarios durante los períodos estudiados y perteneció desde sus comienzos a la Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos De Córdoba (CEDUC).

A pesar de la poca diferencia que presentan las Casonas en términos de superficie y de viviendas, las variaciones en densidad bruta son relativamente más significativas: la Casona más densa, Casonas del Sur, es 7 veces más densa que la de menor densidad. En promedio, la densidad total de la tipología Casonas es de 79,8 viviendas por hectárea.

Tipología	Período	numID	Nombre de la urbanización	Superficie Predio (Ha)	Cantidad de Viviendas	Densidad Bruta (viv/Ha)
CASONAS	2001-2010	CD1	Casonas del Norte	2,323	216	93,0
		CD2	Casonas del Sur	1,794	288	160,6
		CD3	Casonas del Parque	1,683	96	57,1
		CD4	Fontanas del Sur	1,616	160	99,0
		CD5	Terrazas de O'Higgins	1,543	118	76,5
		CD6	Casonas de Manantiales	1,367	120	87,8
		CD7	Bardas del Medio	1,361	96	70,5
		CD8	Village Plaza	1,159	59	50,9
		CD9	Casonas del Cerro	1,136	55	48,4
		C10	Casonas del Sur 2	1,076	120	111,6
		C11	Complejo La Huertilla	1,035	24	23,2
		C12	San Fernando	0,972	112	115,2
		C13	Vifanóva	0,944	48	50,9
		C14	Mai Tei	0,911	87	95,5
		C15	Costa Belgrano	0,883	44	49,9
		C16	Casonas de Villa Canarias	0,879	36	40,9
		C17	Solares del Pilar	0,705	59	83,7
		C18	Jardines del Sur	0,536	48	89,6
		C19	Terrazas de Barranca	0,448	14	31,2
		C20	C20 - NN	0,379	24	63,3
		C21	Residencias del Sur	0,353	24	68,1
		C22	Condos Claret	0,338	29	85,8
		C23	C23 - NN	0,278	10	36,0
		C24	Sureño	0,244	24	98,2
Total (suma)				23,961	1.911	---
Total (promedio)				0,998	80	79,8

**Tabla 8** – Superficies de predio, cantidad de viviendas, densidad bruta y período de las Casonas del Municipio de Córdoba (1991-2010).

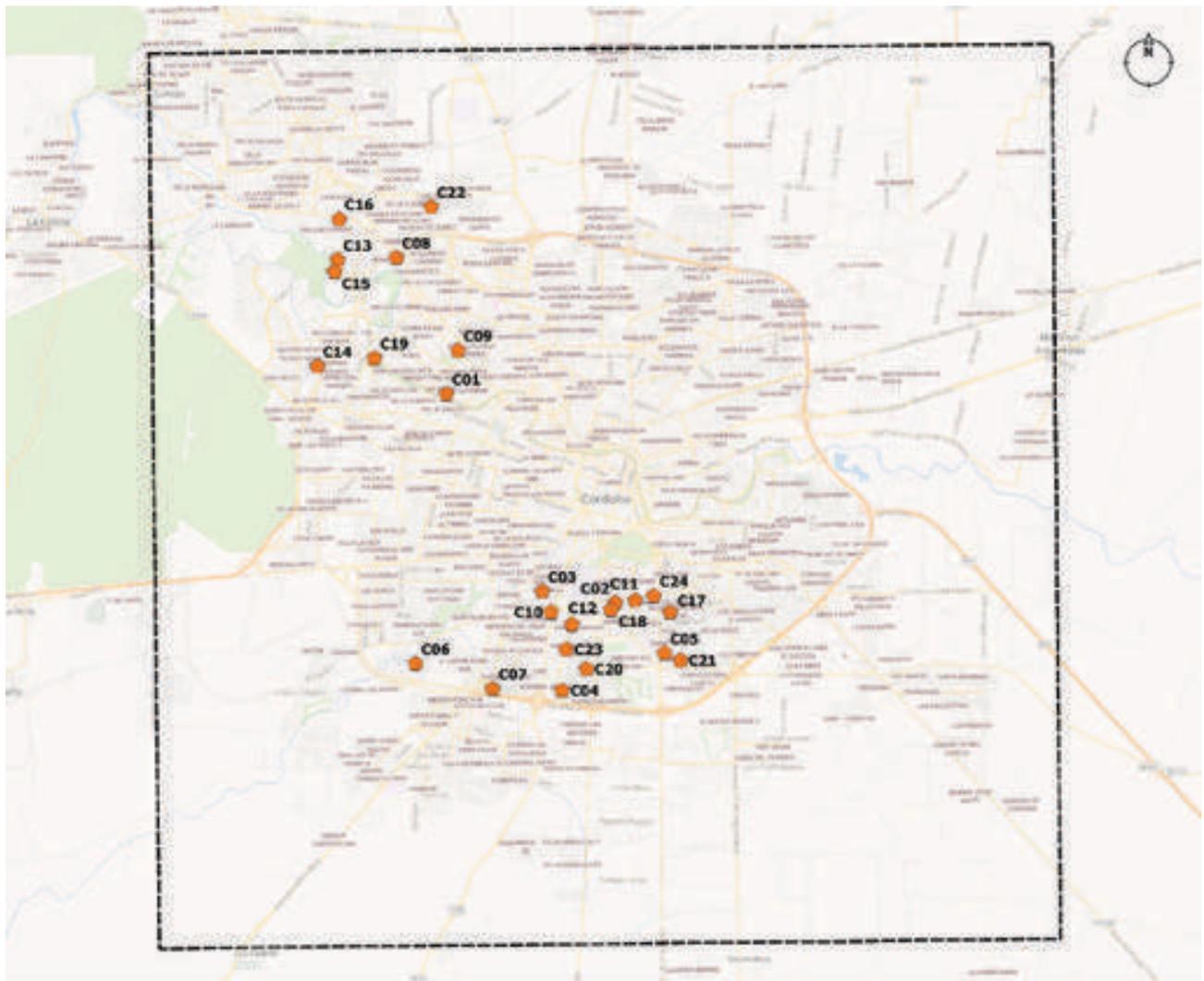
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro y de datos facilitados por las empresas desarrolladoras de los emprendimientos.

### Localización

En la Figura 43 se observa la localización de las Casonas dentro del ejido municipal cordobés. Una mirada general permite dilucidar dos focos de localizaciones asociados a sectores amplios de desarrollo:

- Sector noroeste. En este sector se puede ver una concentración de nueve Casonas extendidas de manera ciertamente equitativa en un área que se solapa con la parte más céntrica del área que delimita la localización de los Barrios Cercados. Todos los casos se sitúan en proximidad con arterias principales de circulación y cinco de ellas también están frente al Río Suquía, que aporta buenas características paisajístico-perceptuales como los relieves, la vegetación y un importante curso de agua. Todas las Casonas de este sector, a excepción de Mai Tei, están localizadas en zonas residenciales de sectores socioeconómicos medio y medio-altos.

- Sector Sur. En este sector se puede ver una concentración de 15 Casonas, lo que indica que –a diferencia de lo ocurrido con los Barrios Cercados–, éste fue el sector predilecto para la localización de esta tipología. El área de localizaciones tiene un punto de solapamiento con el sector que delimitan los Barrios Cercados en el sur, pero, a diferencia de éste, el que definen las Casonas se extiende sobre un área más céntrica y no se evidencian localizaciones por fuera de la Av. Circunvalación. Se repite la localización casi exclusiva sobre arterias principales de circulación (con excepción de dos casos, Casonas del Parque y Solares del Pilar).



#### Referencias

##### Casonas

- 1991-2000
- 2001-2010

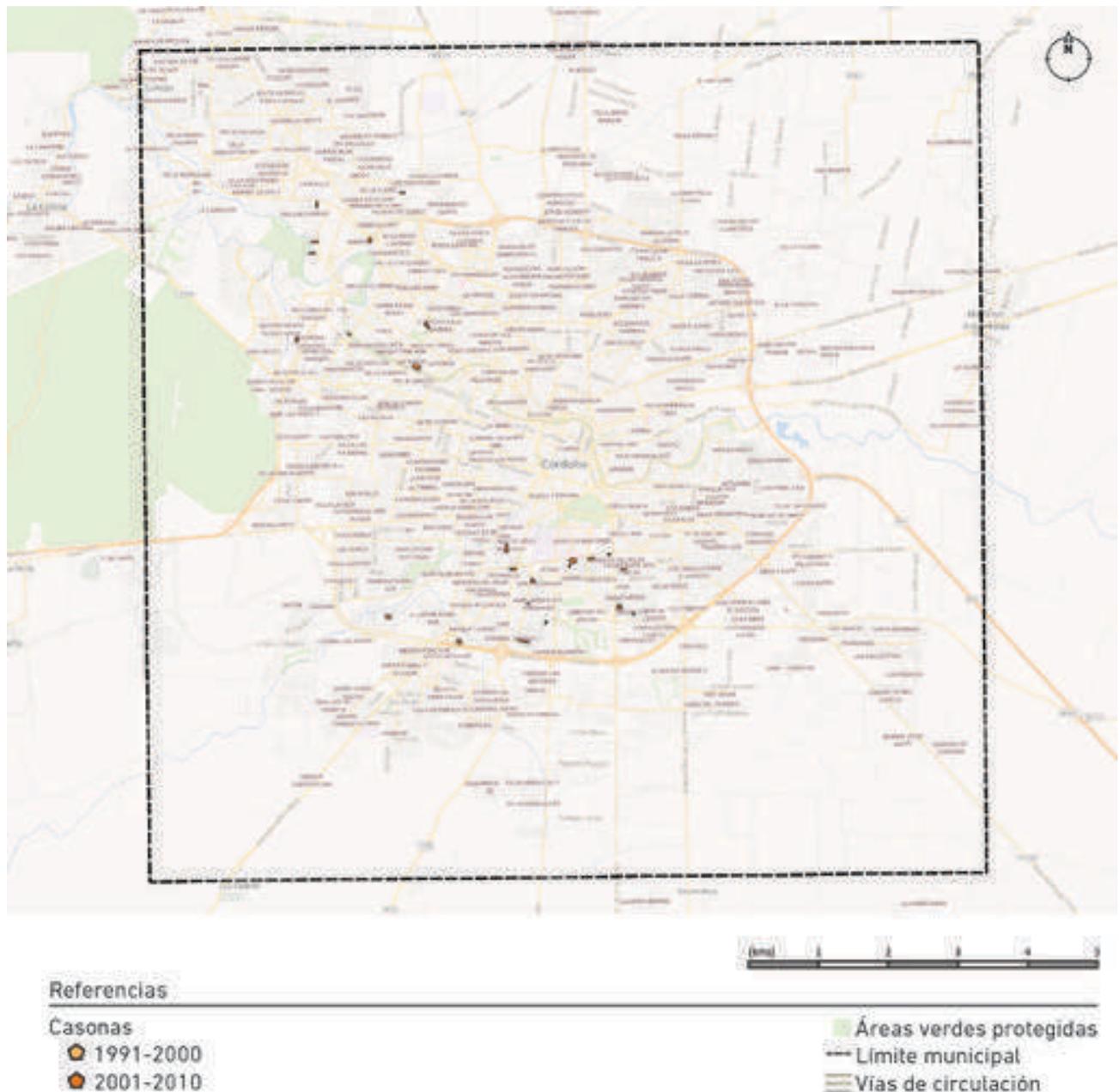
- Áreas verdes protegidas
- Limite municipal
- Vías de circulación

**Figura 43** – Localización de las Casonas en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

En líneas generales, las Casonas se localizan sobre tejidos urbanos muy consolidados y con buenos servicios e infraestructura urbana, buscando aprovechar predios vacantes o con obsolescencia edilicia o de uso. La principal incursión funcional-espacial del modelo consiste en incorporar una mayor densidad dentro de barrios que residenciales de lotes unifamiliares.

La Figura 44 incorpora las superficies ocupadas por las Casonas dentro del ejido municipal al gráfico de localización. Lo primero que se observa es la poca diferencia en superficie entre los diferentes casos. Las fotografías satelitales (Figura 45) evidencian que esta tipología suele construirse en etapas en la que la construcción de cada bloque denota un corte temporal



**Figura 44** – Localización y límites prediales de las Casonas en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010).  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

Por otro lado, incorporando los datos cuantitativos de la Tabla 8 se infiere que el sector con mayor ocupación de superficie de Casonas es el sur, con 14,9 Ha, frente a las 9,02 Ha del sector noroeste. Además, se refleja que, de las 12 Casonas de mayor superficie, solo tres no pertenecen al sector noroeste; la misma afirmación es cierta para la cantidad de viviendas, aunque el único caso que se repite en ambas es Casonas del Norte.

### Implantación y bordes

Al incorporar las imágenes satelitales (Figura 45) se observa cómo esta tipología conforma fragmentos residenciales. Las Casonas se insertan en un territorio consolidado y con funciones variadas donde prima lo residencial pero también se localizan usos complementarios como salud, recreación, educación, trabajo, etc. Por lo general, la trama y el tejido circundante presentan cierta homogeneidad, característica de contextos socioeconómicos similares, y una tendencia hacia la ortogonalidad, a veces más marcada que otras.



**Figura 45** – Fotografías satelitales de las Casonas en el Municipio de Córdoba.  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

Esta tipología constituye una oferta innovadora en el medio local para segmentos de altos ingresos dado que ofrece una forma de organización intermedia entre la vivienda individual aislada en lote de uso propio y la torre de departamentos (tanto la exenta como entre medianeras). Replica la idea de organización de los barrios cerrados de la periferia (por sus límites marcados hacia el exterior) pero sus edificaciones son bloques de

vivienda exentos, de una altura que oscilan entre los 4 y 5 niveles. Es decir, que mixturán lógicas formales que presentan dos otras áreas de la ciudad, el centro (con edificios multifamiliares en altura entre medianeras) y la periferia (con viviendas unifamiliares exentas dentro de barrios cerrados).

Las Casonas están, en su gran mayoría, estrechamente vinculadas a una o más arterias principales de circulación. A menudo, cuentan con más de un ingreso vehicular (a veces por diferentes calles) pero también con otros que son estrictamente peatonales, sobre todo cuando se trata de urbanizaciones localizadas en entornos más residenciales (Figura 46).

Al igual que los otros barrios cerrados analizados, los perímetros de las Casonas se ven condicionados por las formas de su parcela macro, las cuales son irregulares y algunas pocas veces evidencian la unificación previa de más de una parcela.



#### Referencias

--- Cercos perimetrales de barrios cerrados



**Figura 46** – Detalle de implantación de un complejo de Casonas (C09 – Casonas del Cerro).  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

Hacia el interior, la homogeneidad de la edificación evidencia el modelo de comercialización “llave en mano”, que es el único posible para emprendimientos de esta característica. Los espacios abiertos públicos de recreación o los espacios verdes de las Casonas son de uso exclusivo para los residentes de estos complejos y son una parte muy importante en estos

emprendimientos. Dentro de estos espacios de uso común, la mayoría de ellos cuenta con al menos una piscina rodeada de áreas verdes. Otros usos comunes son el gimnasio, el salón de usos múltiples, asadores, áreas con juegos para niños, canchas de deportes, sauna o solárium; estos servicios comunes o *amenities* dependen de la categoría y tamaño del emprendimiento.

El automóvil también ocupa un rol importante en las Casonas. Todas ellas cuentan con un espacio para estacionamiento interno (al intemperie, techado o subterráneo) y vías internas de circulación no muy extensas.

Finalmente, se observa que los bloques de viviendas se encuentran siempre aislados en los lotes. Esto se debe a que las normativas bajo la cual se inscriben las Casonas (a menudo ordenanzas de Áreas Especiales) así lo exigen, pero también al hecho de que la construcción en altura busca tener mayor superficie perimetral para brindar mejor iluminación y ventilación a las viviendas.



**Figura 47** – Fotografías a nivel peatonal de calles laterales a las Casonas en el Municipio de Córdoba.  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes disponibles en Google StreetView.

En la Figura 47 se puede observar cuatro perspectivas a altura de observador que son significativas del diálogo inmediato entre los límites de las urbanizaciones, las vías circulatorias perimetrales y los barrios circundantes. Desde las vías circundantes (que suelen ser calles barriales) es posible evidenciar una voluntad explícita por la separación del barrio. No obstante, en la Fotografía 2 de la Figura 47 que muestra parte del

entorno de Casonas del Parque, se observa que hay un parque público con juegos y áreas de descanso que generan una transición amena entre la Casona y el entorno barrial. Este caso es no se repite en otras Casonas ni en otros barrios cerrados analizados. Por su parte, Casonas del Sur (Figura 47, fotografía 1) colinda en parte con un entorno bastante cuidado y muy rico en vegetación; a su vez, la gran ocupación de autos en los estacionamientos de la calle evidencia una falta de estacionamientos interiores. Los entornos varían paisaje, en su mayoría mostrando entornos barriales de clase media (Figura 47, fotografía 3), pero también en algunos casos terrenos vacantes (Figura 47, fotografía 4). En la mayoría de las Casonas se nota una voluntad por trabajar los límites ofreciendo veredas al barrio e incluso mayor permeabilidad visual.

### Torres

Las Torres son un tipo de barrio residencial en altura de gestión privada que cuenta con un cerramiento perimetral y control de accesos. Se caracteriza por contar con viviendas agrupadas mediante loteos multifamiliares que conforman edificaciones de 6 o más plantas (es decir, más que planta baja y cuatro pisos) que se encuentran aisladas en el terreno, sin bordes colindantes con los límites de éste.

El modelo de comercialización de las Torres es siempre “llave en mano”, ya que la empresa desarrolladora se encarga no solo de la preparación de los lotes y de la infraestructura, sino también de la construcción y comercialización de las viviendas.

### Cantidad, dimensiones y densidad

Tal como lo muestra la Tabla 9, entre 1991 y 2010 se construyeron un total de 15 Torres ocupando una superficie total de 21,5 Ha, que permitieron la creación de 5054 viviendas bajo la modalidad de loteos multifamiliares en altura en barrios cerrados. La densidad bruta total de la superficie construida para todas las Torres en ambos períodos es de 232 viviendas por hectárea.

De las 15 Torres construidas, dos pertenecen al primer período y 13 al segundo.<sup>20</sup> En promedio, los predios de las Torres tienen un tamaño de 1,43 Ha, y aproximadamente un tercio de los casos rondan este número. No obstante, sí existe una gran diferencia de magnitud de superficie entre los predios más grandes y los más pequeños. El par de diferencias más significativas está compuesto por Altos de Villasol y las Torres Regam Pilay 2, 3 y 4; el primer complejo es 21 veces más grande que el segundo. Estos

---

<sup>20</sup> Al tratarse de tan solo dos casos de Torres comenzadas a construir en el primer período y, teniendo en cuenta que ambas son muy tardías (tal es así que, al terminar el primer período, estaban en proceso de construcción del esqueleto estructural de hormigón), se opta por describir la casuística por la totalidad de casos de la tipología (como se hizo con las Casonas) y no por período (como se hizo con las URE y los Barrios Cercados).

valores se acercan bastante a lo que ocurría con las URE, pero distan bastante de lo que ocurría con las Casonas y los Barrios Cercados. Se puede observar que las dos Torres más grandes construidas, Alto Villasol y Villasol, fueron llevadas a cabo por la empresa cordobesa de desarrollo urbano Grupo GAMA.

En términos de la cantidad de viviendas, la mayor Torre es Alto Villasol, que tiene 1064 viviendas, es decir, 13,6 veces más que Chateau Village, el complejo de Torres más pequeño. Un dato llamativo es que 9 de los 15 complejos de Torres tienen entre 70 y 230 viviendas, las otras 6 presentan una mayor diferencia entre sí, ocupando un rango entre las 270 y las 1070 viviendas.

El cruce de datos de las tres columnas permite inferir que el complejo de Torres más denso no es el de más viviendas sino el de menor superficie. En línea con la marcada diferencia que presentan las Torres en términos de superficie y, en cierta medida, también de viviendas, las variaciones en densidad bruta son significativas: las Torres más densas, Torres Regam Pilay 1, 2 y 3, es 21 veces más densa que la de menor densidad, Chateau Village.

Los valores de densidad se distribuyen de manera lineal, sin evidenciarse rangos que concentren un mayor número de casos. En promedio, la densidad total de la tipología Torres es de 232 viv/Ha.

Tipología	Período	numID	Nombre de la urbanización	Superficie Predio (Ha)	Cantidad de Viviendas	Densidad Bruta (viv/Ha)	
TORRES	1991-2000	T01	Milénica Universitaria	1,902	520	273,4	
		T02	Torres del Solar	0,624	279	447,2	
	Resultados parciales primer período (suma)				2,526	799	—
	Resultados parciales primer período (promedio)				1,263	400	316,4
	2001-2010	T03	Alto Villasol	4,087	1.064	260,4	
		T04	Villasol	3,016	820	271,9	
		T05	Chateau Village	2,019	78	38,6	
		T06	Complejo Milénica 2	1,972	203	102,9	
		T07	Complejo Milénica 1	1,734	212	122,2	
		T08	Complejo Terra Forte 1	1,345	408	303,4	
		T09	Complejo Milénica 5	1,185	97	81,9	
		T10	Miracielos	0,978	212	216,7	
		T11	Cardinales Nuevo Suquia	0,910	550	604,5	
		T12	Torres del Río	0,656	165	251,7	
		T13	Terrazas de la Cañada	0,517	96	185,9	
T14		Altas de Córdoba	0,317	122	384,4		
T15		Torres Regam Pilay 2, 3 y 4	0,195	160	822,2		
Resultados parciales segundo período (suma)				18,929	4.187	—	
Resultados parciales segundo período (promedio)				1,456	322	221,2	
Total (suma)				21,455	4.986	—	
Total (promedio)				1,430	332	232,4	

**Tabla 9** – Superficies de predio, cantidad de viviendas, densidad bruta y período de las Torres del Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro y de datos facilitados por las empresas desarrolladoras de los emprendimientos.

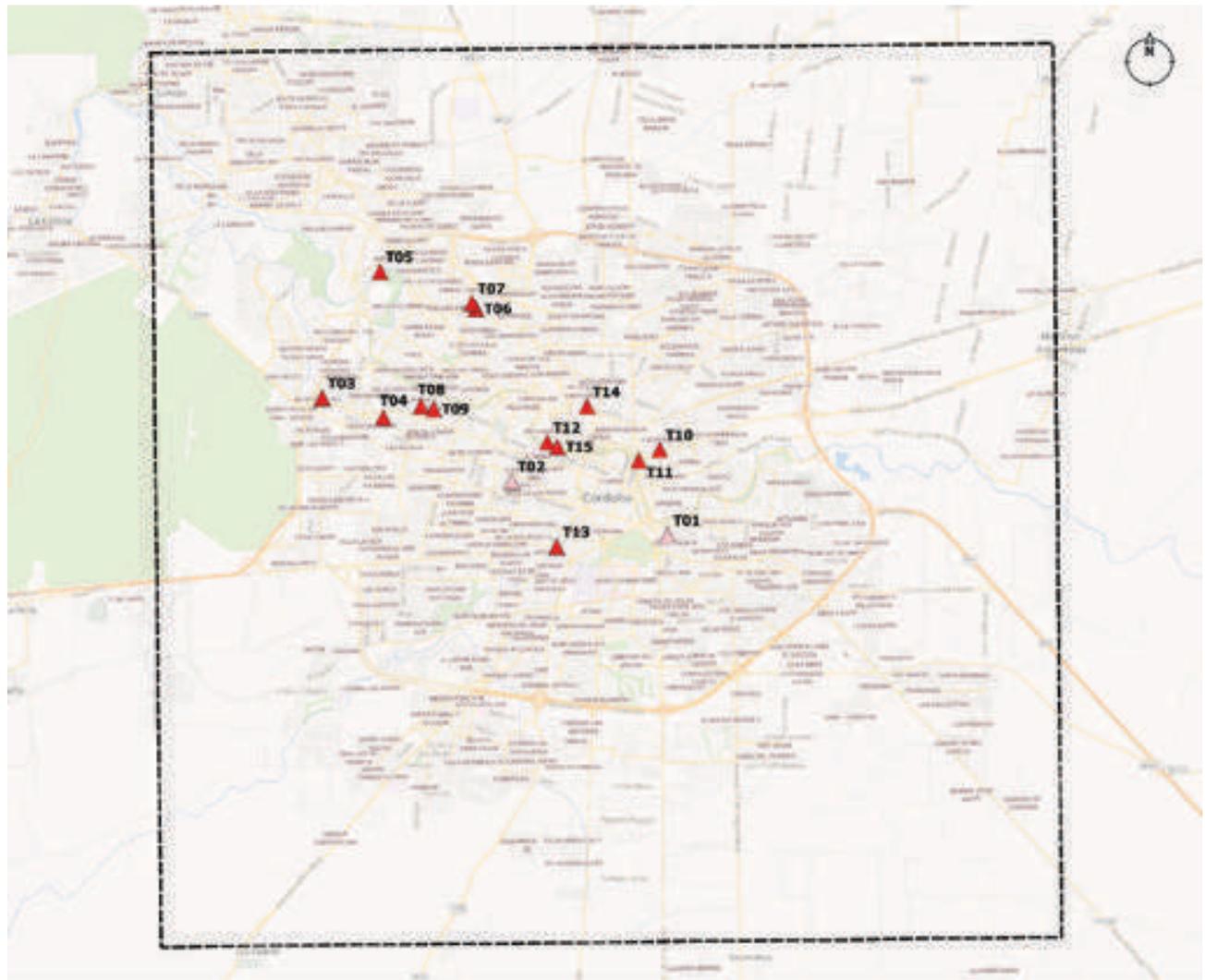
## Localización

En la Figura 48 se observa la localización de las Torres dentro del ejido municipal cordobés. Una mirada general permite dilucidar un amplio sector en dirección al noroeste donde se localizan estos emprendimientos cuenta de tres pequeños sectores:

- Anillo pericentral. La localización de estos complejos forma un anillo que rodea al centro de la ciudad, en los límites con barrios pericentrales como Cofico, Güemes, Alberdi o Alta Córdoba. La mayor tensión dentro de este anillo se da hacia el noroeste. En total, se trata de 8 casos.
- Corredor Av. Colón. Los cuatro complejos de este corredor se localizan sobre o muy próximos a la dicha avenida llegando a su intersección con la Av. Circunvalación.
- Corredor Av. Rafael Núñez. Los tres complejos de este corredor se localizan próximos a dicha avenida, dos de ellos siendo parte del Complejo Dinosaurio, un gran centro comercial y recreativo que cuenta con usos como cines, supermercado, centro de eventos, hotel, etc.

Los quince complejos de Torres extendidos en diferentes puntos y siendo la Av. Colón uno de los centros de este corredor. Todos los casos se sitúan en estrecho vínculo con una o más arterias principales de comunicación como la mencionada o la Av. Intendente Mestre, que permite la circulación a orillas del Río Suquía, que aporta buenas características paisajístico-perceptuales como los relieves, vegetación y un importante curso de agua.

Todas las Torres están localizadas en zonas principalmente residenciales de clase media y media-alta, aunque aparecen fuertemente otros usos de escala sectorial y también todas están dentro del anillo delimitado por la Av. Circunvalación, a excepción de Chateau Village, que aun así está frente a ella. En líneas generales, todas las Torres están en entornos urbanos consolidados y con buenos servicios e infraestructura urbana; aun así, también rodeados de lotes vacantes en algunos casos. Inicialmente, los predios donde se construyeron estos emprendimientos también eran lotes vacantes o con obsolescencia edilicia o de uso.



Referencias

Torres

- ▲ 1991-2000
- ▲ 2001-2010

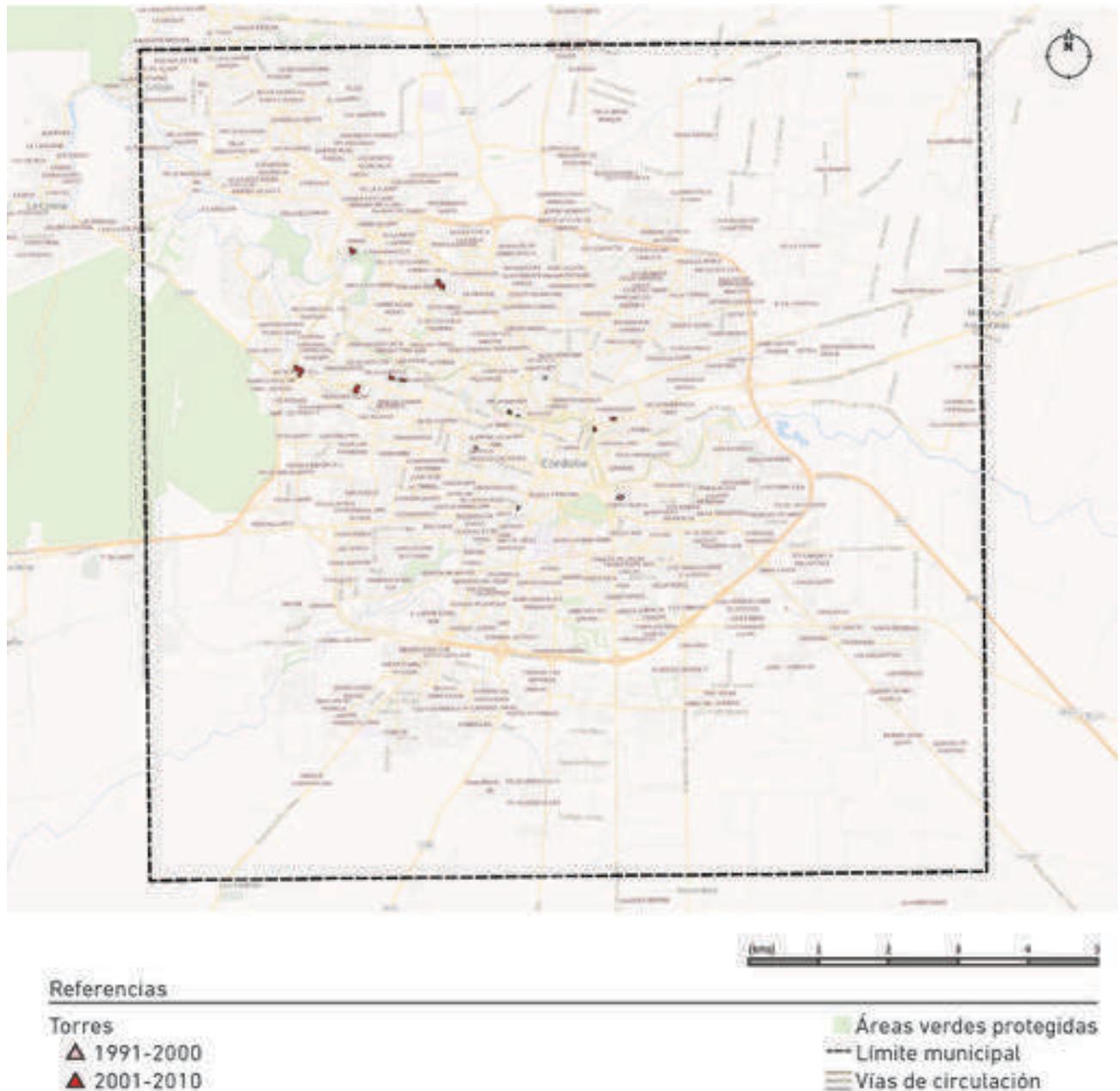
- Áreas verdes protegidas
- Limite municipal
- Vías de circulación

**Figura 48** – Localización de las Torres en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010).  
 Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

La Figura 49 incorpora las superficies ocupadas por las Torres dentro del ejido municipal al gráfico de localización. Lo primero que se observa es la poca superficie ocupada respecto de otras tipologías. Las Torres son realizadas en lotes de un tamaño un poco menor al de las Casonas; al igual que estas, no suele haber dos proyectos pequeños colindantes.

Por otro lado, incorporando los datos cuantitativos de la Tabla 9 se infiere que el sector con mayor ocupación de superficie de tiene (a pesar de no ser el que cuenta con más casos) es el Corredor Av. Colón con 9,63 Ha, seguido del anillo pericentral con 6,10 Ha y, por último, el Corredor Av. Núñez con 5,73 Ha. Además, se refleja que, el anillo pericentral cuenta con los dos

complejos más grandes en superficie (Milénica Universitaria y Torres del Solar) pero también con los seis más pequeños.



**Figura 49** – Localización y límites prediales de las Torres en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010).  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

### Implantación y bordes

Al incorporar las imágenes satelitales (Figura 50) se observa cómo, al igual que las otras tres tipologías conforman una suerte de fragmentos residenciales. Las Torres se insertan en territorios bien disímiles unos de otros, donde el grado de consolidación de las diferentes funciones varía mucho, sobre todo para la función residencial. En el entorno inmediato también aparecen otros los usos complementarios a gran escala como salud, recreación, educación, trabajo, etc. Por lo general, se observa que la

trama y el tejido circundante responden a diferentes momentos de la urbanización y que los lotes de estos complejos fueron transformados a uso residencial intensivo; los perímetros de los complejos de Torres se ven condicionados por las formas de su parcela macro, las cuales son irregulares y algunas pocas veces evidencian la unificación previa de más de una parcela. A su vez, imágenes satelitales de diferentes años permiten evidenciar una construcción en diferentes etapas, explotando un modelo comercial en el que se busca terminar un edificio para luego construir otro.

Esta tipología reconfigura una tipología de complejo que ya había sido realizada de manera similar en la ciudad de Córdoba.<sup>21</sup> La característica innovadora de estas Torres es estar totalmente valladas hacia afuera y de funcionar como barrios en sí mismos. Las Torres no siempre cuentan con importantes *amenities* y espacios verdes que sirvan para la recreación.



**Figura 50** – Fotografías satelitales de las Torres en el Municipio de Córdoba.

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

Las Torres están siempre estrechamente vinculadas a una o más arterias principales de circulación (Figura 51). Muchos complejos de Torres cuentan con más de un ingreso vehicular (a veces por diferentes calles) pero

---

<sup>21</sup> Ejemplos similares previos son el Complejo Santo Domingo (Av. Castro Barros 75), el Complejo IPV de Barrio Juniors, la torre Coral State o las torres de Av. Pueyrredón y Arturo M. Bas.

también con otros que son estrictamente peatonales, sobre todo cuando se trata de urbanizaciones localizadas en entornos barriales.

Hacia el interior, la homogeneidad de la edificación evidencia el modelo de comercialización “llave en mano”, que es el único posible para emprendimientos de esta característica. Los espacios abiertos públicos de recreación o los espacios verdes de las Torres son de uso exclusivo para los residentes de estos complejos; sus dimensiones son, por lo general, pequeñas y, a veces, directamente no existen tales espacios. Dentro de estos espacios de uso común, todas (menos Terrazas de la Cañada) cuentan con una piscina de dimensiones no muy grandes, incluso en casos como Milénica Universitaria y Villasol que cuentan con 520 y 820 viviendas. Otros usos comunes –aunque comúnmente en menor medida que otras tipologías– son el gimnasio, el salón de usos múltiples, asadores, áreas con juegos para niños, canchas de deportes, sauna o solárium; estos servicios comunes o *amenities* dependen de la categoría y tamaño del emprendimiento.



#### Referencias

□□□ Cercos perimetrales de barrios cerrados



**Figura 51** – Detalle de implantación de un complejo de Torres (T09 – Complejo Milénica 5).  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

El automóvil también ocupa un rol importante en las Torres. Las mayores superficies se encuentran en subsuelos, aunque también algunos casos tienen estacionamientos de servicio en el exterior.

Finalmente, las edificaciones se encuentran aisladas en lote. En parte esto remite a que las normativas de localización bajo las cuales se inscriben permiten mayores alturas cuando el perímetro de la torre está aislado; pero también, este tipo de edificación permite mayor superficie perimetral, lo que posibilita mejor acceso a la iluminación y ventilación de las viviendas.

En la Figura 52 se puede observar cuatro perspectivas a altura de observador que son significativas del diálogo inmediato entre los límites de las urbanizaciones, las vías circulatorias perimetrales y los barrios circundantes. Al igual que con las otras tres tipologías, desde las vías circundantes (que suelen ser calles avenidas) se evidencia una voluntad explícita por la separación del entorno. No obstante, algunas de ellas tienen un mayor grado de vinculación con su entorno inmediato a partir de la utilización conjunta de los espacios abiertos públicos. Las fotografías 1 y 2 de la Figura 52 muestran parte como los dos complejos de Torres se sitúan frente al Río Suquía o a un parque recreativo. En estos casos, se ha observado que en la práctica los usuarios de los complejos comparten estos espacios con los habitantes del barrio. Por su parte, Altos de Villa Sol (Figura 52, fotografía 3) es limítrofe a un barrio de viviendas unifamiliares que ya estaba construido previamente (Barrio Residencial Chateau Carreras); lo llamativo de esta perspectiva es que permite evidenciar que, entre la calle pública que se creó para dar acceso al complejo de Torres y las calles del barrio, existen alambres divisorios que no permiten la comunicación.

Más aún, estudios cualitativos sobre este complejo (Marengo, Elorza, Monayar, & Lemma, 2015) confirman lo que evidencian las fotografías: hay una faltante de estacionamientos de servicio interiores en este complejo de 1064 viviendas situado ciertamente alejado de centros urbanos tradicionales, por lo que las calles laterales a se encuentran repletas de coches estacionados. Finalmente, la fotografía 4 de la Figura 52 muestra una perspectiva barrial muy común, en este caso del complejo Milénica Universitaria, en el que el paisaje barrial se ve claramente irrumpido por las figuras imponentes de las Torres.



**Figura 52** – Fotografías a nivel peatonal de calles laterales a las Torres en el Municipio de Córdoba.  
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes disponibles en Google StreetView.

### Síntesis y evolución de cuatro tipologías de barrios cerrados

Hasta aquí, el análisis particularizado de cada tipología aborda segmentos específicos de la oferta de barrios cerrados. Más aún, la estandarización del estudio realizado permite elaborar las comparaciones que aparecen a continuación, que buscan mostrar un panorama generalizado de la oferta residencial en barrios cerrados de la ciudad de Córdoba. Para tal fin, fueron realizados cortes por período y por tipologías.

#### Cantidad, dimensiones y densidad

El primer dato relevante que aparece en la Figura 53 es el aumento sustancial de la cantidad de barrios cerrados comenzados en cada período, que son 32 en el primero y 91 en el segundo, sumando un total de 123 barrios cerrados construidos entre 1991 y 2010. Una relación similar pero menos pronunciada se observa en la cantidad de viviendas por período. Los aumentos señalados derivan de principalmente de la aparición de la tipología Casonas y de la mayor cantidad de barrios y de viviendas construidas bajo la tipología de Barrios Cercados y Torres en el segundo período; por el contrario, se observa que las URE es la única tipología que decrece en ambas variables lo que señala una saturación de la oferta en el segmento de más altos ingresos (al que van dirigidas estas propuestas).

Los anteriores datos se ven contrastados por el decrecimiento de la superficie ocupada por barrios cerrados entre el primer y segundo período.

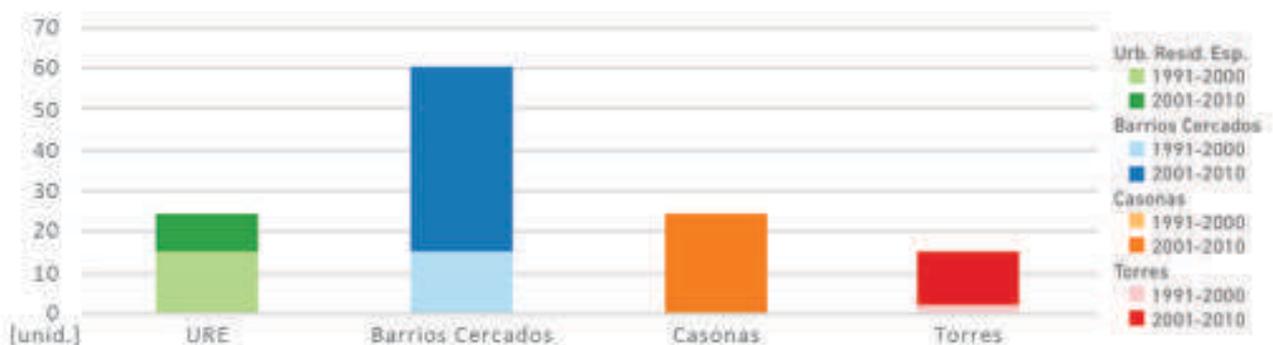
Si bien durante el segundo período se construyen aproximadamente tres veces más barrios cerrados que durante el primero, el cambio en las tipologías refleja una menor necesidad de ocupación de superficie. En gran medida, este cambio es propiciado por la menor cantidad de URE construidas y, tal como se había mencionado anteriormente, el menor tamaño promedio de las mismas.



**Figura 53** – Cantidad de barrios cerrados, cantidad de viviendas y superficie ocupada por período y por tipología en el Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro y de datos facilitados por las empresas desarrolladoras de los emprendimientos.

La lectura de estos datos mediante la separación en tipologías permite observar en la Figura 54 y la Figura 55, que Barrios Cercados fue la tipología bajo la cual se construyeron más cantidad de barrios cerrados. A pesar de ello, la tipología de Torres se construyeron casi la misma cantidad de viviendas; esto se debe a que, si bien existen más Barrios Cercados, los complejos de Torres poseen (en promedio) 3,6 veces más viviendas.

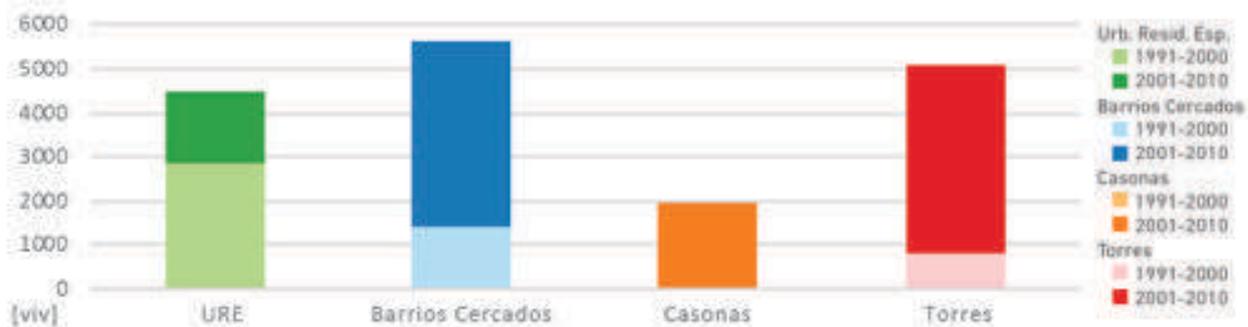


**Figura 54** – Cantidad de barrios cerrados por tipología y por período en el Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro y de datos facilitados por las empresas desarrolladoras de los emprendimientos.

De ambas figuras también se puede observar que la cantidad de barrios construidos por tipología es similar para las tipologías de URE, Casonas y Torres. La relación cambia al analizar la cantidad de viviendas. Allí se ve que los Barrios Cercados pierden su preponderancia, mostrando valores similares a los de las URE y las Torres. Las Casonas, sin embargo, muestran

valores sustancialmente inferiores; esto se explica, en parte, por pertenecer a un período más acotado, pero también lleva al cuestionamiento respecto de la penetración de esta tipología en el mercado.



**Figura 55** – Cantidad de viviendas en barrios cerrados por tipología y por período en el Municipio de Córdoba (1991-2010).

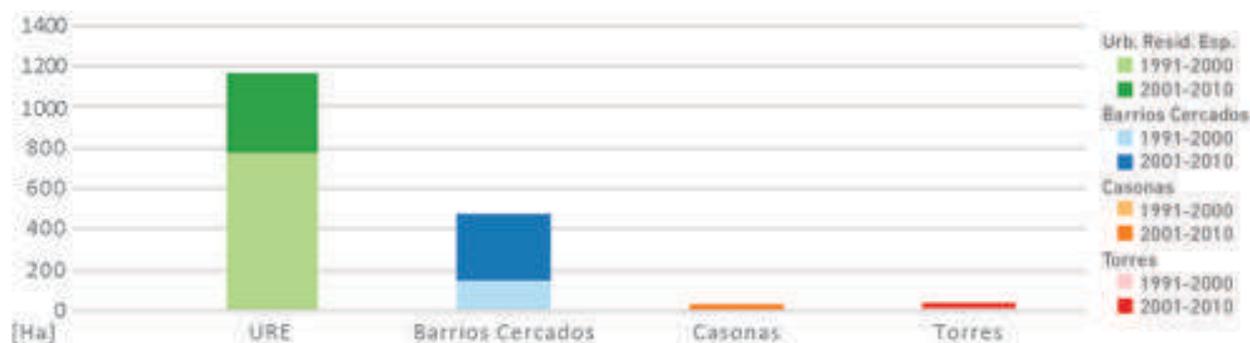
Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro y de datos facilitados por las empresas desarrolladoras de los emprendimientos.

La Figura 56 muestra la superficie ocupada por cada tipología en el ejido municipal. En ella se denota que las URE son tipología que ocupa la mayor cantidad de superficie. Tal es así, que la superficie ocupada por URE en el primer período es mayor a la de las otras tres tipologías sumadas para ambos períodos. Por su parte, los Barrios Cercados también presentan un valor alto de superficie ocupada (471 Ha).

La diferencia sustancial en términos de superficie ocupada por cada tipología en el ejido municipal aparece entre las tipologías de agrupación unifamiliar comparadas con las multifamiliares, que son sustancialmente más eficientes en esta variable. Cabe aclarar que, si bien esta afirmación hace referencia a la totalidad de barrios construidos en cada tipología, un análisis particularizado de cada barrio, como el que se desarrolla a continuación, permite profundizar en la complejidad de esta situación.

Teniendo en cuenta que la superficie urbanizada del ejido municipal en 2010 fue 26.391 Ha (Tabla 4), es posible inferir el porcentaje de superficie que ocupan las diferentes tipologías dentro de la mancha urbana. En el caso de las URE (1160 Ha) este valor representa el 4,395%; en el caso de los Barrios Cercados (472 Ha), el 1,788%; en el caso de las Casonas (24,0 Ha), el 0,091% y en el caso de las Torres (21,5 Ha), el 0,081%.

Lo anterior indica que, del total de superficie destinada a la modalidad de barrios cerrados (1677,5 Ha), las URE ocuparon el 69,15 %, los Barrios Cercados el 28,14%, las Casonas el 1,43% y las Torres el 1,28%.



**Figura 56** – Superficie ocupada por barrios cerrados por tipología y por período en el Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

Los valores de cantidad de viviendas en correlato con los de superficie muestran la variación de densidades en la Figura 57, ordenados primero por tipología y luego en valores ascendentes. Tal como se anticipaba, las Torres son la tipología más densa de barrios cerrados. En promedio, éstas presentan una densidad de 232 viv/Ha, seguidas por las Casonas (79,8 viv/Ha), los Barrios Cercados (11,8 viv/Ha) y, finalmente, las URE (3,85 viv/Ha).

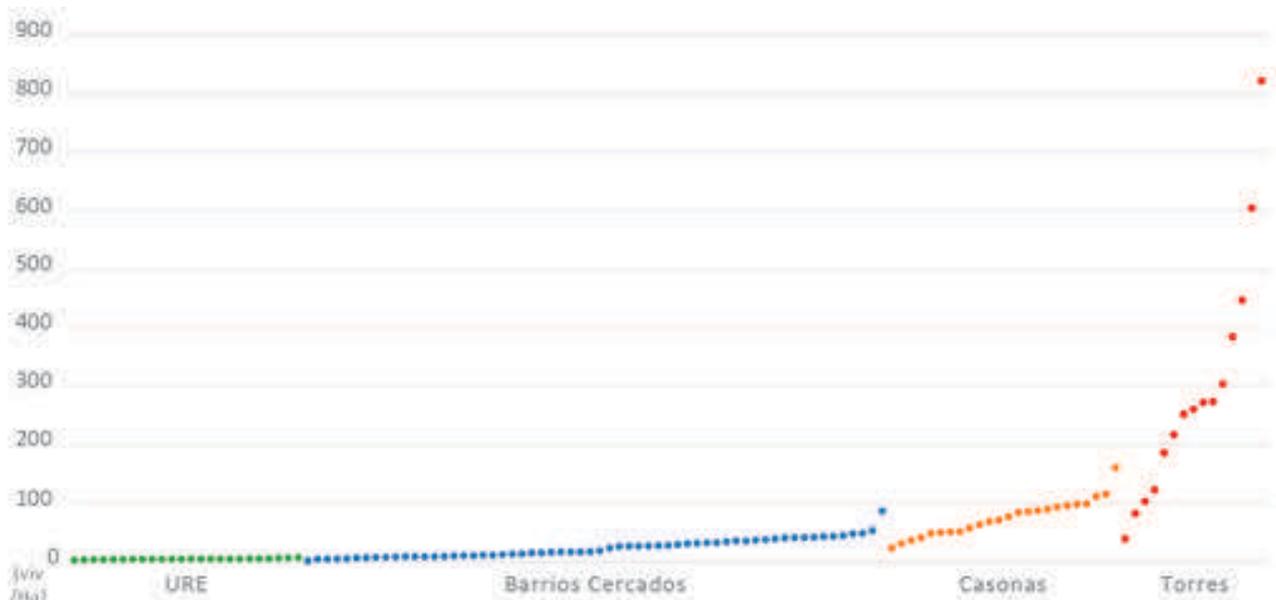
La Figura 57 permite observar principalmente las siguientes cuestiones: en primer lugar, que, a medida que aumenta la densidad, las diferencias de valores dentro de una tipología son cada vez más marcadas (ver parábola de crecimiento de densidades para las Torres en la Figura 57); en segundo lugar, que los valores de densidad de un gran número de casos son menores a las 100 viv/Ha, existiendo tan solo 16 casos que superan ese valor.

Cruzar este gráfico con el estudio de la Tabla 6, Tabla 7, Tabla 8 y Tabla 9 permite evaluar cuál es el factor preponderante cuando se ordenan los valores en función de las densidades habitacionales brutas. Para el caso de las Torres y los Barrios Cercados, la tendencia indica que las mayores densidades ocurren en los casos cuya superficie de predio es más reducida, siendo este factor más decisivo que la cantidad de viviendas. En las Casonas, si bien la tendencia es más fluctuante, es la mayor cantidad de viviendas la que propicia emprendimientos más densos. En las URE ocurre algo llamativo: los emprendimientos más densos presentan una clara tendencia a ser los más pequeños en superficie ocupada y también en cantidad de viviendas. Esta fórmula, que a simple vista parece contradictoria, sucede porque las diferencias de densidad de esta tipología son muy reducidas, en parte por las restricciones normativas.

La Figura 57 también permite visualizar que existen intervalos de densidad para los que diferentes tipologías pueden ofrecer respuesta. En algunas tipologías, el solapamiento de valores de densidad con otras tipologías es total. Por ejemplo, las Casonas están todas comprendidas entre las 23,2 y las 160,6 viv/Ha; no obstante, entre el mínimo y las 86,8 viv/Ha, existen Barrios Cercados que alcanzan los mismos valores, y entre las 38,6 viv/Ha y el máximo hay Torres con esos valores de densidad. Este solapamiento

completo de densidades de la tipología Casonas en particular, puede que sea otro de los motivos por los que no se construyeron tantas viviendas de esta tipología. En este sentido, la densidad asume un valor significativo para el que pueden aparecer diferentes respuestas tipológicas que incrementen (o no) los valores reales de ocupación.

Otro ejemplo surge de comparar los valores de densidad de las URE y los Barrios Cercados. Los casos de Barrios Cerrados menos densos son similares en densidad a las URE más densas; este solapamiento sucede desde las 4,1 viv/Ha hasta las 7,0 viv/Ha y corresponde a 6 Barrios Cercados y 12 URE. Cabe aclarar, que para esa última comparación no fue tenido en cuenta el Barrio Cercado B35 por tratarse de un caso atípico. No obstante, si fuese tenido en cuenta dicho valor, se observaría que el barrio cerrado menos denso no es una URE sino un Barrio Cercado. Esto también da cuenta que la amplia gama de respuestas morfotipológicas que pueden aparecer para un mismo valor de densidad habitacional.



**Figura 57** – Densidad de los barrios cerrados por tipología en el Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro y de datos facilitados por las empresas desarrolladoras de los emprendimientos.

Finalmente, el análisis comparativo de la Tabla 6, Tabla 7, Tabla 8 y Tabla 9 permite también realizar las dos lecturas que se presentan a continuación.

En primer lugar, las tablas muestran que la URE más grande en superficie es 25 veces mayor que la más pequeña; el Barrio Cercado más grande es 333 veces mayor que el más pequeño; el complejo de Casonas más grande es 9,5 veces mayor que el más pequeño; y el complejo de Torres más grande es 21 veces mayor que el más pequeño.

La tipología de Casonas, entonces, pareciera construirse en un tipo de terreno más específico que las Torres y las URE. A diferencia de estas, la tipología de Barrios Cercados es muy diversa términos de los lotes sobre los que se construye. Por otro lado, los lotes en los que se construyen las

Casonas son similares o más pequeños que los lotes promedio de los Barrios Cercados.

En segundo lugar, se observa que la URE más densa es 3 veces más densa que la de menor densidad; el Barrio Cercado más denso es 62 veces más denso que el de menor densidad; el complejo de Casonas más denso es 7 veces más denso que el de menor densidad; y el complejo de Torres más denso es 21 veces más denso que el de menor densidad.

Nuevamente, la tipología de Barrios Cercados ofrece una mayor diversidad de situaciones, aunque los complejos de Torres también presentan una gran amplitud en términos de densidad. Mientras tanto, las URE y los complejos de Casonas ofrecen propuestas de densidad muy similares.

### Implantación y bordes

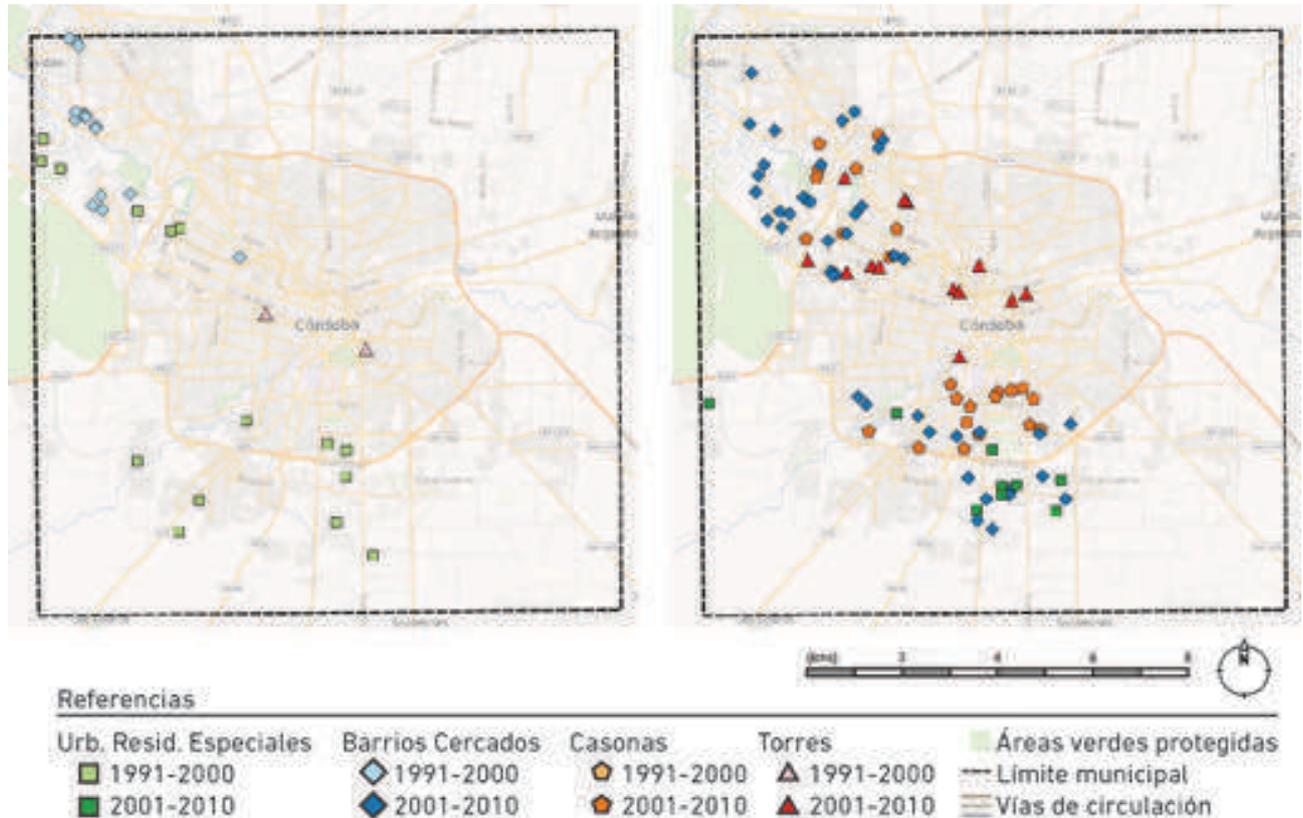
A continuación, la Figura 58 muestra la evolución de la ocupación de los barrios cerrados dentro del ejido municipal entre los dos períodos analizados. En primer lugar, se verifica que el aumento en cantidad de barrios cerrados señalado anteriormente se ubica en áreas más extensas tomando como base a los corredores delimitados durante el período 1991-2010. A diferencia de los corredores que se delinearán durante el primer período, en el segundo se observa cierta dispersión de estos, transformándolos en dos claros sectores (noroeste y sursuroeste) con algunas excepciones que presentan las Torres más céntricas y la URE Siete Soles hacia el oeste, sobre la Ruta Nacional N° 20 que conecta con Villa Carlos Paz.

La conformación de estos sectores evidencia no solo las áreas preferenciales de desarrollo de barrios cerrados sino también importantes sectores donde no se desarrolla ningún tipo de estos emprendimientos residenciales. Hacia el oeste, una importante restricción la imparte la Reserva Natural de la Defensa La Calera, perteneciente al ejército, y también la Escuela de Aviación Militar y la Fábrica Argentina de Aviones (FAdeA). No obstante, en el arco comprendido entre el corredor norte, en sentido de las agujas del reloj hacia el corredor sureste, no existieron estas restricciones y, sin embargo, tampoco hay barrios cerrados. Estos grandes sectores de la ciudad fueron receptores durante ambos períodos de intervenciones residenciales estatales que buscaban relocalizar los asentamientos informales de la ciudad (Falú & Marengo, 2004; Monayar, 2018).

Otra transformación para destacar es la aparición y consolidación de nuevas tipologías como las Casonas y las Torres. Las mismas se muestran más propicias a ubicarse en áreas de la ciudad más consolidadas y céntricas.

La Figura 58 también permite comparar la localización de las tipologías. Los Barrios Cercados, por ejemplo, ocupan sectores similares a los de las URE, pero más extensos en todas las direcciones. Sin embargo, durante el

primer período solo hubo URE en la zona sur, el resto de las tipologías aparecen en esta zona recién durante el segundo período.

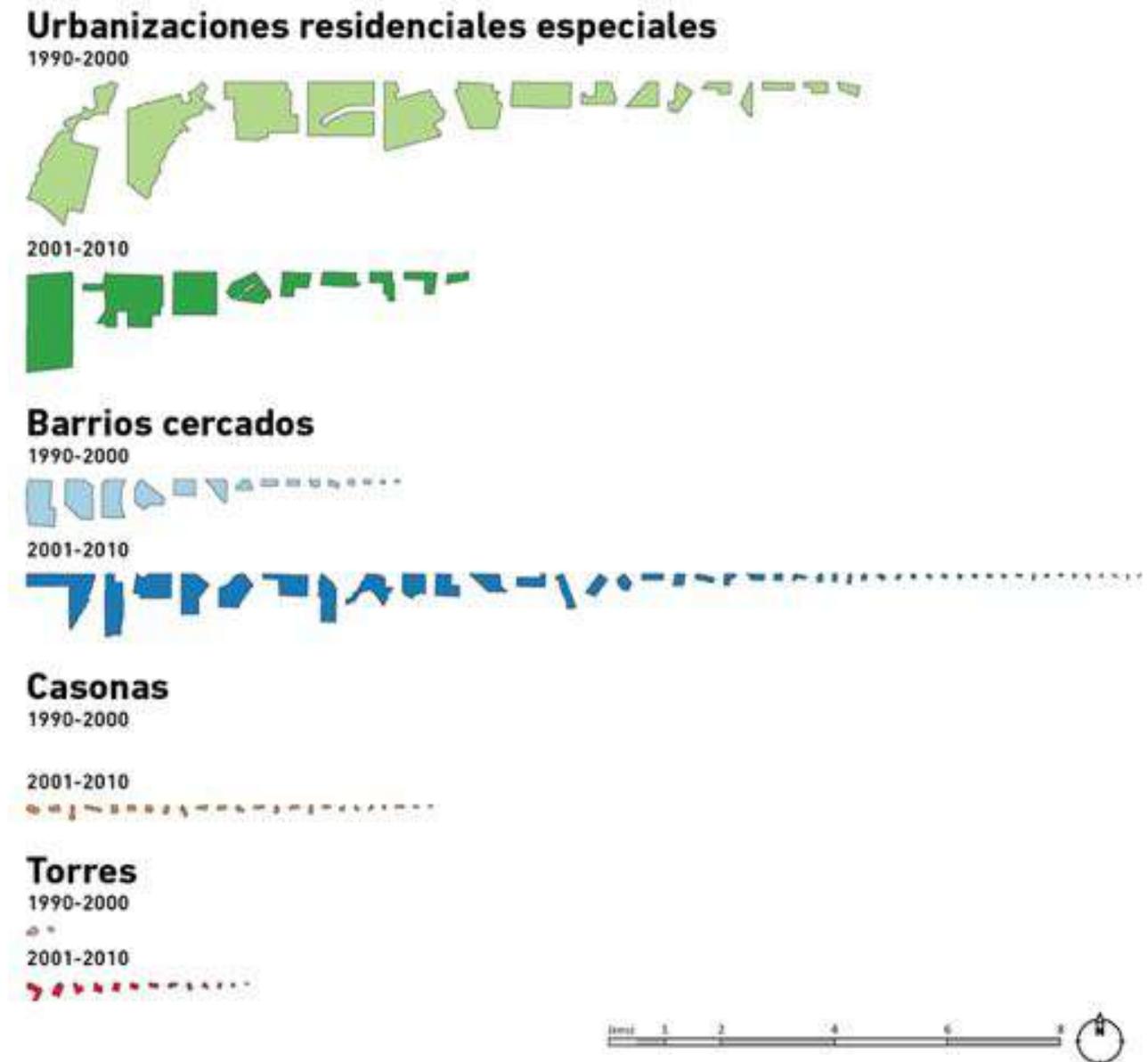


**Figura 58** – Localización de los barrios cerrados por tipología y por período en el Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

En la Figura 59, se muestran las superficies ocupadas por barrios cerrados ordenadas según tipología y período. La misma permite hacer observaciones sobre las dimensiones y las cantidades de barrios construidos en cada grupo. En primer lugar, se observa que –salvo los Barrios Cercados– las tres tipologías restantes presentan una cantidad similar de casos, pero no de tamaño; sobre esta variable, se observa que las URE son las más grandes y que las mismas, mantienen siempre dimensiones considerables. En segundo lugar, se observa que las tipologías de agrupación individual difieren sustancialmente en superficie ocupada entre sí mismas, mientras que las colectivas tienen menos diferencia de tamaño entre ellas. Finalmente, es posible ver que las formas más irregulares de barrios cerrados las presentan los casos de mayores dimensiones, con una tendencia hacia la ortogonalidad a medida que los mismos se van reduciendo en tamaño.

Los perímetros de las URE y de los Barrios Cercados parecen verse condicionados por las formas de su parcela macro; éstas son irregulares y algunas pocas veces evidencian la unificación previa de más de una parcela (Figura 41).



**Figura 59** – Superficies ocupadas y formas de barrios cerrados por tipología y por período en el Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

Finalmente, el análisis comparativo de las imágenes satelitales y a nivel peatonal permite también realizar las lecturas que se presentan a continuación.

Las tipologías de Barrios Cercados, Casonas y Torres tienden a localizarse en territorios principalmente residenciales; esto difiere de lo que ocurre con las URE, que se localizan en entornos periféricos donde conviven con una variedad de usos no residenciales (como las industrias, espacios de acopio, producción agrícola, etc.).

En la mayoría de las Casonas y las Torres se nota un mayor interés (respecto de las URE y los Barrios Cercados) por trabajar los límites ofreciendo veredas al barrio e incluso mayor permeabilidad visual. Esto

intenta responder a la ubicación de estas tipologías, que tienden a estar localizadas en entornos más urbanos.

Las vías de circulación internas en todos los casos están construidas en función de las necesidades del barrio cerrado, sin importar la tipología. No fue posible evidenciar casos en los que las mismas sean construidas teniendo en cuenta una eventual revocación de los permisos de cerramiento (para el caso de las URE) o de la aplicación de sanciones por parte del municipio en los casos que las urbanizaciones se construyen en infracción con la norma.

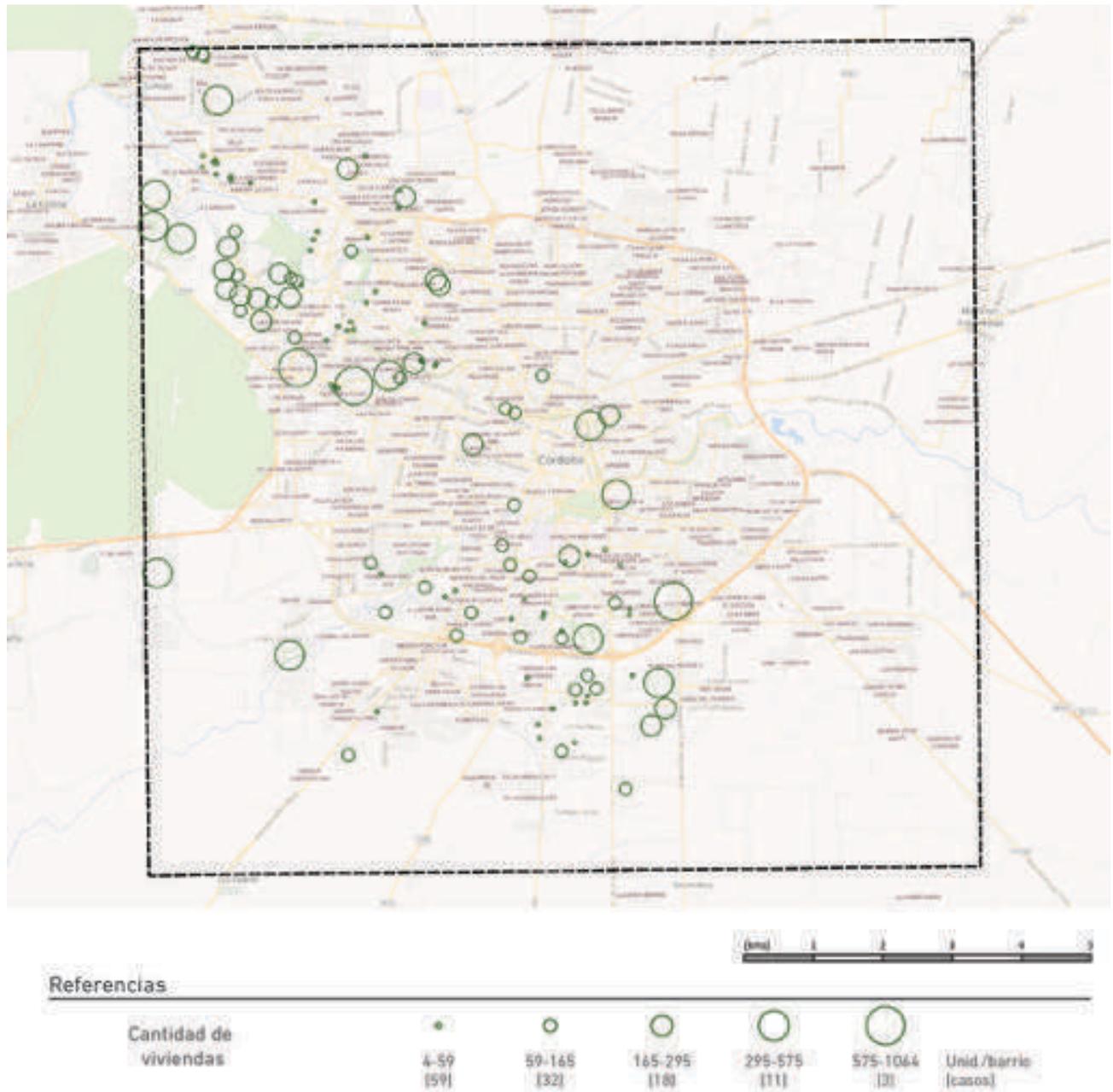
Los espacios abiertos de uso exclusivo en los Barrios Cerrados y las Torres son de menor dimensión que los de las URE y las Casonas; para algunos casos de Barrios Cercados, simplemente no existen en el interior de la urbanización, sino que están por fuera de los cercos perimetrales.

### Localización y densidad

Los gráficos presentados a continuación (Figura 60 y Figura 61) georreferencian sobre un plano de Córdoba los datos levantados y construidos sobre barrios cerrados. La Figura 60 muestra la cantidad de viviendas en cada barrio con señaladores ajustados por magnitud según el dato que representan. A su vez, en las referencias se contabiliza la cantidad de casos que entran en cada categoría. Respecto de este último dato, es posible observar que la categoría con mayor cantidad de casos es la que representa los barrios con menor cantidad de viviendas; esta cantidad se va reduciendo a medida que los barrios son más grandes, incluso cuando las categorías abarcan parámetros de una mayor amplitud.

La presentación de estos datos de cantidad de viviendas por barrio cerrado en un mapa de la ciudad permite comenzar a distinguir áreas donde se da el desarrollo de casos similares. Ejemplos claros de este punto se pueden observar en el sector noroeste: aparecen marcadas el área de Valle Escondido (al noreste de la Reserva Militar), el área donde están Las Delicias, Lomas de la Carolina y El bosque (al norte de la Reserva Militar, casi en el límite del municipio), el área de los pequeños barrios cerrados próximos a la Av. Recta Martinoli, o las grandes torres próximas a la Av. Colón.

En líneas generales, también se observa que hay una distribución poco clara de los casos; en otras palabras, no parece haber una tendencia que indique que los barrios cerrados de mayor cantidad de viviendas están sobre un eje o sector específico.



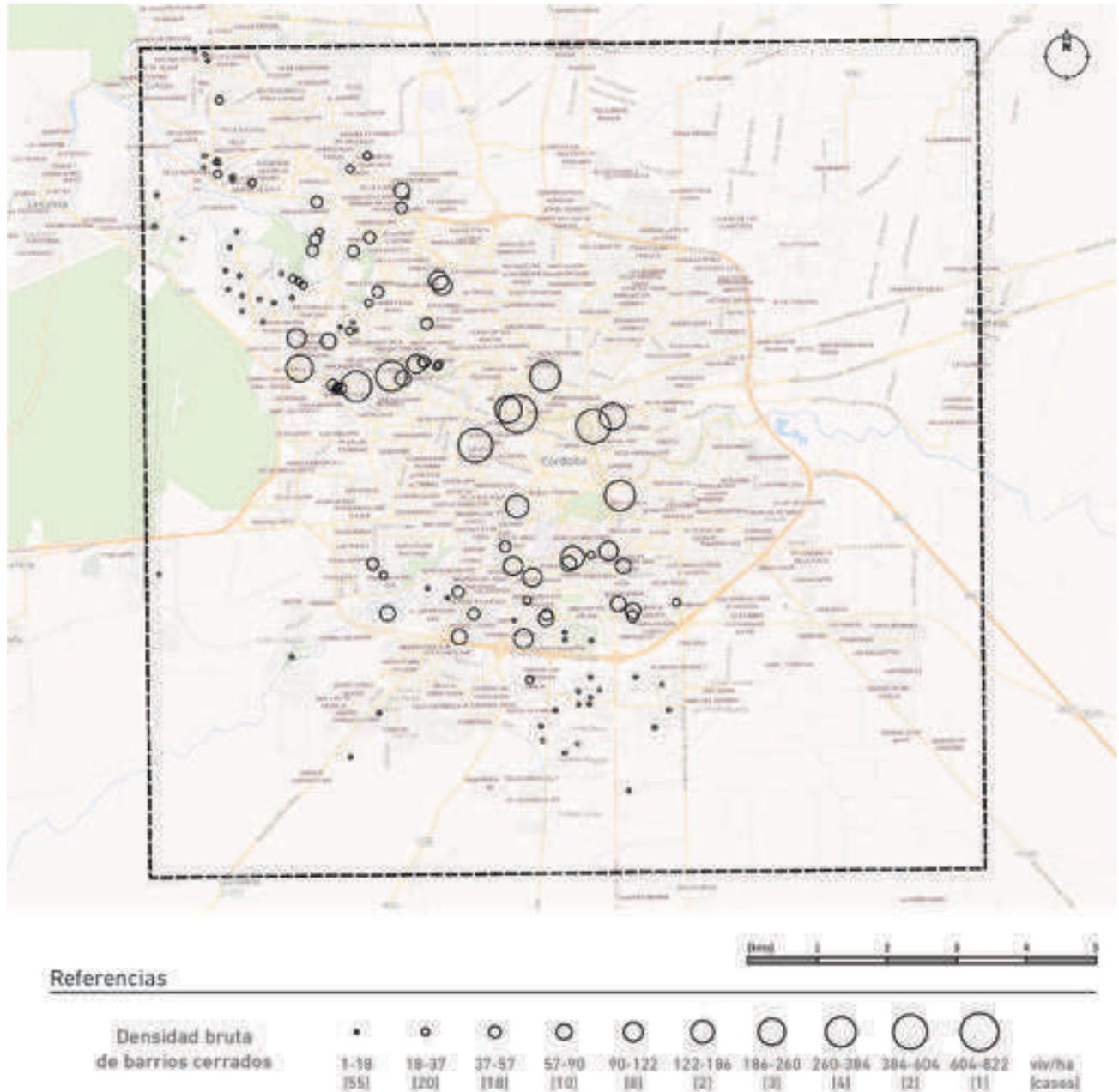
**Figura 60** – Cantidad de viviendas y localización de barrios cerrados en el Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro y de datos facilitados por las empresas desarrolladoras de los emprendimientos.

La Figura 61 muestra la densidad residencial en cada barrio con señaladores ajustados por magnitud según el dato que representan. Al igual que la figura anterior, en las referencias se contabiliza la cantidad de casos que entran en cada categoría. Estos datos también reflejan una tendencia decreciente de casos desde las categorías de mayor densidad hacia las categorías de menor densidad. Esto se reproduce claramente en el gráfico, donde se observa que los barrios cerrados consolidan una tendencia hacia la conformación de una periferia muy poco densa, mientras que los casos más céntricos son unívocamente más densos. Esta tendencia presenta ciertas excepciones, siendo la más clara de ellas lo que

sucede en el corredor de la Av. Colón, donde una serie de torres irrumpen transversalmente conformando un corredor de altas densidades.

A diferencia de lo que ocurría al observar el plano en función de la cantidad de viviendas (Figura 60), la presente figura muestra que los parámetros de densidad determinan más claramente áreas de características uniformes.



**Figura 61** – Densidad bruta y localización de barrios cerrados en el Municipio de Córdoba (1991-2010).

Fuente: elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro y de datos facilitados por las empresas desarrolladoras de los emprendimientos.

Al observar en paralelo ambos gráficos, también se deduce que en varios casos existe un correlato entre los valores de cantidad de viviendas y la densidad, generalmente asociados a las tipologías de Torres, aunque también de algunas Casonas, es decir, las de loteos multifamiliares. Por el

contrario, se observa que las tipologías de viviendas unifamiliares a menudo presentan grandes intervenciones en términos de la cantidad de viviendas, pero las mismas son construidas con muy baja densidad, generalmente asociadas a las URE y a los Barrios Cercados de mayor tamaño. Tal es el caso de todas las intervenciones que se localizan a continuación del corredor de Torres de la Av. Colón, pasando la Av. Circunvalación.

## Notas preliminares

Entre 1990 y 2010, en la Ciudad de Córdoba se verifica la intensificación del modelo de fragmentación urbana a partir de la propagación de los barrios cerrados. Es posible llegar a esta afirmación a partir de evidencia que muestra el incremento de la cantidad de viviendas construidas bajo esta modalidad, el incremento de barrios y tipologías, y la cantidad de superficie ocupada por los mismos.

El estudio particularizado de la Ciudad de Córdoba como metrópolis regional permite arrojar nuevos datos que profundizan el análisis de la fragmentación en las ciudades latinoamericanas, aportando el caso de una ciudad de gran escala como Córdoba.

Al principio del capítulo se recuperaba a Borsdorf (2003) y Janoschka (2002), quienes caracterizaban el proceso de fragmentación mencionando que el mismo tiende a colocar los nuevos elementos urbanos en entornos que no necesariamente reproducen las características del modelo de riqueza de esos lugares, expandiendo los sectores de la ciudad donde se encuentran estos elementos y produciendo enormes contrastes con su entorno inmediato. Este proceso se enuncia en estos autores como una evolución de la polarización sobre ejes, propio de período anterior. No obstante, el análisis de la aparición y evolución de los fragmentos residenciales de la Ciudad de Córdoba que se estudió en este apartado no se condice plenamente con estas afirmaciones.

En primer lugar, la Figura 58 corrobora que la localización de los barrios cerrados –destinados a la población de mayores ingresos– durante el primer período se realiza en ejes específicos, que son los corredores donde se registra localizan sectores sociales con ingresos similares, de acuerdo con los datos analizados por Marengo (2004, 2008); a su vez, Marengo (2004) y Monayar (2018) señalan que en las áreas donde no se da este desarrollo se localizan principalmente las intervenciones con subsidios estatales, a menudo destinadas a la relocalización de poblaciones de asentamientos informales.

Hasta este punto, pareciera que se verifica una tendencia hacia la misma polarización descrita por Borsdorf (2003) y Janoschka (2002). A pesar de ello, la evolución en la localización permite observar que las nuevas intervenciones residenciales privadas del segundo período (2001-2010) se

localizan en áreas muy próximas a estos corredores. En este sentido, la localización de los fragmentos residenciales privados de Córdoba durante el segundo período consolida la polarización de la estructura urbana en corredores específicos en lugar de avanzar hacia la ocupación de la totalidad de la mancha urbana mediante fragmentos. En concreto, lo que se observa es que, en el caso de Córdoba, durante el período 2001-2010 se intensifica la polarización residencial y la división entre ciudad rica y ciudad pobre como resultado de la implantación de barrios cerrados destinados a la población de mayores ingresos y localizados en áreas donde ya residían sectores sociales con alto poder adquisitivo.

La aparición de nuevos fragmentos residenciales dentro de la trama urbana y en sus límites, también tiene un correlato con la aparición y consolidación de nuevas centralidades. Al igual que lo que ocurre en el caso del AMBA, estos nuevos espacios con funciones centrales no presentan las mismas características que las *Edge Cities* (Garreau, 1992; Marcuse, 2008) al carecer del éxito de los edificios de oficinas, que en Córdoba tendieron a localizarse en el entorno inmediato del centro histórico y en algunos corredores de manera aislada.

Si bien la evidencia de este capítulo apunta a que, desde la función residencial, se están consolidando espacios que apartados del centro histórico de la ciudad, éste mantiene la mayor importancia en términos de servicios y trabajo. Una primera lectura de las fotografías satelitales a lo largo del tiempo permitió observar la aparición de funciones complementarias a la residencia –principalmente el comercio– en las inmediaciones de los fragmentos residenciales, sobre todo en aquellas tipologías que ofrecen mayores densidades (Casonas y Torres); estas funciones tienden a estar integradas a la trama urbana existente y evidencian un proceso de descentralización (administrativa, comercial y de servicios) vinculado a la construcción de residencia para sectores de altos ingresos.

Por otro lado, todas las tipologías han incorporado desde un principio en sus predios a las funciones ligadas al espacio público y la recreación; cabe destacar, que estos espacios son controlados y explotados de manera restringida (privada).

El estudio de la evolución de los barrios cerrados en Córdoba también permite distinguir dos períodos marcados y tendencias hacia la diversificación de la oferta residencial fragmentada en la ciudad. En un primer momento, se da la regularización de barrios privados mediante la sanción de la normativa para las Urbanizaciones Residenciales Especiales, en 1991. Estos barrios, que en su mayoría representaban un anexo de tierra rural a la trama urbana, se localizan en los sectores de la ciudad donde se alojaba la población de mayores ingresos (corredor noroeste y corredor sur) y vinculadas a las vías principales de comunicación entre el centro y la periferia.

En un segundo momento, el éxito comercial de estos emprendimientos da lugar a la aparición de los Barrios Cercados, de características similares pero que apuntaban a una mayor segmentación de la demanda, incorporando sectores de clase media y clase media-alta y se resuelven fuera de los marcos legales en lo que respecta a la colocación de cerramientos perimetrales.

En un tercer momento, se da una diversificación tipológica de los barrios cerrados que, en Córdoba, constó principalmente de la introducción de la modalidad de agrupación colectiva en viviendas multifamiliares, primero con las Torres e, inmediatamente después, con las Casonas.

Dos diferencias sustanciales con lo que Vidal-Koppmann (2014) y Janoschka (2002) describían para el AMBA son la inexistencia en Córdoba del formato de Ciudad Privada, como Nordelta, y de un momento inicial en el cual los barrios cerrados ofrecían viviendas recreacionales como quintas o segundas viviendas. En el caso de Córdoba, las viviendas de estas urbanizaciones siempre fueron destinadas a vivienda permanente.

La evolución de la oferta residencial supone un quiebre entre el primer período (1991-2000) y el segundo (2001-2010) en términos de los modelos de densidad utilizados en las tipologías analizadas en cada década. En otras palabras, durante el primer período aparecen de dos tipologías de barrios cerrados de viviendas unifamiliares; mientras que, en el segundo período, las nuevas tipologías son de agrupamientos multifamiliares.

Desde la perspectiva que plantea Abramo (2012) la innovación surge a partir de la creación de nuevos productos residenciales cada vez más específicos y distintivos, destinados a población de mayores ingresos y promoviendo una ocupación de baja densidad. Como contrapartida de este proceso, la densificación surge como la apropiación de estas modalidades por parte de sectores ingresos que tienden a consumir menos espacio. En este sentido, este proceso se verifica en el caso de Córdoba, donde podría argumentarse que, posterior al surgimiento de las URE, aparecen los Barrios Cercados y las Casonas como una apropiación de la modalidad fragmentada pero esta vez con mayores densidades; posteriormente, las Torres aparecen como un segundo paso evolutivo que conjuga características formales y estructurantes de sus dos tipologías previas.

A la par de la aparición de nuevas tipologías de mayor densidad durante el segundo período, también se verifica que las tipologías existentes (URE y Barrios Cercados) disminuyen en promedio la superficie de sus intervenciones, manteniendo ciertamente estable el número de viviendas; en consecuencia, aumenta la densidad de la oferta residencial que reproduce modelos existentes, verificando nuevamente lo que mencionaba Abramo (2012) respecto de las causantes del aumento de densidad residencial derivado de la diversificación tipológica.

El estudio comparativo de las densidades de los diferentes casos permite inducir que, si bien cada tipología se maneja dentro de diferentes rangos

de valores, estos valores se solapan con los de otras tipologías. De lo anterior se entiende que ciertos valores de densidad pueden ofrecer diferentes tipologías residenciales e incluso diferentes modalidades de organización de las viviendas (unifamiliares o multifamiliares). Por ejemplo, si desde la planificación se estuviese buscando garantizar 50 viv/Ha, las mismas se pueden lograr con tanto como un Barrio Cercado como con una Casona.<sup>22</sup> En última instancia, lo anterior viene a demostrar que la adopción de ciertas tipologías no garantiza por sí mismo una densidad habitacional específica, sino que otros factores proyectuales (altura de la edificación, FOS, FOT, etc.) también estarán involucrados.

La posibilidad de evaluar estos datos con relación a sus formas de ocupación en el territorio permite verificar en Córdoba la doble tendencia hacia la consolidación de una ciudad donde es posible identificar una tensión dialéctica entre concentración y difusión del entorno construido. La Figura 57 muestra la contraposición de estrategias de desarrollo que promueven la dispersión del espacio urbano, a la par de otras –incluso más recientes– que tienden a compactarlo. En este sentido, lo que sucede en Córdoba no es una transición de un modelo compacto hacia uno difuso (como la tendencia que describe Ciccolella (2010) para la “ciudad mestiza”) sino de una forma de desarrollo urbano particular donde dos tensiones se contraponen.

---

<sup>22</sup> Dos barrios cerrados que presentan densidades habitacionales cercanas a las 50 viv/Ha son el Barrio Cercado B51 – Housing Altos del Molino (53,0 viv/Ha) y la Casona C13 – Vilanova (50,9 viv/Ha).



## **Capítulo 5 – En búsqueda de la ciudad compacta**



## Capítulo 5 – En búsqueda de la ciudad compacta

### Introducción

En este capítulo se desarrolla el segundo objetivo específico de la tesis que es explicar cómo evolucionan las ideas y los abordajes de planificación urbana elaborados por las oficinas técnicas del municipio a la luz de los cambios en las gestiones municipales entre 1991 y 2010. En este capítulo se indaga sobre las ideas predominantes existentes en los documentos de planificación en torno al espacio urbano pensado, en un contexto de expansión y fragmentación de éste.

Uno de los productos tangibles de la planificación son los planes urbanos; los mismos, representan de manera gráfica y escrita las transformaciones proyectadas para una ciudad existente o las estructuras de organización para una ciudad nueva. En este sentido, los planes urbanos tienen una componente temporal y una espacial. A su vez, son el resultado de tareas profesionales por parte de equipos técnicos –a veces con participación de otros actores sociales o institucionales– pero se plasman con un lenguaje corriente, que le otorga al plan un alcance más amplio (Liernur & Aliata, 2004).

Los planes urbanos desarrollan –de manera explícita o implícita– modelos de organización físico-espacial y de gestión que posibilitan su implementación por parte de los gobiernos municipales mediante sus equipos técnicos y colaboradores según el caso. En este sentido, según Vicuña del Río (2015), los planes urbanos son portadores de una imagen de ciudad que revela el modelo político-económico imperante y también el proyecto político y social de un sector de la sociedad. Novick, Favelukes y Vecslir (2016) aportan que las tensiones que se dirimen entre la “ciudad existente” (de acuerdo a como es presentada en las cartografías) y la “ciudad proyectada” (resultante de esquemas interpretativos y propositivos), muestran que las imágenes –signadas por las tecnologías, debates y métodos en transformación– constituyen diferentes formas de mirar la ciudad y el territorio.

Novick (2012, p. 35) afirma que revisar las formas de pensar y operar sobre la ciudad desde los documentos de arquitectura y urbanismo posibilita dar inteligibilidad al espacio construido. Además de las transformaciones materiales que de ellos resultan, los planes suscitan una serie de acuerdos y divergencias que condensan el estado del conocimiento sobre la cuestión

urbana en un momento dado. La autora señala que su elaboración remite al perfil de los especialistas que los conciben y que ilustran temas que fueron considerados problemas en cada escenario histórico; más aún, en su búsqueda por constituirse como guías orientadoras de la intervención pública, denotan tanto las estructuras y procesos administrativos de los que derivan, como a instancias, modalidades y abordajes de la toma de decisiones políticas. Por su parte, los proyectos –entendidos como propuestas concretas orientadas a la transformación de sectores específicos de la ciudad– son un banco de ensayos que anteceden a los planes y contribuyen a materializar las ideas, de las cuales son, a su vez, una consecuencia.

Desde la perspectiva de Novick (2012) revisar los documentos de planificación urbana y vincularlos con el proceso de transformación material de la ciudad en diferentes escenarios permite dar cuenta de algunas de las alternativas que se juegan en los procesos de toma de decisiones hacia el interior de los órganos estatales.

En este sentido, Borja (2016) señala que el urbanismo es una dimensión política como cualquier otra que rige un país o una ciudad. Por lo tanto, opina que debe ser reconstruido para cada época, como política primero y en sus métodos después, teniendo presente sus especificidades locales y los marcos globales que la condicionan en una superestructura. Según el autor, el urbanismo parte de dos principios elementales presentes desde la fundación de la disciplina, uno de carácter universal y otro político. Por un lado, busca construir una ciudad igualitaria que garantice el acceso justo a todos los ciudadanos a los bienes y servicios urbanos; algo que viene ya implícito desde los proyectos de Ildefonso Cerdá en sus planes para Barcelona de la segunda mitad del siglo XIX. Por el otro, busca intervenir en la reducción de las desigualdades, contribuyendo a las transformaciones socioeconómicas y culturales, mediante la promoción de una mejor calidad de vida a grupos específicos de ciudadanos. El autor señala que estas dos “almas” pueden ser complementarias o contradictorias, y que debe ser la política la que, entonces, predetermine al urbanismo. Es ella la que, mediante la gestión de sus gobiernos locales, puede definir el planeamiento y programación de los procesos de urbanización y, mediante la gestión nacional, puede modificar los marcos legales, ejecutar iniciativas territoriales, grandes programas de vivienda, regulaciones financieras, etc.

En este contexto, es necesario entender a la planificación urbana como un proceso complejo en el que intervienen –entre muchos otros actores– urbanistas, arquitectos, gobiernos y actores económicos (financieros, constructores, promotores, propietarios del suelo) como verdaderos actores del desarrollo de la ciudad. La incorporación de estos actores opera en distintos planos y momentos buscando corregir los resultados no favorables del proceso de producción. Gaete Feres (1999) señala que esta intervención puede realizarse “ex ante” (es decir, previo al desarrollo de los procesos que se anticipan), o bien “ex post” (es decir, sobre efectos los derivados de los procesos de producción buscando de corregir sus saldos

negativos). Esto significa que la planificación urbana, la política y la legislación conforman instrumentos del Estado en su dimensión orientadora y/o reguladora que se rigen bajo el objetivo de asegurar el bien común a través del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.

En este capítulo se busca analizar las diferentes maneras de pensar la forma urbana, intentando comprender los modelos físico-espaciales de ciudad deseada frente a la constante problemática de crecimiento urbano por expansión en baja densidad habitacional que caracterizó a la capital provincial en cada gestión municipal. El análisis hace foco en los productos tangibles de los procesos de planificación pensados en el municipio, es decir, en los planes urbanos. Con este fin, se describen, se presentan de manera gráfica y se analizan los diversos documentos publicados, haciendo foco en las particularidades de cada uno y estableciendo vínculos entre ellos.

Las preguntas que guían dicho análisis son las siguientes: ¿qué ideas aparecen en los planes urbanos y cómo evolucionan durante el recorte temporal analizado?, ¿cómo se aborda la problemática del crecimiento urbano?, ¿qué modelo espacial buscan reproducir?, ¿cómo afectan los cambios de gestión municipal en los enfoques y abordajes físico-espaciales de los planes urbanos?

La hipótesis trabajada es que la variedad de enfoques urbanísticos en los documentos de planificación respondería a la discontinuidad en el signo político de las administraciones locales. Además, a pesar del acuerdo en identificar los problemas derivados de la expansión urbana en baja densidad habitacional, existiría poco consenso respecto de los modelos físico-espaciales propuestos para resolver esta cuestión.

## La ciudad de los planes urbanos

### La transición desde el *zoning* a la planificación estratégica y el salto al territorio

En el marco de esta tesis, interesa resaltar un momento particular de cambios en el contexto global y su impacto en los abordajes conceptuales y operativos de la planificación urbana, particularmente para los países en desarrollo durante el recorte temporal en que se sitúa la investigación. En este sentido, los años 80 y, particularmente, los 90 significan para estos países un momento de transición entre una lógica de planificación abocada a la zonificación de actividades hacia otra, cuyo foco está puesto en la coordinación estratégica de los diferentes actores que intervienen en el desarrollo urbano (Hall, 1988). Esta transición se da en un marco de importantes cambios en la economía global que afectan a la manera de relacionarse de los Estados y que adjudican nuevos roles a las ciudades (Burgess & Carmona, 2001).

En términos económicos, un aspecto que afectó a la mayoría de los países y –en particular– a aquellos latinoamericanos en desarrollo, fue una transición desde las políticas de sustitución de importaciones basada en la industrialización nacional y el crecimiento de los mercados internos, hacia políticas orientadas a la comercialización de bienes y servicios destinados para los países desarrollados. Estas estrategias se afianzaron sobre las premisas neoliberales del comercio internacional sin barreras, la desregulación de los mercados de trabajo y la idea de un Estado eficiente, reducido y promotor de oportunidades. Ya para fines de los años 80, derivaron en grandes cambios en las políticas de protección existentes con efectos en la planificación urbana.

En este contexto, las ciudades pasan de ser vistas como centros de consumo, asociadas a los problemas de falta de productividad y a grandes problemas de crecimiento descontrolado, a ser vistas como motores de crecimiento que incorporan valor a productos primarios, que proveen de servicios a mercados regionales y que atraen inversiones de manufacturación y servicios (Burgess & Carmona, 2001). En concreto, fue necesario eliminar las restricciones a la productividad urbana para poder posibilitar el devenir de nuevas políticas que potenciaran una adecuación a los cambios macroeconómicos asociados a la industrialización orientada a la exportación. Según Burgess y Carmona (2001), estas limitaciones incluían: la ineficiencia en el mantenimiento y operación de las infraestructuras de transporte y servicios; la regulación excesiva del mercado de suelo y de vivienda; y las restricciones a la productividad. Como respuesta, el planeamiento neoliberal buscó mejorar la eficiencia urbana, desarrollando nuevos mercados y privatizando los bienes y servicios estatales; más aún, desregular los marcos legales, descentralizar las estructuras político-administrativas, e incrementar la participación social y las capacidades de *management* institucional.

Burgess y Marisa Carmona (2001) derivan conclusiones del estudio de caso realizado por otros autores sobre la planificación urbana en quince ciudades de países en vías de desarrollo (entre ellas, Córdoba). Los autores identifican que los desarrollos conceptuales en la arquitectura y el planeamiento durante los años 80 y 90 fueron influenciados por el desencanto de las soluciones modernas y el fortalecimiento de las ideas posmodernistas dentro de la disciplina. De Mattos (2010a) sostiene que la planificación racionalista de mediados del siglo XX había intentado soslayar un proceso participativo mediante la reorganización de las ciudades conforme a ideas derivadas de una supuesta autoridad urbana capaz de manejar y encauzar el comportamiento de una multitud de actores sociales a partir de un plan preestablecido. Por tal motivo, con posterioridad a las frustradas experiencias de planificación urbana modernas, se tiende a aceptar la afirmación de Remy (2001), según la cual, la incitación de una autoridad por imponer una doctrina urbanística no asegura la coherencia de un proceso, sino que dicha coherencia es más aprehensible en la

medida en la que la intervención se inserte y tome fuerza en procesos independientes de ella.

En gran medida, según señalan Borja y Castells (1997), fueron las nuevas tecnologías –en particular las de la comunicación e información–, junto con las demandas económicas-culturales de una nueva sociedad urbana las que alentaron a la introducción de estas nuevas lógicas en la producción. El principal cambio conceptual en la planificación urbana en el período fue la consolidación de la planificación estratégica como estilo de planificación dominante (Ascher, 1999; Borja & Castells, 1997; Burgess, Carmona, & Kolstee, 1997; Marisa Carmona & Burgess, 2001; Hall, 1988). Los autores citados, concuerdan que las vertientes conceptuales de la planificación estratégica derivan de teorías administrativas de los negocios. Como resultado, las lógicas de las herramientas de este nuevo abordaje acercan a la planificación hacia prácticas de la economía y el *management*.

Contrapuesto a la rigidez de la planificación por zonificación, el nuevo abordaje propone estrategias con menor rigidez, capaces de conseguir respuestas flexibles y pragmáticas para los constantes cambios globales. Consecuentemente, se formulan e implementan nuevos modelos espaciales para la ciudad y su región que derivan de una concepción del territorio como un espacio de flujos, ya sean de información, de personas, de mercancías o de servicios (Castells, 1995). La competitividad de las ciudades por la búsqueda de inversiones dependió de la capacidad de desarrollar políticas capaces de identificar y asumir roles para las ciudades dentro de marcos principalmente internacionales, antes que locales. De esta manera, el posicionamiento exitoso es sumamente dependiente de la calidad, alcance y disponibilidad de las infraestructuras, particularmente las de comunicación y transporte, no solo urbanas sino también regionales y transnacionales.

Complementariamente se incorporan a la planificación urbana las preocupaciones por el ambiente y la sustentabilidad natural. Esto se ve reflejado en el auge de regulaciones hacia las externalidades ecológicas de la producción y una más justa responsabilidad acorde a los costos sociales de las mismas (Burgess & Carmona, 2001).

Fernández Güell (2007, p. 63), define a la planificación estratégica como un proceso “sistemático, creativo y participativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, que define el modelo futuro de desarrollo, que formula estrategias y cursos de acción para alcanzar dicho modelo, que establece un sistema continuo de toma de decisiones y que involucra a los agentes locales a lo largo de todo el proceso.” Entre estos actores se encuentra el gobierno local, los productores y emprendedores, los organismos del conocimiento (universidades y centros especializados) y la comunidad. Más aún, el autor señala que se emplea una metodología de tipo secuencial y retroalimentativa que requiere un esfuerzo continuo de gestión, coordinación, participación y comunicación. El interés en ello es evitar el problema de las metodologías *top-down*, generalmente utilizadas

en la planificación tradicional, que solían carecer de los consensos sociales para su implementación.

Por otro lado, Burgess y Carmona (2001) sostienen que el objetivo final es generar una mayor competitividad global de la ciudad y el fortalecimiento de las relaciones humanas y económicas en el ámbito urbano y regional, algo que encaja perfectamente con el espíritu de época de competitividad urbana y flexibilidad a cambios globales.

En la planificación estratégica, el interés específico por el espacio urbano se observa en un segundo plano. Con la atención puesta en las dinámicas económicas, en la gestión y en vínculo con los actores sociales involucrados, se tiende a visualizar al espacio urbano como un producto y no como un punto de inicio. Es así como las intervenciones en el entorno construido serán mayoritariamente el resultado de una necesidad planteada por una dinámica precedente y externa a las lógicas físicas. En este contexto, discusiones físico-espaciales como las derivadas de la forma urbana o de la dualidad ciudad concentrada-difusa tienden a quedar eclipsadas por los nuevos intereses de discusión.

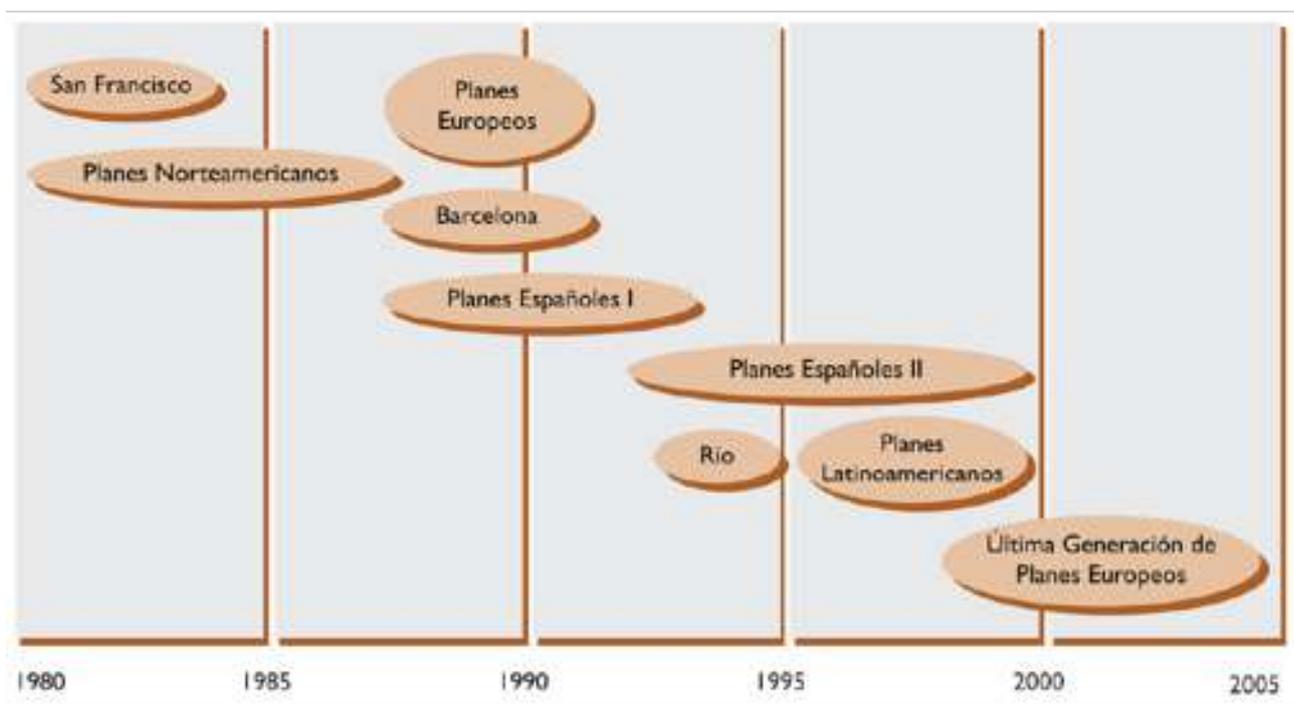
En contraposición, Harvey y Smith (2005) alertan que los planes estratégicos han sido un tipo de plan no normativo que tiende a favorecer a la concentración de las cúpulas políticas y económicas, y que han sabido convertirse tanto en un proyecto político transformador de la ciudad como también derivar en una “cortina de humo llena de buenas intenciones” legitimadora de las prácticas del poder y con poca capacidad transformadora. En otras palabras, la planificación urbana estratégica necesita un Estado que se aleje del rol de excesivo control y limitador del desarrollo a partir de planes maestros, hacia uno promotor de estrategias flexibles y proactivas basadas en el consenso. Esto significó, a menudo, la liberación del mercado y el retiro del Estado del control de los precios de suelo, el fortalecimiento de los gobiernos locales con economías más descentralizadas y un foco productivo puesto en la exportación. Los crecientes conflictos urbanos derivados del ajuste estatal, la liberación del mercado y la privatización de los servicios crearon una necesidad de transparencia que fue buscada en el creciente y activo rol del mercado, en la facilidad para establecer vínculos público-privados y en la ayuda proactiva a las empresas en vez de su limitación (Burgess & Carmona, 2001; Burgess et al., 1997).

La planificación estratégica de las inversiones urbanas beneficiaría a todos los sectores sociales y reorientaría la productividad hacia la sustentabilidad ecológica y los objetivos sociales. A pesar de ello, esta nueva forma de la política urbana es también considerada como la institucionalización de la ciudad neoliberal (Moulatier, Rodríguez, & Swyngedouw, 2003).

La llegada de la planificación estratégica al contexto latinoamericano sucedió luego de experiencias estadounidenses, como la de San Francisco de principio de los años 80, y europeas, como la que se realizó en Barcelona a la luz de los Juegos Olímpicos y de la Exposición Universal de

1992, y que fue muy hábilmente promocionada por el alcalde Pascual Margall. La primera experiencia latinoamericana fue realizada para Río de Janeiro (noviembre de 1993) con el objetivo de hacer frente a los problemas de exclusión social y detrimento económico (Figura 62).

Fernández Güell (2007) señala los siguientes factores como los mayores propiciadores de la importación de modelos estratégicos españoles a los gobiernos latinoamericanos: la gran experiencia acumulada en España; la cercanía cultural entre los países iberoamericanos; la abolición de los regímenes militares y la reinstauración de sistemas democráticos; y el inicio de procesos de integración como el MERCOSUR, ALCA y Pacto Andino. Más aún, representantes locales de ambos continentes habían creado, en diciembre de 1993, el *Centro Iberoamericano de Desarrollo Estratégico Urbano* (CIDEU) con el fin de articular la colaboración técnica y la transferencia de conocimientos entre ellos.



**Figura 62** – Evolución histórica de la planificación estratégica.  
Fuente: Fernández Güell (2007).

Parte del financiamiento para que este proceso se pueda concretar fue garantizado por el *Banco Interamericano de Desarrollo* (BID), que tenía especial interés en el fortalecimiento institucional y la descentralización administrativa local y regional. Por otra parte, el BID y otros organismos multilaterales también financiaron la planificación y ejecución de ejes transnacionales en Sudamérica con fines marcadamente extractivistas (Soldatelli Paim, 2003; Zibechi, 2006), encajando a medida con el modelo territorial y económico que el neoliberalismo global le había asignado a Latinoamérica. Esto es, el hundimiento de sectores productivos tradicionales en manos de la competencia internacional, el devenir en

*commodities* de muchas materias primas y el blindaje comercial de los mercados avanzados hacia los productos elaborados.

Para el caso Buenos Aires, Novick (2012) argumenta que una de las principales preocupaciones durante las últimas décadas del siglo XX fue cualificar los centros y los frentes urbanos mediante montajes público-privados; mientras que, para el inicio del siglo XXI, las miradas parecen estar puestas en resolver las tensiones que se plantean derivadas de una ciudad no-compacta, que se extiende entre los núcleos urbanos y el espacio rural. De esta lupa sobre el espacio metropolitano surgen los proyectos territoriales, que se presentan como uno de los instrumentos que posibilitan acercarse a las urbanizaciones difusas que se ubican sobre territorios no siempre aptos ambientalmente y que no son inteligibles en términos –únicamente– de las oposiciones villas-barrios cerrados, segregación-fragmentación.

Según explica Novick (2012), los proyectos territoriales buscan reflexionar sobre las formas de expansión urbana, aportando alternativas diferentes y participando en los debates que contraponen la urbanización dispersa y la concentrada. En este sentido, estas búsquedas reflejan preocupaciones en una misma línea con el “salto al territorio”, que había ocurrido en la escuela catalana y que se desarrolló en el Capítulo 2.

Finalmente, Novick (2012) identifica tres etapas que caracterizan los dilemas de la planificación para Buenos Aires en las últimas décadas. La primera etapa (ciclo 1986-1997) se observa en el Concurso de las 20 Ideas (Municipalidad de Buenos Aires & Comunidad de Madrid, 1988) y celebra la idea del proyecto urbano, mostrando la oposición entre una planificación en crisis y las propuestas del urbanismo por fragmentos. En este momento se desarrolla el debate que opone a la “planificación tradicional” con la “planificación de nueva generación”. La primera asociada a un plan tecnocrático e imposible de llevar a cabo; la segunda asociada a una nueva generación de planes que pone el foco en los problemas a resolver de manera realista.

La segunda etapa (ciclo 1998-2003) introduce el abordaje estratégico de la planificación mediante el Plano Urbano Ambiental de Buenos Aires (Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 1997, 1998), en una búsqueda por superar la oposición conceptual entre planes y proyectos que actúan al mismo tiempo sobre la ciudad históricamente consolidada.

Por último, la última etapa (ciclo iniciado en 2003) vuelve a colocar al territorio metropolitano en primer plano y vuelve a pensar en términos centralizados y de amplio espectro durante la elaboración de los Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires (Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, 2007). El proyecto territorial recuerda la necesidad de reflexionar en torno a la dimensión material del territorio y de rescatar la actividad proyectual en tanto instrumento que ilumina lo que todavía no se termina de entender.

## Consideraciones metodológicas

La metodología utilizada en este capítulo consiste en la identificación, análisis y comparación de los documentos de planificación publicados en el Municipio de Córdoba entre 1983 y 2010.

Buscando visualizar a los planes como partes de un proceso de planificación e intentando entender sus lógicas temporales se elaboró una línea del tiempo de los documentos de planificación urbana durante el período de la investigación (Figura 63). Además de los planes urbanos, resultó necesario enmarcarlos en las diferentes gestiones del gobierno municipal, provincial y nacional, a fin de contar con referencias del contexto político bajo el cual se desarrolla el proceso.

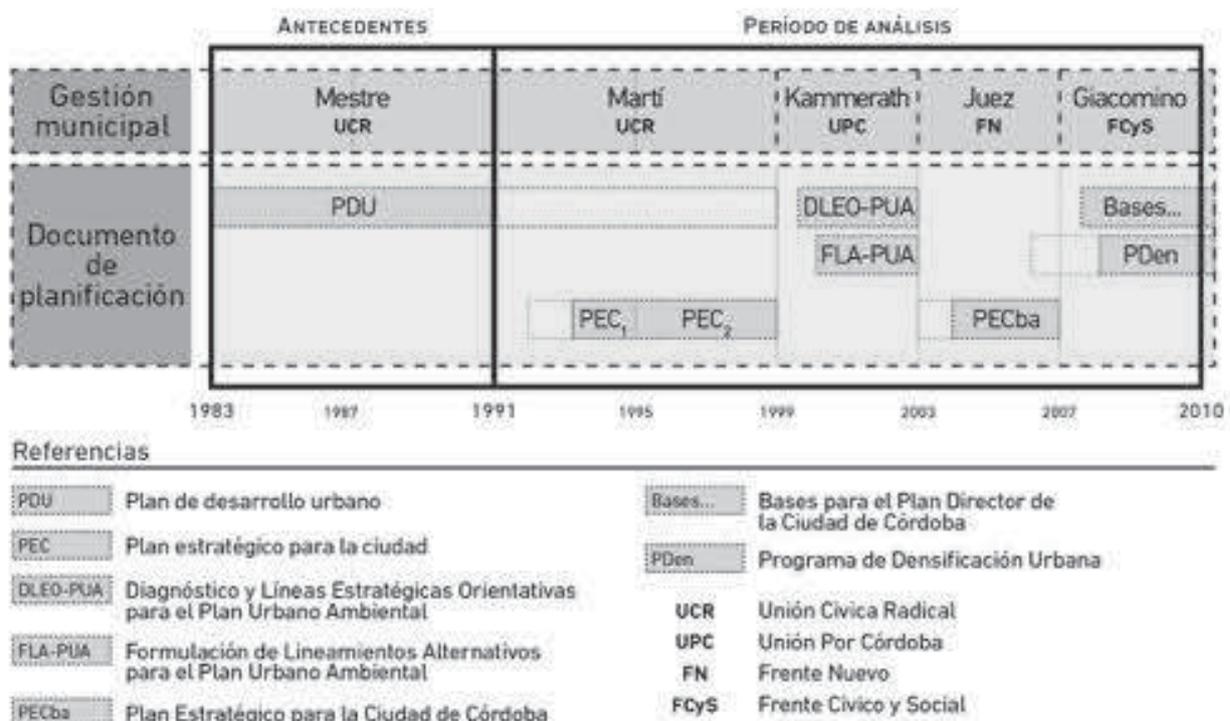


Figura 63 – Periodización de gestiones municipales y documentos de planificación.  
Fuente: elaboración propia.

## Cambios y continuidades en los enfoques de la planificación (Córdoba, 1983-2010)

La periodización graficada en la Figura 63 toma como antecedente del período de análisis a las dos primeras gestiones municipales luego del retorno a la democracia (1983 a 1987 y 1987 a 1991), que tuvieron un mismo intendente y enfoque de planificación. Durante esta gestión se utilizó la zonificación como herramienta principal con el objetivo explícito de controlar la expansión de la ciudad mediante de la definición de áreas

urbanizables y no urbanizables.<sup>23</sup> De esta manera, se consolida un proceso de planificación urbana, ejecución de obras y sanción de un importante cuerpo normativo que se encuentra vigente durante todo el recorte temporal de la investigación. En este sentido, resulta importante recuperar como antecedente este período (1983-1990) en el que tienen lugar estos importantes hitos de la planificación y la regulación del Municipio de Córdoba, ya que sienta las bases para lo que sucede durante el recorte temporal sobre el que la tesis hace foco (1991-2010).

A fines de 1991, se elige un nuevo intendente del mismo partido político que el anterior. Éste continúa con el enfoque de su antecesor, pero también incorpora la visión de la planificación estratégica, al punto que, durante su mandato, se sanciona el primer plan estratégico para la ciudad. El proceso que continúa a partir de 1991 y hasta 2010 muestra una constante ida y vuelta entre enfoques estratégicos y tradicionales, al son de un casi constante cambio de intendentes y partidos gobernando la ciudad.<sup>24</sup>

### El Plan de Desarrollo Urbano

Con el retorno de Argentina a la democracia en 1983, el gobierno municipal de Ramón B. Mestre tuvo que afrontar el problema de la incorporación de nuevos espacios urbanos para la ciudad en respuesta a las demandas habitacionales de los ciudadanos, a la vez que intentaba reducir o eliminar las tendencias de expansión en baja densidad resultantes del proceso de crecimiento de demográfico.

El modelo de crecimiento físico que caracteriza a la mancha urbana de Córdoba había sido presentado por primera vez en 1973 en el documento Diagnóstico tentativo y alternativas de desarrollo físico para la ciudad de

---

<sup>23</sup> En el Municipio de Córdoba, a partir del retorno a la democracia en 1983 y hasta la fecha, las gestiones municipales fueron de cuatro años y su fecha de cambio de mandato fue siempre los días 10 de diciembre.

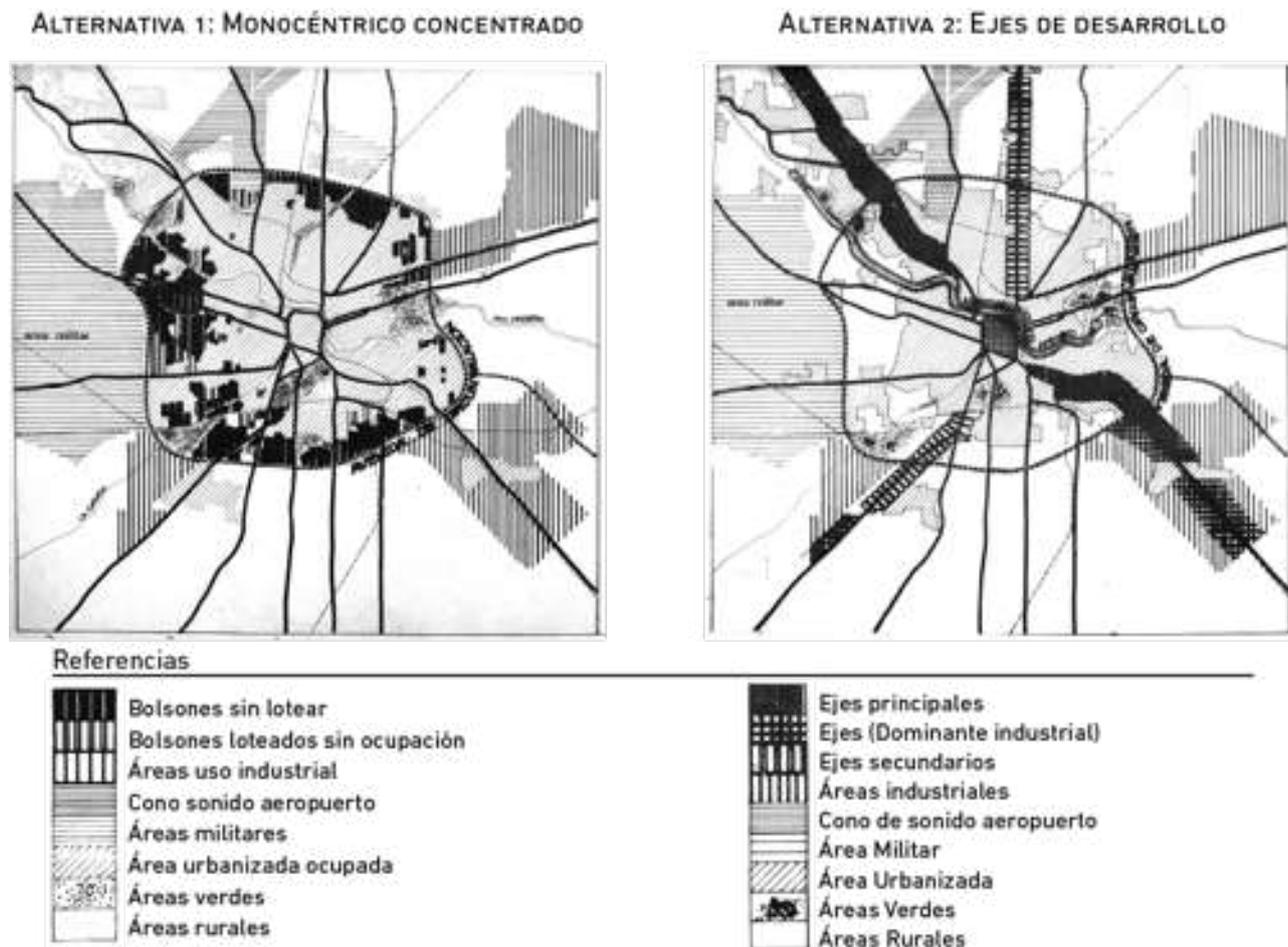
<sup>24</sup> Cabe reforzar la idea de que esta periodización, que se condice con el período de análisis de la investigación, está realizada en función del tipo de enfoque y, por ende, del tipo de resultados que permiten dilucidar los documentos de planificación. Estos recortes no son excluyentes ni cerrados y, por lo tanto, no contradicen otras periodizaciones que se puedan realizar para estudiar los mismos materiales. En este sentido, una periodización realizada para un artículo previo sobre este mismo tema (Lemma, 2017), enfocada en las gestiones municipales, se estructura directamente en función de ellas. En concreto, en el artículo se conforman dos períodos: el primero compuesto por las gestiones de Ramón B. Mestre y Rubén A. Martí, de la Unión Cívica Radical; y el segundo por las gestiones de Kammerath, Juez y Giacomino, todos de distintas fuerzas políticas (Unión Por Córdoba, Frente Nuevo, y Frente Cívico y Social, respectivamente). En este caso, el análisis permite ver de manera clara cómo cada gestión presentó sus propias miradas urbanas e intentó transformar los marcos regulatorios de acuerdo a ellas. Estas definiciones reflejan las ideologías de cada gestión, pero a su vez, son el resultado de un contexto y de diferentes procesos de reflexión que las anteceden.

Córdoba (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1973). En este documento se proponen dos alternativas formales: “Modelo radio céntrico concentrado” y “Ejes preferenciales de desarrollo” (Figura 64). La primera de ellas busca reforzar un carácter de centralidad que crece a partir de áreas con características físico-espaciales homogéneas. La segunda será la que toma mayor fuerza en las futuras instancias de planificación municipal; incluso es la que se aprueba normativamente como *Esquema de Ordenamiento Urbano* (EDOU) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1978a) mediante ordenanza municipal en 1978, en pleno contexto de dictadura. La elección de los ejes preferenciales de desarrollo del EDOU se justifica por una lectura que se hace de la ciudad de Córdoba en otras escalas: por un lado, la metropolitana y, por el otro, la regional-nacional. Diagnósticos y propuestas del desarrollo de la escala metropolitana quedan plasmados en el *Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano* (EDOM) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1980a), presentado un año más tarde.<sup>25</sup>

En estos documentos se plantea la idea de los ejes de desarrollo, que también serán los que trabajen como conectores entre la ciudad central y sus satélites. De esta forma, los ejes radiocéntricos estructurarán la mancha urbana, cargándose de funciones urbano-metropolitanas y alojando el crecimiento habitacional mediante el incremento de la densidad residencial sobre los mismos. Posteriormente, se adjudicarán patrones morfológicos edificatorios a las áreas resultantes de esta división de la mancha. Los patrones responden a una lógica de ordenación de un centro y una periferia con altas y bajas densidades habitacionales respectivamente, esta última siempre atravesada por los corredores. En su formulación, esta zonificación particular tenía como objetivo frenar la urbanización de áreas periféricas libres en la medida en que se completaban las vacancias internas. En líneas generales, este modelo de crecimiento –junto con los marcos regulatorios que resultan del mismo– tienen fuertes bases en modelos de planificación tradicional. Es decir, parten de la búsqueda de un modelo físico-espacial cerrado y utilizan la zonificación como herramienta de organización de formas y funciones.

---

<sup>25</sup> En base al EDOU, en 1980, se presentan dos planes: el *Plan de Desarrollo Metropolitano 1981-2000* (PLANDEMET 2000) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1980b) y el *Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano 1981-2000* (EDOM 2000) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1980a).



**Figura 64** – Alternativas de desarrollo. Esquema de Ordenamiento Urbano.

Alternativa 1: Modelo radio céntrico concentrado - Alternativa 2: Ejes preferenciales de desarrollo.

Fuente: selección y reordenamiento de gráficos de la Municipalidad de Córdoba (1973) con reconstrucción de leyendas.

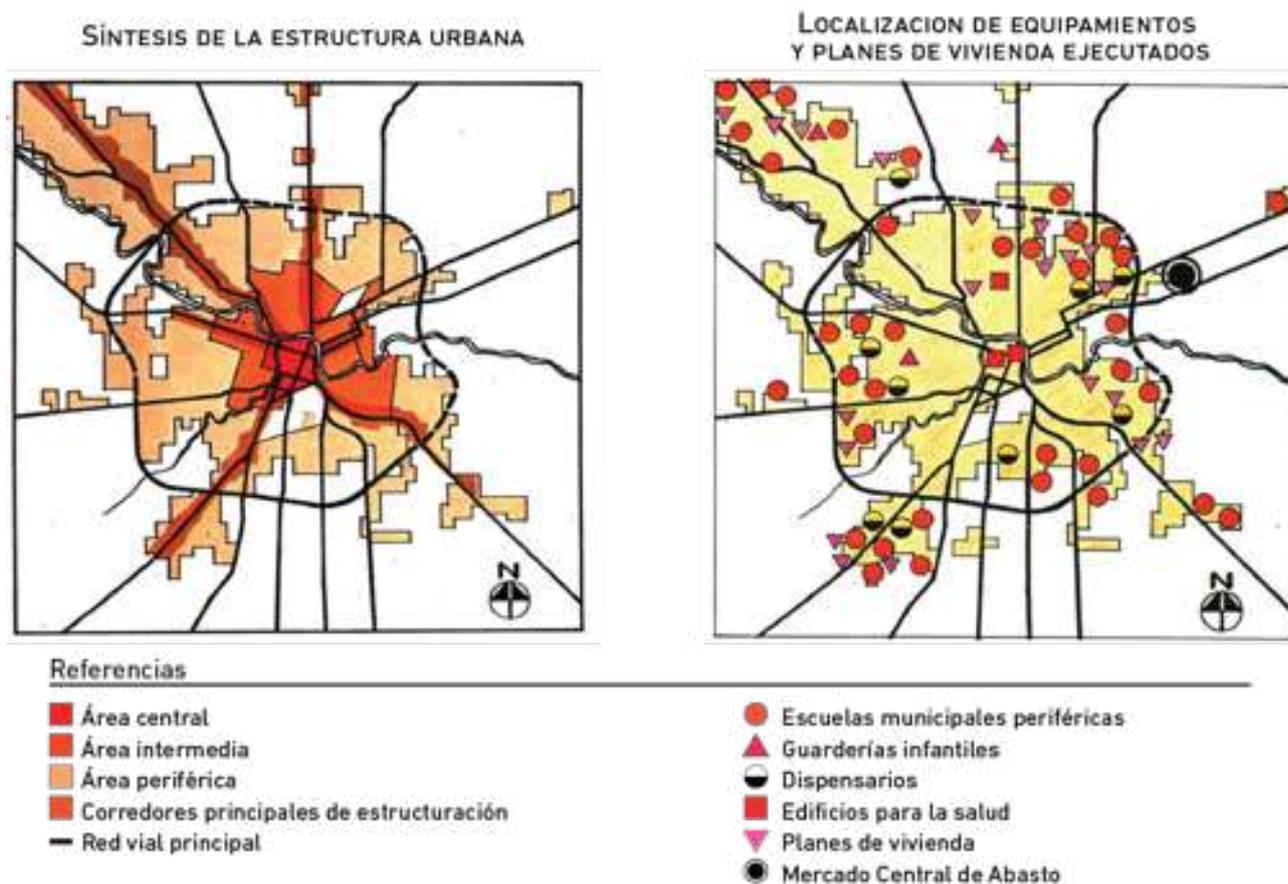
Ramón B. Mestre dio inicio a sus políticas urbanas con el denominado *Plan de Desarrollo Urbano (PDU)*, de 1993.<sup>26</sup> De este plan no se han podido encontrar documentos oficiales previos a su implementación, pero sí existe una publicación posterior de Irós (1991), quien fue el Secretario de Desarrollo Urbano de la Municipalidad durante el gobierno de mencionado intendente. Por el hecho de haber sido presentado posteriormente al período de gobierno en que se ejecutó, el PDU tiene la ventaja de poder

<sup>26</sup> Antes del EDOU, existieron: *Córdoba. Plan Regulador y de Extensión* –formulado por la oficina técnica del Ing. Benito Carrasco en 1927– y el *Plan Regulador de la Ciudad de Córdoba* –a cargo del Arq. Ernesto La Padula entre 1954 y 1962–. Venturini et al. (2010) analizan estos y otros documentos de planificación urbana desde un enfoque de la sustentabilidad en el desarrollo de la ciudad; Díaz Terreno (2011) lo hace con una mirada histórica de cómo se conformaron los territorios periurbanos de la ciudad; Caporossi (2008) incorpora una mirada crítica sobre la planificación y el crecimiento urbano. En los tres casos, el recorte temporal comienza con el plan de Carrasco y finaliza con el cambio de siglo.

mostrar resultados concretos (como la ejecución de obras, leyes derivadas que se aprobaron o procesos de reflexión) y no únicamente diagnósticos, especulaciones, proyecciones o ideas a desarrollar. En este sentido, *Desarrollo Urbano: reflexiones y acciones* (Iros, 1991) se diferencia de los otros documentos que se analizarán en este capítulo puesto que no está pensando en el futuro, sino que analiza un proceso ya ocurrido. Más aún, es importante remarcar que dicho análisis es realizado por la misma persona que tuvo a cargo la ejecución del plan, lo cual propicia la posibilidad de contar con información adquirida desde dentro de la oficina ejecutiva pero también llama a mantener cierta distancia debido al grado de subjetividad de ésta.

La primera medida importante que se realizó en el marco de este plan fue frenar la aprobación de nuevas urbanizaciones –salvo aquellas que fuesen de planes masivos de vivienda– provisoriamente por seis meses. Durante estos meses, se retomaron las instancias de diagnóstico y planificación mencionadas, y se conformó un marco normativo de regulación del espacio urbano y sus usos bajo la alternativa de crecimiento de ejes preferenciales de desarrollo. El objetivo general del PDU fue: compactar y consolidar el área urbanizada; afianzar la identidad de cada sector; proveer de equipamientos periféricos básicos (salud y educación); dignificar la población de villas; descentralizar funciones urbanas; integrar sectores inconexos; y revalorizar paisajística y patrimonialmente la ciudad (Iros, 1991).

El PDU clasifica las áreas de la ciudad en tres categorías: área central, áreas intermedias y áreas periféricas (Figura 65). En cada una de ellas se proponen estrategias de intervención orientadas a corregir los problemas derivados del crecimiento histórico descontrolado y a potenciar las cualidades urbano-ambientales de cada sector. Para el área central se propone un plan de revalorización del patrimonio; en el área pericentral, se proponen obras de conectividad, infraestructura y espacios abiertos públicos; al área periférica se busca dotarla de servicios urbanos (centros educativos, deportivos y de salud, y espacios abiertos públicos) y vivienda. Con estas propuestas para el área pericentral y el área periférica, comienza a tomar fuerza en la planificación la idea de nuevas centralidades urbanas, complementarias al área central. Esto significó un comienzo temprano de las políticas de descentralización político-administrativas respecto de lo que mencionaban Burgess y Marisa Carmona (2001) para las ciudades latinoamericanas, y que, como se verá más adelante, tomarán más fuerza a partir de la gestión del próximo intendente.



**Figura 65** – Plan de Desarrollo urbano. Síntesis de la estructura urbana de Córdoba – Localización de equipamientos y planes de vivienda ejecutados.  
Fuente: selección y reorganización de gráficos de Irós (1991) con reconstrucción de leyendas.

Al ser un documento *ex post*, el PDU tiene la posibilidad de mostrar resultados de su implementación. En primer lugar, en líneas con el plan, se sancionó un cuerpo normativo (que es el objeto de estudio de un próximo capítulo) que constó principalmente de cinco ordenanzas de ordenamiento urbano que se sancionaron entre 1985 y 1986.<sup>27</sup> En segundo lugar, el municipio construyó una gran cantidad de obra pública, entre la que se encuentran escuelas, guarderías infantiles, dispensarios y otros edificios para la salud, y planes de vivienda para usuarios en un rango ciertamente amplio de la clase media, entre ellos, empleados municipales o población de asentamientos informales precarios (Figura 65). Más aún, se realizó una revalorización integral de plazas y parques, junto con obras de infraestructura y paisaje en el Río Suquía y la Cañada. Finalmente, se ejecutó un proceso de construcción de equipamientos urbanos

<sup>27</sup> Las cinco ordenanzas a las que se hace referencia son: Ocupación y preservación del Área Central; Fraccionamiento de tierras; Formas de ocupación del suelo (usos industriales y usos mixtos); Formas de ocupación del suelo (residencial); y Patrimonio Cultural. Estas cinco ordenanzas, que ya llevan casi tres décadas de vigencia, constituyen la base normativa bajo la cual se realizarán diferentes modificaciones hasta la fecha.

centralizados de ciertas actividades puntuales que dotaron de características singulares a diferentes sectores de la ciudad, entre ellos un Mercado Central de Abasto, trasladado desde el centro de la ciudad hacia el corredor noreste.<sup>28</sup>

### **El arribo de la planificación estratégica a Córdoba**

Tras ocho años de gestión siguiendo los lineamientos diseñados por el PDU, con la elección de un nuevo intendente para el municipio, se reconfiguran los equipos políticos a cargo de la oficina de planificación urbana. Inicialmente, la tendencia fue dar continuidad a las políticas desarrolladas por la gestión anterior debido al gran éxito y transformaciones urbanas que las mismas habían generado. Rubén A. Martí reforzó ciertas políticas y enfoques particulares dentro de la existente lógica de planificación; entre ellos, un fuerte sesgo ambiental.

En 1996, la gestión de Martí concreta la incorporación de nuevos enfoques en la producción del primer plan estratégico para Córdoba. Se trata de una fecha temprana en la incorporación de la planificación estratégica. Es el primer plan estratégico presentado en Argentina y, si se toma como referencia la periodicidad que elabora Fernández Güell (2007) (ver Figura 62), es uno de los primeros en el contexto latinoamericano. Más aún, para el caso de Córdoba la influencia de la experiencia de Barcelona y los expertos internacionales que dan asesoramiento al gobierno municipal es significativa, en particular la de Jordi Borja quien visita la ciudad en varias oportunidades (Falú & Marengo, 2002). Esta primera experiencia cordobesa, desarrollada bajo el nombre de Plan Estratégico para la Ciudad (PEC) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1996, 1999) es presentada en dos instancias: la primera en 1996 y la segunda en 1999.

Estos primeros PEC representan un importante corrimiento de la preocupación de los problemas físicos-espaciales de la ciudad, existentes en la tradición de la planificación cordobesa, en función de un enfoque abocado a la gestión y el diálogo entre los diferentes actores, es decir, muy en línea con las acciones llevadas a cabo en ese momento en otras ciudades de países en desarrollo. Dicho corrimiento es apreciable principalmente en los objetivos de los PEC, en los cuales toma especial importancia el desarrollo económico y rol de la ciudad dentro del MERCOSUR (Figura 66), y el posicionamiento de la ciudad a partir de sus cualidades socio ambientales como un ámbito abierto a las inversiones de capitales globales, reduciendo el interés específico por el ordenamiento de la ciudad a escala urbana, tal como había sido hasta el momento. Comienza

---

<sup>28</sup> La lista completa de equipamientos centralizados construidos en el marco del PDU es: Mercado de Abasto; Centro de Especialidades Médicas, Farmacia y Banco de Sangre del Hospital Infantil; Estadio Polideportivo Municipal Barrio San Martín (Polideportivo "Carlos Cerutti"); y Cementerio Parque San Vicente.

a cobrar especial relevancia en este contexto, todas aquellas intervenciones de la ciudad que colaboren a su integración regional como las infraestructuras de transporte (por ejemplo, las autopistas y los aeropuertos).

Falú (2001) comenta que la introducción de la planificación estratégica en el contexto cordobés se estableció a fin de resolver un cuello de botella que habían propiciado los enfoques anteriores de planificación, provisorios de importantes normas de ordenamiento físico-espacial, pero con poca capacidad de resolver los problemas económicos y de gestión que ellos mismos habían generado. En este sentido, la autora señala que la planificación estratégica se transformó en un instrumento para incrementar las capacidades y oportunidades urbanas, incorporando un nuevo juego de prioridades y metodologías para la participación y monitoreo de políticas públicas.

Marengo (2010) señala que durante este período se observa un divorcio entre la planificación y las políticas urbanas, dando la idea de que el énfasis estuvo puesto en la regeneración urbana por parte de intervenciones empresariales de gran escala, capaces de transformar la imagen de un área deprimida.

No obstante, el PEC identifica una serie de problemáticas territoriales: una estructura urbana radial con un gran peso del área central y con una periferia extensa y débilmente articulada; grandes costos urbanos derivados de la extensión de la mancha urbana; la necesidad de posicionamiento de la ciudad en una arena regional y el sistema urbano nacional. Consecuentemente, el documento del PEC muestra un interés por retomar el desarrollo policéntrico de la ciudad que había comenzado en la gestión anterior con la dotación de servicios urbanos en áreas intermedias y periféricas. Tomando como punto de partida la iniciativa política por descentralizar la gestión municipal –tanto administrativa como físicamente–, surge la propuesta de crear los denominados *Centros de Participación Comunal* (CPC). Se pensó ubicar estratégicamente a estos edificios en la ciudad luego de dividir al municipio en nueve zonas de población similar (entre 100.000 y 200.000 habitantes) y se propuso un lenguaje arquitectónico unificado y de gran pregnancia, que identificaría a estos hitos como partes de un mismo programa, a pesar de estar distribuidos en diferentes puntos de la ciudad (Figura 66).



## Referencias

- Integración con los principales centros de desarrollo
- Consolidación en el espacio regional

▲ Ubicación de los CPC y su jurisdicción

**Figura 66** – Plan Estratégico para la Ciudad. La estrategia general para una metrópolis internacional – Localización y jurisdicción de los CPC.

Fuente: selección y reorganización de gráficos de la Municipalidad de Córdoba (1996) con reconstrucción de leyendas.

El objetivo de la implantación de estas nuevas sedes de la Municipalidad era, por un lado, disminuir la carga del área central y generar nuevas centralidades capaces de albergar el desarrollo económico del sector y, por el otro lado, llevar al Estado más cerca de los vecinos. En este sentido, los CPC funcionarían como espacios institucionales de convergencia social y brindarían una oferta de servicios (municipales, provinciales y también privados), actividades (culturales, educativas, recreativas, etc.), programas sociales (de niñez y ancianidad) y también espacios físicos para reuniones de organizaciones barriales.

La propuesta descentralizadora del PEC cambia ciertos aspectos de la propuesta de organización físico-espacial desarrollada en el marco del EDOU y del PDU, en el sentido que pierden fuerza los ejes preferenciales de desarrollo en virtud de polos, organizados a través de la localización de los CPC. Es posible señalar, entonces, que el sesgo estratégico de estos planes no solo varía en términos de metodologías y objetivos, sino que también busca implementar cambios en la estructura organizativa físico-espacial de la ciudad, a pesar de que no sean el punto de partida del plan.

Falú y Marengo (2009) señalan que durante el período 1983-1999, en que hubo continuidad de un partido político a cargo de la gestión del Municipio de Córdoba, la administración se mostró eficiente y racional, con un fuerte liderazgo político y un sólido equipo técnico. Las autoras agregan que la continuidad política que representaba una aceptación del civil importante permitió el desarrollo coherente de inversiones públicas, a pesar de un contexto nacional caracterizado por las medidas de ajustes económicos.

### **Breve retorno al territorio como base para el plan urbano**

La gestión de Germán Kammerath propuso una breve pausa a la producción de documentos de planificación estratégica.<sup>29</sup> Mediante la creación del Instituto de Planeamiento Urbano de Córdoba (IPUCOR) –que contó un equipo técnico con presencia de técnicos con formación específica en urbanismo de la Universidad Nacional de Córdoba<sup>30</sup>–, se constituyó un ámbito de investigación y reflexión que buscaba elaborar un nuevo plan urbano ambiental. En este sentido, se presentaron dos documentos: Diagnóstico y líneas estratégicas para el Plan Urbano Ambiental (DLEO-PUA) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2001) y Formulación de lineamientos alternativos para el plan urbano ambiental (FLA-PUA) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2003), ambos con un claro énfasis físico-espacial (Figura 6).

Las líneas estratégicas resultantes del diagnóstico proponen: contener la expansión de la urbanización según el soporte natural y el desarrollo metropolitano; asegurar un funcionamiento bipolar del transporte; proteger las áreas productivas del cinturón verde; densificar la urbanización; revitalizar el centro histórico; resolver articuladamente el transporte metropolitano y accesibilidad vial; integrar social y funcionalmente la urbanización; y reformar la normativa vigente.

Las dos primeras líneas estratégicas enunciadas son las de mayor importancia en relación con cómo pensar la forma de crecimiento urbano. La primera línea denota que cambia la idea existente en otros planes de frenar a toda costa el crecimiento urbano por la idea de pensar qué sector de la periferia tendrá el soporte natural y las características metropolitanas para ser el nuevo espacio de crecimiento. La segunda línea denota un modelo de crecimiento urbano a partir de dos polos fuera del centro

---

<sup>29</sup> Germán Kammerath fue un intendente cordobés electo por el partido Unión por Córdoba, una alianza que gobierna la Provincia de Córdoba hasta la fecha. En su conformación inicial, incluyó al Partido Justicialista (PJ), de tendencia popular, liderado por José Manuel de la Sota; la Unión del Centro Democrático (UCeDé), de tendencia liberal, liderada por Germán Kammerath; el partido Acción para el Cambio (APEC), de tendencia desarrollista, liderado por el ex Concejal Alfredo Keegan; y la Democracia Cristiana de Córdoba, liderada por Juan Brugge.

<sup>30</sup> Arq. Ma. Elena Foglia (dir.), Arq. Mario Donicelli, Arq. Fernando Díaz Terreno, Arq. Gabriela Pestrín.

histórico. El DLEO-PUA parte de proponer uno de estos dos polos en el Noroeste de la ciudad, en la zona conocida como Chateau Carreras; el motivo residía en la oportunidad de localizar allí la nueva sede del gobierno provincial.<sup>31</sup> Posteriormente, en el documento FLA-PUA se plasma un análisis preliminar de ventajas y desventajas de siete sectores de la periferia del municipio para poder determinar cuáles podrían ser ejes preferenciales de expansión futura. De este análisis se descartan tres ejes por no tener las características ambientales y funcionales. Luego se modelan alternativas de configuración y de proyectos emergentes necesarios, a modo de poder establecer un análisis comparativo del modelo de ciudad resultante una vez seleccionada la alternativa de anexión de sectores más conveniente para transformarse en el nuevo eje preferencial de expansión.

En cierta forma, lo que se puede ver con esta forma de estructuración del espacio y el crecimiento, es una similitud con las ideas del EDOU de 1973 (Figura 64). Esta conjetura es resultado de una evolución de las ideas de ordenamiento, como resultado de las transformaciones espaciales que sufrió la ciudad en este proceso. Más aún, cabe destacar, que parte del equipo técnico que formuló el EDOU estuvo también presente en el equipo del IPUCOR, en particular su directora, la arquitecta-urbanista María Elena Foglia.

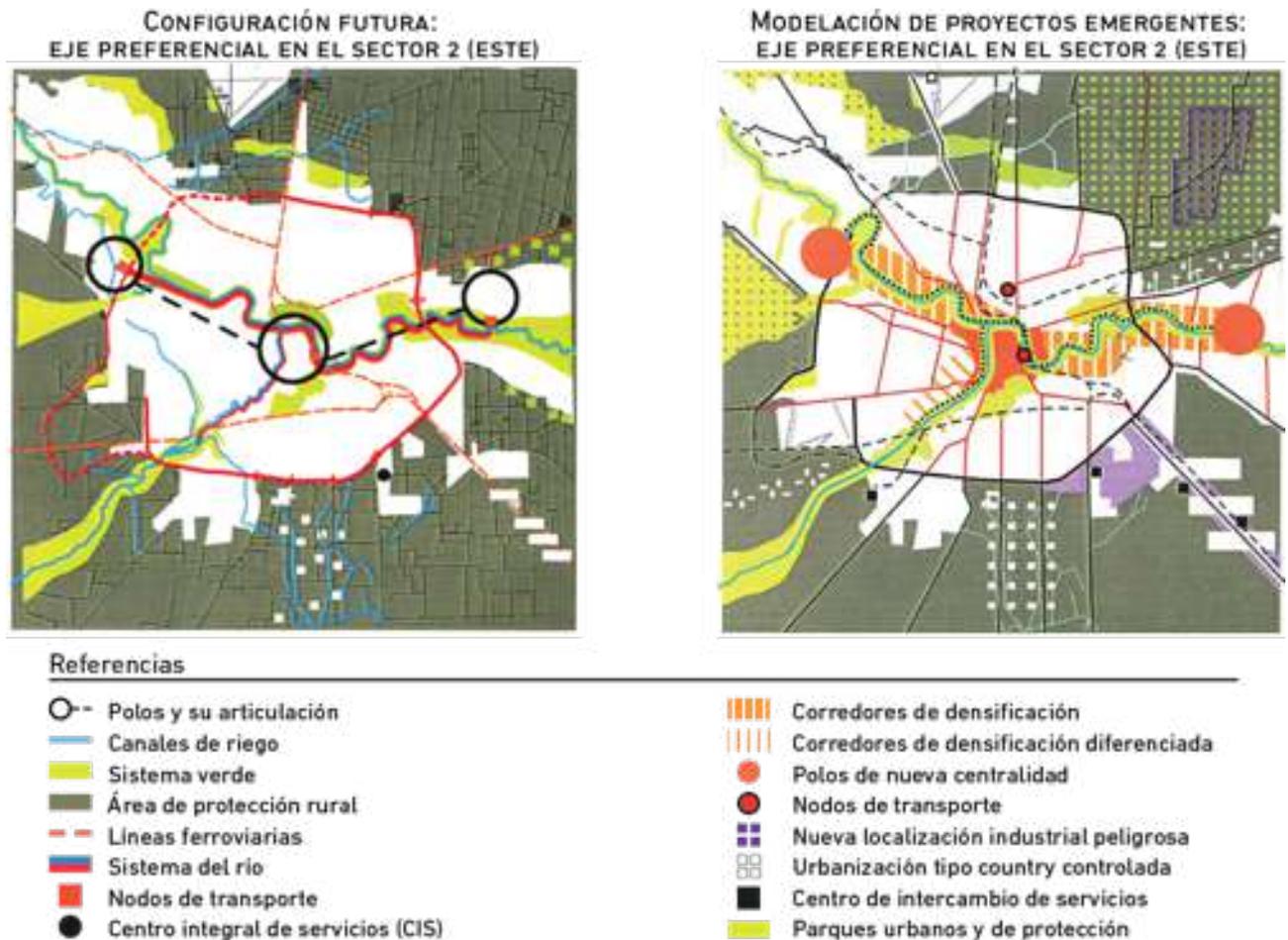
Una particularidad del FLA-PUA es que aparece por primera vez en un documento de planificación de Córdoba, una idea de organización para los barrios cerrados. A los mismos, se los agrupa en un mismo corredor, que en la alternativa de modelación de proyectos emergentes de la Figura 67 sería el corredor sur. Esta incorporación evidencia una nueva legitimización desde los equipos técnicos encargados de la planificación hacia los barrios cerrados, así como también una forma de intentar disminuir los efectos negativos de esta modalidad fragmentaria de ocupación, cuya localización y redirección de crecimiento se encontraba poco reglamentada.

En las acciones del IPUCOR se renueva la idea de pensar la ciudad a partir de ejes preferenciales de desarrollo de la planificación de los años '70, llamándolos en esta ocasión "de expansión", entendiendo que estos nuevos anexos en la mancha urbana serán los responsables de alojar la mayor parte de un crecimiento habitacional proyectado en medio millón de personas en 20 años.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> El proyecto de la nueva sede del gobierno provincial en la zona del *Chateau Carreras* no se llevó a cabo. En su lugar, el nuevo Centro Cívico fue construido en los límites del Centro Histórico, sobre predios ferroviarios colindantes a la estación de trenes Mitre.

<sup>32</sup> Según datos del Censo Nacional 2001 y 2010, el aumento poblacional en el Municipio de Córdoba entre estas fechas fue de 45.022 personas. Es decir que el municipio, para el que estaba proyectado un crecimiento aproximado de 250.000 personas por década, creció tan solo la quinta parte de esa proyección durante la primera de esas décadas.



**Figura 67** – Formulación de lineamientos alternativos para el plan urbano ambiental. Configuración futura: eje preferencial sector 2 (suroeste) – Modelación de proyectos emergentes. Alternativa eje preferencial sector 2 (suroeste). Fuente: selección y reorganización de gráficos de la Municipalidad de Córdoba (2003) con reconstrucción de leyendas.

### La actualización de la visión estratégica

La gestión de Luis Juez cierra el IPUCOR para desarrollar una segunda instancia de planificación estratégica mediante el Plan Estratégico para la ciudad de Córdoba. Una ciudad como su gente (PECba) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2005). El PECba es un documento con un fuerte sesgo analítico; es decir, no introduce una nueva forma de pensar el espacio urbano cordobés ni plantea un nuevo modelo físico-espacial para la ciudad. Sin embargo, propone ciertas transformaciones a ideas desarrolladas en planes anteriores.

En el marco del PECba se desarrolla una serie de cuatro *Planes integrales de desarrollo zonal* y un proyecto urbano denominado *Portal del Abasto*, que proponía la revitalización del norte del área central hasta cruzar el Río

Suquía (Figura 68).<sup>33</sup> También aparecen con gran importancia los proyectos complementarios propuestos por el sector privado; entre ellos, se destacan los grandes centros comerciales y hoteles internacionales de lujo. Cabe señalar que el documento no menciona cuál es el marco de articulación urbana entre estos planes, proyectos urbanos y proyectos arquitectónicos.

El PECba recupera los principios claves de sus antecesores, los PEC. En primer lugar –como ejemplos claros de planificación estratégica dentro del contexto latinoamericano en estas décadas–, ambos piensan a la ciudad desde su posicionamiento económico dentro de un marco fuertemente sesgado por la globalización. Mientras que el PEC propone que el nuevo rol del Estado será la generación de condiciones para el desarrollo económico local mediante inversiones extranjeras, el PECba define que la ciudad “impulsará el corredor bioceánico del Mercosur hacia el mundo” (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2005, p. 83). En segundo lugar, las “líneas estratégicas” propuestas por el PECba –*La gente, La producción y el trabajo, La dinámica urbana y El capital natural*– son equivalentes a los “ejes” que propone el PEC –*Social, Económico, Urbano y Ambiental*–; consecuentemente, el sesgo de los proyectos que componen ambos planes es similar.

En consonancia con los lineamientos del PDU en 1983 y los estudios y propuestas de 2001 y 2003 realizados por el IPUCOR, que refuerzan la alerta sobre el crecimiento desmedido de la ciudad, el PECba define una estrategia territorial que está orientada al generar un desarrollo más compacto de la ciudad, frenando su crecimiento por expansión:

*Se busca aprovechar la dotación existente de infraestructuras urbanas y contener la expansión irracional de la ciudad a baja densidad (la que genera altos costos de dotación de infraestructuras y servicios) mediante la recuperación, revitalización y/o rehabilitación de sectores de la ciudad consolidada. (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2005, p. 19)*

Existen también otros puntos de contacto entre el PECba y el PDU (1983-1991). El primer punto es el carácter propositivo y el interés explícito de ambos planes por la puesta en práctica u operatividad de dichas acciones

---

<sup>33</sup> Para 2005, fecha en la que fue publicado el documento, los Planes integrales de desarrollo zonal que estaban puestos en marcha eran cuatro: Revalorización del pasaje Aguaducho/Paseo de la Reforma Universitaria; Programa Zonal de Argüello; Recuperación y puesta en valor del Área Central de la Ciudad; y Programa de revitalización integral de Alta Córdoba y barrios aledaños. Los primeros dos tienen una escala muy pequeña de intervención y el documento no deja muy en claro qué se propone. Para el Área Central, se proponen acciones que son simplemente la incorporación de seguridad, iluminación y mejoramiento de sus calles. En este sentido, es un proyecto que no propone grandes cambios físico espaciales. Por su parte, el programa de Alta Córdoba es tal vez el más interés demuestra en la transformación físico-funcional de la zona mediante la incorporación de densidades edilicias medias, un polo de atracción de actividades culturales y un Proyecto urbano de los Predios Ferroviarios.

proyectuales. Mientras que “el PECba no es un ejercicio teórico, es un proceso que invita y requiere pasar a la acción” (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2005, p. 9) en el PDU se plantea el rechazo hacia una actitud “que dedica mucho tiempo y energía a la elaboración de un completo y preciso diagnóstico, pero en desmedro de la acción directa sobre los problemas de la ciudad” (Iró, 1991, p. 59). El segundo punto es que el PECba menciona en reiteradas ocasiones los ejes preferenciales de desarrollo. Si bien no lo especifica concretamente, estos ejes que el PDU utilizaba como modelo de organización del espacio urbano parecen estar presentes en la estructuración espacial propuesta por el PECba. Como último punto, cabe destacar que, durante la gestión de Luis Juez se hicieron importantes modificaciones al marco normativo de base que se aprobó durante 1985-1986, durante la gestión de Ramón B. Mestre.



**Figura 68** – Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba. Una ciudad como su gente.  
 Esquema del Área de intervención en Bº Alta Córdoba – Planimetría del Portal del Abasto.  
 Fuente: selección y reorganización de gráficos de la Municipalidad de Córdoba (2005)  
 con reconstrucción de leyendas.

### La confluencia de enfoques en las bases para un plan

En diciembre de 2007, asume la gestión municipal de Daniel Giacomino.<sup>34</sup>  
 Un año más tarde, la Municipalidad de Córdoba –en conjunto con un

---

<sup>34</sup> Daniel Giacomino fue un intendente cordobés electo por el Frente Cívico y Social (FCyS). Ésta fue una alianza que, en su conformación inicial, incluyó al Partido Nuevo (liderado por Luis Juez), al Partido Comunista, al Partido Intransigente, al Partido de la Victoria, entre otros. Giacomino, que fue electo intendente dentro de este frente, buscó la continuidad de políticas del FCyS. El panorama político teñido en 2007-08 por fuertes denuncia de

equipo técnico de la Universidad Nacional de Córdoba– presenta las *Bases para el Plan Director de la Ciudad de Córdoba* (Bases...) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba & Universidad Nacional de Córdoba, 2008) que postula la necesidad de revisión de la situación de la planificación y la regulación en Córdoba, con el objetivo de elaborar un nuevo plan urbano. El documento deja en claro que se precisa un Estado Municipal que promueva y genere propuestas de desarrollo urbano, y no simplemente regule y controle. Estas bases no se transformaron efectivamente en un plan urbano aprobado por ordenanza, como sí había sucedido con el EDOU de 1973 mediante la ordenanza 6910/78.

Se formula una estrategia general de ordenación del territorio atenta a la dinámica metropolitana y se desprenden lineamientos de acción. Estas bases alientan una intervención sobre las normativas existentes para lograr una “densificación –en contraposición a la extensión urbana– sobre la base de la conectividad existente o futura con la finalidad de lograr valores de concentración de población que hagan sustentable las provisiones de servicios, equipamientos y los sistemas de transporte público” (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba & Universidad Nacional de Córdoba, 2008). El documento desarrolla proyectos de ordenación e incorporación de usos mixtos para nuevas áreas de intervención estratégica identificadas en 23 polígonos y 16 nodos (Figura 69).

Los polígonos de propuestos recuperan la noción de áreas estratégicas para la intervención de las Áreas Especiales de la normativa vigente. Sin embargo, son entendidas de manera más abarcativa en términos de la superficie planificada, su alcance y el tipo de renovación que proponen. Más aún, a diferencia de las Áreas Especiales, cuenta con lineamientos proyectuales. Si bien se puede leer una lógica de proyectos del tipo de los planes estratégicos, la diferencia sustancial entre la modalidad de los PEC y PECba con las Bases... es que estas últimas sí planifican un esquema de ordenación urbano en donde las áreas estratégicas se ven articuladas entre sí.

A diferencia de la propuesta del PDU de 1983 de clasificar la ciudad en tres categorías (área central, áreas intermedias y áreas periféricas), estas bases

---

fraude en elecciones provinciales y por la Ley Nacional 125/08, que modificaba las retenciones al campo, hicieron que Luis Juez se aleje de sus vínculos con el gobierno nacional mientras que Daniel Giacomino se acercó a él.

De esta manera, Juez se distanció Giacomino, quien casi repentinamente se quedó sin concejales municipales propios dentro de la legislatura y fue, progresivamente, alineándose dentro del esquema nacional del Frente para la Victoria (que en ese entonces presidía el gobierno nacional), partido por el cual consiguió una banca como diputado nacional en las elecciones legislativas de 2011.

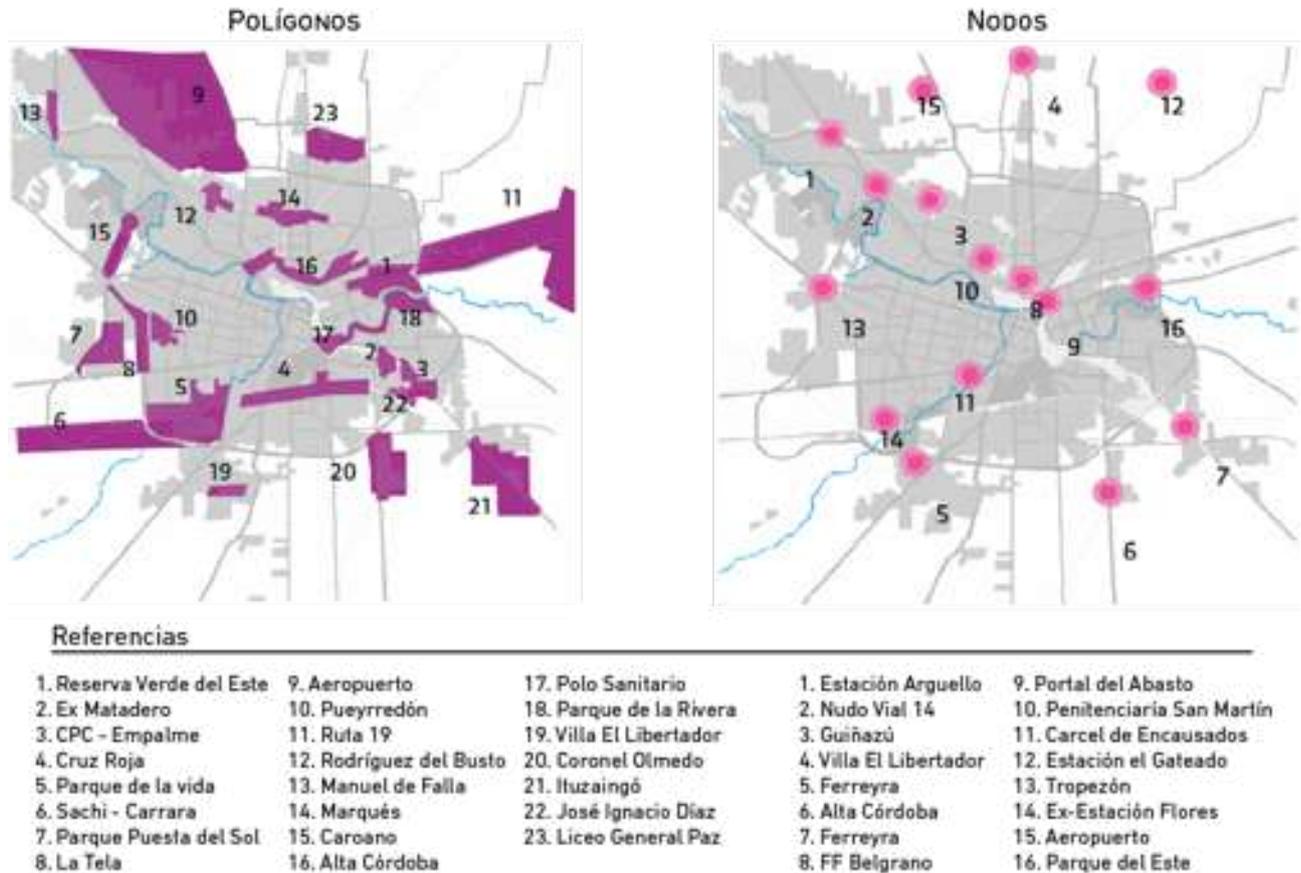
incorporan una nueva clasificación: las áreas pericentrales.<sup>35</sup> Para cada una de estas cuatro áreas se plantean diferentes planes sectoriales para sus barrios. Por ejemplo, para los barrios periféricos se busca la integración funcional-espacial de urbanizaciones insulares mediante la habilitación de expansiones acotadas en áreas específicas, y la generación y consolidación de centros barriales y espacios públicos. Para los barrios pericentrales tradicionales se busca orientar los procesos de renovación dirigidos por el mercado inmobiliario para lograr una consolidación barrial con mayor densidad habitacional.

Un aporte en esta instancia de planificación es el nuevo rol protagónico que se le da a la movilidad como dimensión urbana estructurante. En efecto, siguiendo con el objetivo de generar un Estado Municipal presente, se revisa el sistema de transporte urbano público de colectivos y se proponen dos nuevas modalidades: un sistema de ferro urbano sobre antiguas vías de tren y un subterráneo bajo la Av. Colón, un importante eje de desarrollo Este-Oeste.

En general, *Bases...* marca objetivos generales claros y pasa directo a una serie de lineamientos concretos en recortes espaciales específicos de la ciudad (en forma de nodos o polígonos), desarrollados en torno a una problemática particular a escala urbana (como el servicio de transporte o la infraestructura) o, incluso, trabajados en escala metropolitana (como el abastecimiento de agua y la protección ambiental). Este documento presenta un enfoque dual entre las lógicas de abordaje de la planificación tradicional y estratégica. En este sentido, aparecen de manera balanceada el interés por resolver las cuestiones económicas y de vínculos con actores, con otras preocupaciones que surgen de la lectura espacial del territorio. Lo anterior muestra un enfoque innovador que, hasta entonces, no se había trabajado en otros planes.

---

<sup>35</sup>En *Bases...* (2008) las aéreas pericentrales serán lo que para el PDU eran las intermedias, y las anteriormente periféricas se dividirán ahora entre intermedias y periféricas.



**Figura 69** – Bases para el Plan Director. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio. Nuevos espacios de intervención estratégica: Polígonos – Nuevos espacios de intervención estratégica: Nodos.

Fuente: selección y reorganización de gráficos de la Municipalidad de Córdoba (2008) con reconstrucción de leyendas.

El último documento de planificación municipal de esta gestión es el Programa de densificación urbana (PDen) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2010). Este documento, que tiene un carácter preliminar, propone la necesidad de incrementar la densidad habitacional de la ciudad para intentar combatir los elevados costos de extensión de infraestructura y servicios, y de ocupación de áreas productivas, problemas derivados de la extensión de la mancha urbana en baja densidad. El foco está puesto en la realización de ciertas modificaciones normativas que posibiliten, por un lado, intensificar el uso residencial y, por el otro, introducir nuevas tipologías de vivienda colectiva (Figura 70).

El PDen propone un tipo de intervención en corredores y áreas que responde a la organización del esquema normativo planteado por el PDU. Para los corredores se respeta el esquema existente, incorporando algunos nuevos y la extensión de otros. A su vez, se plantea que la unidad de diseño de los corredores sea toda la manzana y no solamente los lotes frentistas del mismo. Para las áreas, las propuestas de modificación normativa incluyen la búsqueda por liberar suelo en planta baja, mayor cantidad de viviendas por lote, mayor factor de ocupación del suelo y propone permitir la vivienda colectiva en las Urbanizaciones Residenciales Especiales. En general, el programa no plantea modificaciones estructurales al esquema

de ordenamiento ni a la manera de entender la ciudad, sino que propicia un uso más eficiente del suelo –en términos cuantitativos– mediante pequeños cambios normativos.



**Figura 70** – Programa de Densificación Urbana. Modificaciones normativas sobre corredores – Modificaciones normativas sobre áreas.

Fuente: selección y reorganización de gráficos de la Municipalidad de Córdoba (2010) con reconstrucción de leyendas.

A modo complementario, resulta relevante mencionar que, a lo largo de la gestión de Giacomino, desde la Presidencia de la Nación se publicaron otros documentos de planificación de escala nacional: el Plan Estratégico Territorial – Avance I (Presidencia de la Nación, 2008), el Plan Estratégico Territorial Edición Bicentenario (Presidencia de la Nación, 2010) y el Plan Estratégico Territorial – Avance II (Presidencia de la Nación, 2011). En cierta forma, estos PET se asientan sobre una lógica estratégica de alcance nacional, y presentan un abordaje a favor de los aspectos espaciales.

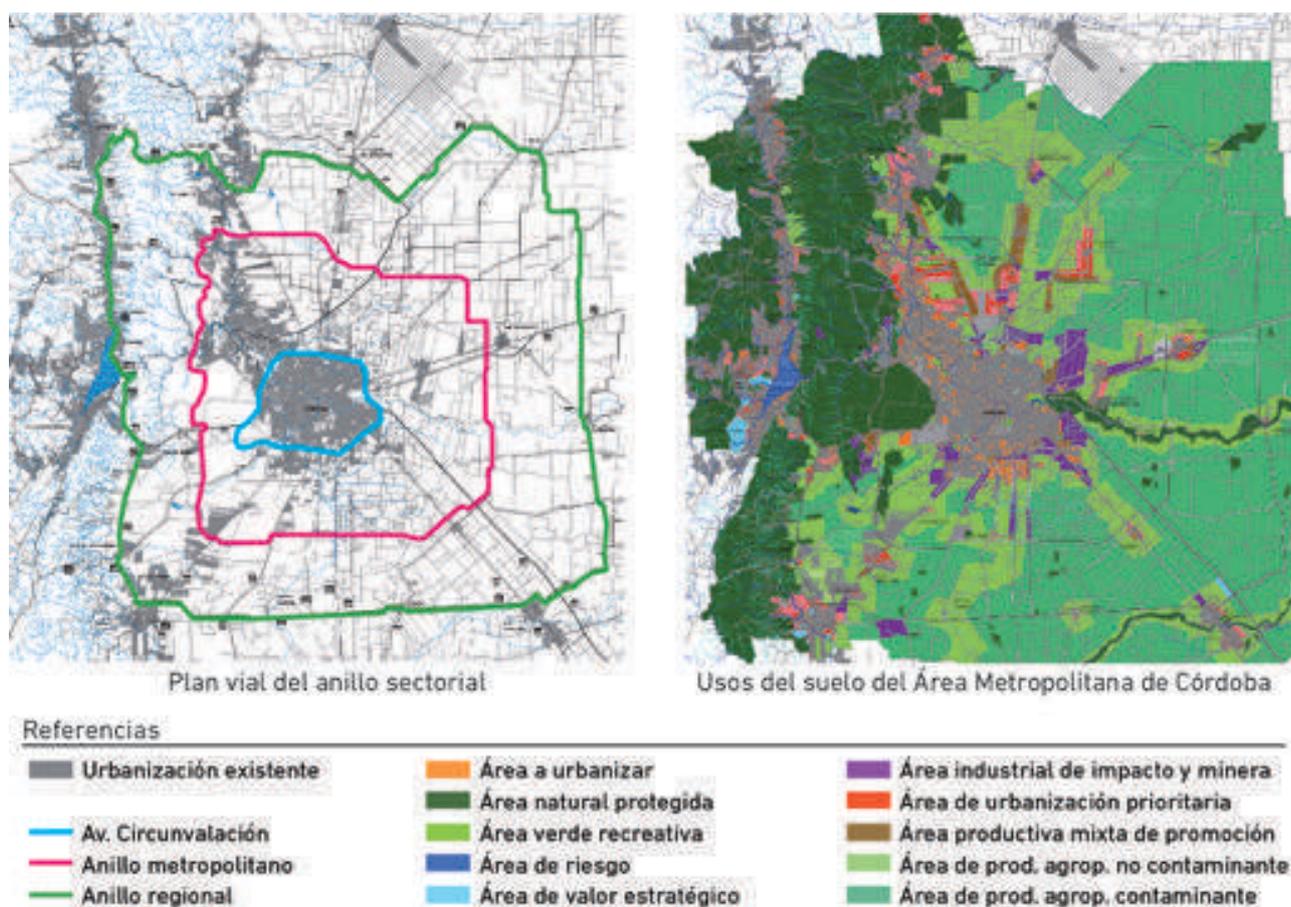
Estas tres instancias de planificación –que muestran el sesgo de desarrollo económico local y regional, desde una mirada consciente de la dimensión físico-espacial– incorporan una escala que excede al Municipio de Córdoba, pero donde el mismo juega un papel fundamental en la integración del territorio a escala provincial y nacional (Figura 71). En primer lugar, se busca incorporar una autovía de circulación masiva en el eje norte-sur de la ciudad, para conectarla con áreas urbanas existentes y con áreas turísticas a desarrollar o potenciar. En segundo lugar, se propone la conformación de un eje productivo hacia el este de la ciudad mediante la incorporación de

un corredor y de áreas específicas de producción que se vinculan con áreas a potenciar en la Provincia de Santa Fe.



**Figura 71** – Modelo deseado del territorio para la Provincia de Córdoba.  
Fuente: Presidencia de la Nación (2008) con reconstrucción de leyendas.

Finalmente, es importante mencionar la publicación del documento *Lineamientos del Plan Estratégico Urbano Territorial de la Región Metropolitana de Córdoba* (Gobierno de la Provincia de Córdoba, 2012), elaborado por el Instituto de Planificación del Área Metropolitana de la Provincia de Córdoba (IPLAM). Es relevante mencionar este documento porque, si bien aborda la escala metropolitana y además fue publicado a principios de 2012 (es decir, fuera del período de análisis), durante su formulación se aprueban dos leyes provinciales que son de 2010. Este documento recupera la gestión intermunicipal y la escala de proyecto metropolitana, de la cual los últimos planes (el EDOM y el PLANDEMET) habían sido de 1980. De las dos leyes provinciales que se aprueban trabajan una aborda la problemática de la movilidad –proponiendo sistemas de transporte metropolitano y la conformación de dos anillos viales paralelos a la Av. Circunvalación– y la otra los usos de suelo –proponiendo la unificación de áreas municipales de protección ambiental y producción– (Figura 72).



**Figura 72** – Lineamientos del Plan Estratégico Urbano Territorial de la Región Metropolitana de Córdoba.  
Plan vial sectorial - Usos de suelo del Área Metropolitana de Córdoba.

Fuente: elaboración propia a partir de gráficos del Gobierno de la Provincia de Córdoba (2012).

## Notas preliminares

Las lecturas de las transformaciones en los planes urbanos del Municipio de Córdoba –sean éstas acerca del contenido o de los aspectos metodológicos de los documentos– permiten observar que en la ciudad existen múltiples maneras de abordar las problemáticas del espacio urbano y que hay una falta de continuidad programática clara respecto de los ejes y enfoques de trabajo a lo largo de las gestiones municipales.

La introducción del enfoque de la planificación estratégica en Córdoba representó un importante corrimiento desde la preocupación de las problemáticas y propuestas derivadas del estudio físico espacial hacia aquellas orientadas a la gestión, incorporación de capital privado y diálogo con actores. Los proyectos elaborados en el marco de este enfoque tienden a ser sobre fragmentos de ciudad muy específicos donde el capital inmobiliario y la gestión municipal ponen el foco, como puntos de desarrollo específicos. Siempre presente en ellos está la revitalización del centro de la ciudad como espacio de confluencia del trabajo y se suman áreas específicas de acuerdo con el plan, pero a menudo en zonas

pericentrales estratégicas (por ejemplo, el ex Mercado de Abasto). Fuera de estas zonas de revitalización (en otras áreas del pericentral, la periferia y el área metropolitana) hay un gran vacío de interés y de propuestas.

La consecuencia directa es la falta de lecturas, diagnósticos y propuestas para la escala urbana como un todo, que sí están presentes en las instancias de planificación “tradicional”. Cuando se opta por estos enfoques, aparecen marcadamente las lecturas espaciales urbanas y metropolitanas como puntapié inicial para la elaboración de proyectos. En ellas cobra especial importancia la organización de las lógicas urbanas a través de las posibilidades que brinda el entorno construido.

El punto de acuerdo en todos los planes es la repetida preocupación por frenar el crecimiento por expansión de la ciudad con baja densidad habitacional. En este sentido, los equipos técnicos que elaboraron los planes y programas cordobeses apuntan a una densificación residencial, a partir de la cual buscan resolver dicha preocupación.

Vicuña del Río (2015, p. 10) señala que es frecuente de constatar una resistencia por parte de las autoridades y de las comunidades a la densificación, y Berghauser & Haupt (2009) explican que esto se debe a la carencia de referencias espaciales con relación a la densidad, que tiende a asociar directamente las altas densidades con la altura edilicia. En este estudio de caso, si bien todos los planes alertan sobre el problema del crecimiento por expansión de baja densidad, solo se ve respuestas a este problema de la mano de zonificaciones que alientan el desarrollo de áreas específicas y el aumento de la densidad habitacional en torno a estas áreas o ejes preferenciales de desarrollo. En los planes estratégicos el problema del crecimiento a baja densidad queda en la esfera de un problema detectado y no se plantean soluciones específicas. La idea de límites a la expansión sobre áreas específicas del ejido aparece solo en los documentos del IPUCOR (DLEO-PUA y FLA-PUA).

Un importante cambio que se evidencia en los planes es el uso de diferentes escalas de abordaje. En un principio se observa una lógica de estudios que parten de análisis metropolitanos y van acotando su mirada hasta ofrecer respuestas en unidades pequeñas como las manzanas, siempre haciendo foco en la escala urbana. La tendencia que se consolida a lo largo de este período es el estudio y realización de propuestas por fragmentos, propia de la planificación estratégica. Esta tendencia se verifica con lo que Harvey (1998, p. 85) señala como un proceso fragmentario de construcción de la ciudad que aparece también en la planificación y el diseño urbano; prevaleciendo la idea de que las iniciativas impulsadas por el sector privado prevalecen sobre la planificación en conjunto.

En este sentido, los cambios en los enfoques de la planificación, a la par que cambiaron las gestiones municipales entre 1991 y 2010, no han colaborado en arribar a un consenso en torno al horizonte al que el Estado municipal y sus técnicos quieran llegar en la construcción de un modelo

urbano. En algunos casos, los errores de interpretación, la falta de análisis crítico o la omisión de procesos de planificación previos constatan importantes falencias de la continuidad programática. Como se resaltó a lo largo del capítulo, muy pocas veces se reconocen las fuentes de las ideas y éstas no siempre son comprendidas ni aplicadas de manera coherente, en las nuevas propuestas. En la práctica, esto resultó en el solapamiento de enfoques estratégicos con tradicionales a lo largo de estos 20 años.

El cambiante contexto político municipal, junto con los cambios políticos y socioeconómicos ocurridos a nivel nacional y global, fueron factores claves en esta falta de continuidad de las políticas urbanas. Esta trama fue un factor clave para el avance de las estrategias del mercado inmobiliario en la construcción del espacio urbano, tal como se evidencia en el siguiente capítulo.

El análisis realizado permite comprobar que los cambios en los planes urbanos cordobeses no se condice de manera directa con lo observado por Novick (2012) para el caso de Buenos Aires. En la capital nacional la autora identifica tres etapas marcadas, donde evidencia que los cambios programáticos, abordajes y alcances de los planes y los proyectos acompañan los debates de época. La transición general entre estos tres momentos no se contradice –en líneas generales– con el caso de estudio; no obstante, es posible observar que los constantes cambios en el color político de las gestiones municipales cordobeses –más frecuentes que los porteños– impactan de manera directa en la manera en la que se presentan los planes urbanos en la Ciudad de Córdoba.

Los intereses analizados en los planes y en los proyectos urbano-arquitectónicos que de ellos derivan se presentan discursivamente como acciones que benefician a la ciudadanía (entendiendo como tal a una amplia clase media) como actor principal para el que están dirigidos. En esta línea, cabe destacar que otros actores con injerencia en las transformaciones del espacio urbano construido (entre ellos, los movimientos sociales o las empresas de desarrollo urbano) aparecen poco analizados y hay pocas respuestas para sus necesidades o acciones. Un ejemplo particular es la poca relevancia y datos concretos que los planes presentan de las nuevas formas residenciales construidas y de las transformaciones normativas que se impulsaron en el marco de su desarrollo.

El ejemplo más claro de esta situación es que solo tres de los planes trabajados (DLEO-PUA, PECba y Bases...) hacen referencia a la marcada tendencia de fragmentación espacial y segregación social que los barrios cerrados implican; se señala a las Urbanizaciones Residenciales Especiales como responsables de la expansión descontrolada y de baja densidad que el plan está intentando contrarrestar. Más aún, el único en el que es posible ver una propuesta de ordenamiento para los mismos es en FLA-PUA, de 2003.

En síntesis, se evidencia la persistencia y mayor complejidad de una serie de problemas, en particular aquellos referidos a la expansión desmedida de la mancha urbana.



## **Capítulo 6 – La lógica empresarialista en el desarrollo urbano**



## Capítulo 6 – La lógica empresarialista en el desarrollo urbano

### Introducción

Este capítulo desarrolla el tercer objetivo específico de la tesis que es identificar el contenido físico-espacial de las estrategias utilizadas por las empresas de desarrollo urbano para impulsar transformaciones residenciales en Córdoba entre 1991 y 2010.

En el capítulo anterior se menciona que los gobiernos locales definen el planeamiento y programación de los procesos de urbanización y que, para ello, es necesario entender que ésta es una instancia en la que participan no solamente urbanistas y arquitectos como pensadores de la ciudad, sino también otros gobiernos locales, el gobierno provincial y nacional, y los actores económicos (financieros, constructores, promotores, propietarios del suelo, etc.) como verdaderos actores del desarrollo (Borja, 2016).

En las discusiones del ámbito de los estudios urbanos parece haber una idea tácita de que la planificación urbana o el hecho de pensar la ciudad es una acción restringida a ámbitos académicos y científicos, o a los organismos técnicos de planificación del Estado en sus diferentes estamentos. No obstante, es posible identificar que el accionar de otros actores urbanos –en particular el de las empresas avocadas al desarrollo urbano– producen transformaciones en el entorno construido. Estas acciones pueden estar, en mayor o menor medida, planificadas. Así, se abre un interrogante sobre cuáles son las implicancias espaciales de este accionar. Estas reflexiones en torno a lo urbano parecen colaborar a la tesis marxista que rescata Hall (1988), según la cual el urbanismo va cambiando según las necesidades de desarrollo a la par de una creciente separación de los académicos de este proceso.

Cuando se analizan algunos textos recientes de estudios urbanos, aparece la idea de que los agentes inmobiliarios planifican o que, al menos, tiene ideas proyectadas para la ciudad. Es así que en los textos académicos sobre mercado inmobiliario aparecen frases como, por ejemplo, “este patrón expresa el proyecto espacial del capitalismo en su etapa globalizada” (Cuenya, 2016, p. 169) u “operada a través de la iniciativa privada al ‘diseñar el paisaje’, es decir re-ordenar el espacio urbano como cerrado” (Carballo & Batalla, 2015, p. 129). Por su parte, Vidal-Koppmann (2008, p. 140) se inclina por afirmar que la lógica urbanística que prima es solamente el interés financiero del mercado inmobiliario, argumentando que la

mixtura espacial de usos resultante difícilmente haya sido producto de un esquema territorial planificado; aunque también reconoce que la escala de ciudades privadas exigen un plan maestro inicial (Vidal-Koppmann, 2008, p. 144).

Las diferentes posturas parecen indicar la existencia respecto de una tensión en torno a la idea de que las empresas desarrolladoras planifican el desarrollo urbano en diferentes escalas como parte de su accionar mercantilista. Por ese motivo, en este capítulo se trabajará con algunos productos específicos de la comunicación de la oferta residencial de las empresas desarrolladoras. A través del análisis se busca dar cuenta de las ideas urbanas a las que remiten estos productos inmobiliarios para la Ciudad de Córdoba entre 1991 y 2010.

Los materiales analizados en este capítulo son productos orientados a la comunicación, el *marketing* y la publicidad, realizados por agentes privados y expresan indirectamente los modelos deseados de organización físico-espacial y de gestión del suelo urbano que los actores del mercado inmobiliario residencial buscan llevar a cabo.

La actividad inmobiliaria está en las bases de la construcción histórica de la ciudad y que esta situación se refleja en el modo en que los propietarios del suelo y quienes invierten en él han modificado constantemente el espacio de la ciudad (Capel, 2002). El período analizado se caracteriza por la extensión de posibilidades de renta urbana que ofrece una nueva dinámica inmobiliaria –medido tanto en monto como en velocidad posible–, que resultan particularmente atractivas para grupos económicos locales concentrados y transnacionales (Harvey & Smith, 2005). La actividad de estos grupos incorpora entonces funciones relacionadas a la construcción como la gestión del suelo, la promoción de compra y venta del producto, así como la proyección de sus inversiones en aquellos lugares de la ciudad y su periferia que pueden reportar mayores ganancias (Pereira & Hidalgo, 2008). Lo señalado implica que, para ciertos grupos, la especulación y crecimiento sobre el sector fabril deja de estar en el foco inversionista, trasladándose ahora el énfasis a los negocios inmobiliarios, que constituyen una dinámica fundamental del crecimiento, de la reestructuración y/o de la reproducción de los espacios y las sociedades de consumo contemporáneo (Pereira & Hidalgo, 2008).

Entonces, ¿cómo abordan la morfología urbana las empresas desarrolladoras?, ¿qué ideas urbanas están presentes en las acciones y productos comunicacionales?, ¿qué modelo de organización físico-espacial promueven?, ¿es posible afirmar que las empresas de desarrollo urbano planifican los aspectos formales de la ciudad?

La hipótesis trabajada en este capítulo es que las empresas de desarrollo urbano instaurarían ideas sobre las características físico-espaciales de las propuestas que comercializan utilizando diferentes estrategias comerciales y comunicacionales. La planificación del crecimiento, por parte de estas empresas, se entendería como fuente de negocios.

## La ciudad de los promotores

### Las ciudades como circuito secundario del capital

Para comprender la dinámica de flujo de capitales que sustentan el desarrollo de los negocios con base en el suelo urbano, Harvey (2003) distingue –a grandes rasgos– tres circuitos de capital: el primario se caracteriza por un proceso de reinversión de los excedentes de un proceso productivo en ese mismo proceso y refiere a una acumulación ampliada de capital; el secundario se caracteriza por un proceso de transferencia de los excedentes de un proceso productivo mediante su circulación en y a través del entorno construido, y se asocia a las inversiones en capital fijo que necesitan largos períodos de amortización; finalmente, el circuito terciario sucede cuando se realizan inversiones en investigación y desarrollo. El autor señala que el surgimiento del circuito secundario, que tiende a posponer la aparición de problemas de exceso de capacidad, está relacionado con las recurrentes crisis de sobreacumulación propias del capitalismo. En efecto, la circulación del capital en el entorno construido genera órdenes territoriales enteros en los que cada unidad construida adquiere valor en relación con el resto de los elementos. Por otra parte, las inversiones asociadas al sector de la construcción dentro del denominado circuito secundario abarcan tanto la inversión privada como la inversión estatal en infraestructura (López, 2007).

De Mattos (2008) remarca que el cambio más relevante para la generación de mayores condiciones favorables para que los flujos de capital pudiesen desplazarse –prácticamente sin obstáculos– fue la financierización de la economía mundial iniciado en la década de 1970.<sup>36</sup> Agrega que los lugares más ventajosos para valorizar estos capitales estuvieron situados en países bien evaluados por los fondos globales en términos de estabilidad económica, riesgo-país, apertura de la economía y/o competitividad internacional.

La reorganización espacial resultante configura un paisaje material cambiante y adaptado al capital en cada época. En el ámbito urbano, esas transformaciones siempre fueron a la búsqueda de renta y beneficios producidos en el mercado del suelo, en las industrias de la construcción y en las actividades financieras que acompañan estos procesos (Harvey & Smith, 2005). En este contexto, Sassen (2005) señala que muchas ciudades sufrieron un gran declive, pero que –en contra de otras precisiones– un creciente número de ciudades vio también aumentar su concentración de

---

<sup>36</sup> Aalbers (2008) caracteriza a financierización como el proceso por el cual el capital cambia desde el circuito primario, secundario o terciario, hacia el circuito cuaternario, es decir, hacia un patrón de acumulación cuyas ganancias ocurren por medio de canales financieros y no por medio del comercio o la producción de bienes. Algunos ejemplos de estos negocios son la securitización, compras de acciones, compra de deuda, entre otros.

poder económico. Así, continúa la autora, el emplazamiento en espacios concretos y altamente específicos de los circuitos secundarios es esencial para los demás flujos mediante los cuales se constituye y se expande la globalización económica.

Aalbers (2008) señala que el mercado inmobiliario residencial se enmarca como un aspecto central en el proceso de financierización de la economía global. El autor explica que la financierización de los mercados de hipotecas necesita que no solo las residencias, sino también sus dueños sean vistos como financieramente explotables; por ejemplo, mediante la titularización de los préstamos hipotecarios, pero también mediante el uso de puntajes crediticios (determinados por el riesgo de devolución que presentan los titulares de créditos) y en sistemas de créditos basados en esos puntajes. En este sentido, se puede observar que, sobre finales del siglo XX, los créditos hipotecarios migraron de ser mercados facilitadores de los propietarios con necesidad de crédito, hacia mercados que facilitan cada vez más la inversión global (Aalbers, 2008).

El proceso de globalización trajo aparejado procesos de desregulación que han colocado a las grandes aglomeraciones metropolitanas latinoamericanas de forma altamente atractiva para la reproducción de los flujos internacionales del capital, proceso que se intensifica a partir de mediados de los años 80 (Fernández Wagner & Varela, 2003). En este marco, las posibilidades de negocios que acontecieron fueron de base territorial, concentrándose en la privatización de las infraestructuras y en los emprendimientos residenciales cerrados. En efecto, la desregulación de los mercados financieros (que culminan por tener escasa participación gubernamental), el endeudamiento, el aumento de la especulación y la eliminación relativa de las restricciones a la inversión extranjera directa son tendencias claves de un proceso que se desarrolla en todo el mundo (Sassen, 1997).

Por último, los circuitos secundarios de capital tienen un impacto directo en la dinámica de precios de suelo. En consecuencia, la variación de los precios de suelo fluctúan alrededor de la tendencia estructural al alza en función de una dinámica macroeconómica, siendo entonces un tipo de movimiento de precios denominado “coyunturales generales” (Jaramillo, 2009). A su vez, el precio del suelo se forma a partir de la falta de complementariedad entre la oferta y la demanda. En este sentido, el mercado inmobiliario se asienta sobre la estructura de que el suelo urbano es un bien heterogéneo dada su singularidad en términos de su localización en el espacio. En esto se diferencia de los bienes cuya reproducción puede ser industrializada y homogénea, y no mantienen un vínculo fijo entre el espacio en que son producidos y el que son consumidos. Por consiguiente, el suelo se ofrece como un bien cuya comercialización está monopolizada por su dueño.

El hecho de que la localización del suelo sea relativamente irreproducible (Del Río & Langard, 2014) genera que la oferta de suelo sea inelástica en el

corto y mediano plazo. Esta característica de relativa irreproducibilidad del suelo urbano no deriva de la dificultad de crearlo como soporte físico, sino de la dificultad de repetir su ubicación respecto a las actividades generales de la sociedad. En consecuencia, existe un desencuentro estructural entre la oferta y la demanda.

Del Río y Langard (2014) explican que la demanda del espacio urbano se concentra en pocas ubicaciones, pero que se requiere de un gran esfuerzo colectivo, lento y costoso para la creación de localidades similares; esto resulta en que la oferta del suelo sea estructuralmente escasa. En consecuencia, en la estructura jurídica radica la posibilidad del dominio sobre las características irreproducibles que están en la base de la ganancia extraordinaria (Jaramillo, 2009).

La demanda del suelo es un resultado de la actividad que existe en él o del potencial que éste pueda adquirir (Baer, 2008). Del Río y Langard (2014) señalan que es así que el mercado de suelo puede ser entendido como un mercado donde prima la localización y donde se proyectan expectativas de ganancia económicas como futuras generadoras de la renta del suelo. Además, los autores explican que, en el caso habitacional, la demanda concurrente no está únicamente constituida por grupos familiares con diferentes disposiciones de pago persiguiendo una misma necesidad, ni tampoco únicamente por empresas que demandan suelo para realizar sus actividades, sino que –en parte– se explica también por las acciones de promotores e inversores inmobiliarios. Estos últimos operan como intermediarios entre los propietarios originales y finales, y compiten por el suelo disponible y con potencial de transformación.

Abramo (2012) identifica tres características distintivas del mercado de suelo residencial: su inmovilidad territorial, que implica una imposibilidad de trasladar el bien de un lugar a otro; su alto valor individual, que involucra un compromiso familiar de largo plazo; y su largo período de depreciación, que implica que el bien no vuelve rápidamente al mercado (se estima que tarda unos 70 años en promedio). A su vez, el autor señala que el mercado inmobiliario residencial latinoamericano es altamente segmentado en términos de la capacidad de compra de la demanda, lo cual expresa espacialmente la desigualdad de las riquezas. Para la oferta, estas características permiten una reducción de los riesgos; mientras que, para la demanda, garantiza la relativa homogeneidad del entorno residencial.

Esto último, le permite al autor inferir que la segmentación de la oferta produce una estructura física y social fragmentada, a la par que se consolida una cascada de movimiento de rechazo a los actores sociales no semejantes desde lo alto de la pirámide social hacia abajo (Abramo, 2011).

### **El mercado inmobiliario argentino (1991-2000)**

El contexto económico pro-empresarial y de intensos vínculos público-privados impulsado en Estados Unidos y Europa durante la desindustrialización de la década de 1980 que describe Harvey (1989),

encuentra su correlato en América Latina ya sobre el final de esa década, manteniendo la tendencia de tratarse de un fenómeno transversal a la ideología de los distintos partidos políticos. En otras palabras, es implementado tanto por partidos políticos neoliberales como por, paradójicamente, los más progresistas (Hackworth, 2007).

La economía argentina se caracteriza, entre 1975 y 2001, por el estancamiento con fuertes oscilaciones del PBI, la caída de la inversión, el deterioro del mercado de trabajo y de los salarios; consecuentemente, los ingresos se vieron concentrados en grupos selectos. Por otro lado, se observa una expansión del sector financiero en un proceso vinculado estrechamente al endeudamiento externo (Del Río & Langard, 2014). Basualdo (2003) señala que durante 1989 y 1990, Argentina experimenta una serie de crisis hiperinflacionarias que determinan el colapso de un modelo económico que encuentra una enorme imposibilidad de mantener crecientes transferencias hacia los sectores dominantes. A su vez, resultaba insostenible pagar intereses de deuda externa, subsidiar programas de capitalización de deuda externa y, al mismo tiempo, mantener subsidios indirectos a la promoción industrial, sobreprecios a proveedores estatales y enfrentar intereses de deuda interna. El autor agrega que esta crisis pone fin al proceso de sustitución de importaciones con tintes distribucionistas.

El nuevo modelo económico que se instaura a partir de los años 90 establece la caracterización que la “inmensa ineficiencia del sistema económico” deriva directamente del “excesivo intervencionismo estatal”, determinando que la salida debería asentarse sobre tres pilares fundamentales: la desregulación de la economía, la instauración de un régimen de convertibilidad y la privatización de las empresas estatales (Basualdo, 2003). Este modelo denota la consolidación y la crisis del comportamiento económico que los sectores dominantes impusieron a partir de la anterior dictadura militar.

La desregulación económica es un tema central en lo que al mercado inmobiliario respecta y se trabajará en profundidad en el siguiente capítulo. Por lo pronto, interesa remarcar que en la Argentina de los 90, este fenómeno significó la apertura económica, centrada en la eliminación total de aranceles de importación y libre circulación de capitales. El auge de esta instancia económica tuvo su furor a mediados de la década, donde el “espejismo de integración global” registra la llegada en gran escala de corporaciones multinacionales y sus capitales, la expansión de consumos diferenciados y la generación de puestos gerenciales, administrativos y financieros, muy bien remunerados para un grupo social que logra captar una parte importante de la renta nacional (Fernández Wagner & Varela, 2003).

El régimen de convertibilidad instaurado a partir de 1991, que generó una dinámica económica centrada en la paridad cambiaria “un dólar, un peso”, obtiene resultados contundentes en función de uno de su principal

objetivo que fue la estabilización del nivel de precios (Basualdo, 2003).<sup>37</sup> En este sentido, la salida de la crisis hiperinflacionaria es inmediata al interrumpirse bruscamente la inflación y expandirse rápidamente el Producto Bruto Interno. Los factores principales que determinaron este crecimiento fueron la expansión del consumo interno impulsada por la recomposición de los créditos, la mayor participación de los asalariados en el ingreso y la inversión de sectores productivos en maquinaria y equipo importado (Basualdo, 2003).

La privatización de empresas estatales argentinas hizo foco en servicios públicos de base territorial (teléfonos, gas, electricidad, agua, transporte) y resultó en el paso de un importante número de activos inmobiliarios al mercado privado (Fernández Wagner & Varela, 2003). Los agentes que se hicieron con las concesiones antes operadas por el Estado construyeron una “comunidad de negocios” conformada por grupos económicos locales, nuevas firmas extranjeras y acreedores externos (Basualdo, 2003).

La estabilidad macroeconómica de los 90 condicionó un desarrollo propicio del mercado inmobiliario que logra un rápido despegue posterior a la crisis hiperinflacionaria de fines de los 80, asentándose en condiciones de mercado que le fueron propicias (competencia entre bancos y contratos en dólares) (Cristini & Moya, 2004).

La estabilidad monetaria dada por la Ley de la Convertibilidad a partir de 1991, el interés del Estado de desregular la economía y, particularmente, el mercado de suelos, y la mayor rentabilidad del negocio inmobiliario en argentina respecto de otros países (incluido Estados Unidos), fueron algunos de los factores más importantes que impulsaron las inversiones de capital dentro del sector inmobiliario argentino (Clichevsky, 2000). Este *boom* inmobiliario, que difiere del estancamiento sufrido en los años 80, fue descrito como una “modernización excluyente” (Mignaqui, 1998), en el sentido que su alcance social fue reducido.

El grueso de los flujos financieros que se invirtieron en el país recalcaron en el AMBA, aunque distribuidos de manera selectiva en áreas y sectores específicos (Vidal-Koppmann, 2008). Ciccolella (2004) destaca que estas inversiones se concentraron en cinco espacios claves: en las diferentes tipologías de barrios cerrados que se asientan en el centro y periferia de la ciudad (*countries* y torres jardín); en los grandes equipamientos de ocio y consumo (*shoppings*, hipermercados, complejos de cine, etc.); en los parques industriales; en los distritos de gestión empresarial; y en la modernización de la red vial y de transporte metropolitana.

---

<sup>37</sup> La Ley de Convertibilidad estableció una relación cambiaria fija por la que un dólar estadounidense era equivalente a 10.000 australes o, posteriormente, un peso argentino. Dicha ley tuvo vigencia durante aproximadamente 11 años.

Los programas de créditos hipotecarios, que habían fracasado casi rotundamente durante los 80, se profundizan durante la década en cuestión, compitiendo con éxito con otras aplicaciones de fondos de los bancos por su posibilidad de diversificar riesgos y garantía de cobro (Cristini & Moya, 2004).

Según Clichevsky (2003), la convertibilidad tuvo como consecuencia la reducción de las tasas de interés de créditos (de un 20% anual en 1991 a casi un 11% en 1998) y, por ello, hubo una amplia disponibilidad de créditos en dólares, principalmente a partir de 1996, con la expansión del Banco Hipotecario. Para entender la importancia en la economía de estos movimientos, la autora señala que en 1989 los créditos hipotecarios representaban un 5% de las operaciones, en 1996 un 38% y en 1998 un 60%.

Asociada a las nuevas libertades económicas de los años 90 en Argentina y a la disponibilidad y liquidez del capital, durante esta década se intensifica el proceso de suburbanización de las elites (Catenazzi, Da Representação, & Lombardo, 2003), que se apropiaron de las periferias de los principales aglomerados urbanos para localizar barrios cerrados donde vivir. Estos grupos sociales pudientes estaban compuesto por “los que ganaron” dentro del nuevo reordenamiento socioeconómico (Svampa, 2001). En efecto, la conjunción entre altos ingresos y disponibilidad de crédito les permite experimentar un cambio sociocultural de internacionalización y extensión de sus patrones de consumo que se ve particularmente reflejado en la tendencia a habitar en entornos barriales más cualificados, viviendas más espaciales y disponer de más automóviles por hogar (Fernández Wagner & Varela, 2003).

El proceso de suburbanización fue acompañado de un crecimiento – marcado pero insuficiente a la vez– de las infraestructuras de servicio y, sobre todo, las de transporte y circulación, así como también de la localización de nuevos centros del ocio y el consumo como los centros comerciales (Vecslir, 2005; Vecslir & Páez Ferreyra, 2014). En términos cuantitativos, para el caso del AMBA entre 1990 y 1998, las inversiones en lo residencial cerrado alcanzaron los 4 mil millones de dólares, las de infraestructura 2 mil millones y las de equipamientos mil millones (Ciccolella, 1998).<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Respecto de las fuentes concretas de financiación de las empresas, existe una contradicción respecto del rol en que jugaron las Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones (AFJP), el sistema de empresas previsionales argentinas que apareció luego de la privatización del sistema estatal. Los datos informados por el trabajo de Cristini y Moya (2004, p. 61) para el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) cuya fuente citada es “datos de mercado” señalan que las inversiones de las AFJP en fideicomisos financieros inmobiliarios al 30 de junio de 2001 era de 8,9 millones de dólares; es decir, un monto bastante poco significativo si se tiene en cuenta la magnitud y cantidad de obras de este tipo que se realizaron durante la existencia de las AFJP. A pesar

La oportunidad de negocio de las empresas estuvo asociada, en gran medida, a que estas urbanizaciones cerradas se localizaron en intersticios urbanos que a menudo no eran aconsejados para urbanizar, pero con buena accesibilidad y bajo valor de suelo. Gracias a las mejoras en las condiciones viales, muchas áreas rurales o semi-rurales de las principales metrópolis argentinas se convirtieron en residenciales. La estrategia general se basó, entonces, en localizar parcelas de suelo rural o con poco uso donde fuese posible localizar emprendimientos residenciales cerrados y ciertamente innovadores en términos de la propuesta urbanística.

Las oportunidades de negocios también fueron presentadas como tales a los municipios por parte de las empresas. En este sentido, la búsqueda de inversiones que los municipios protagonizaban encuadró con la voluntad de las empresas y fue así que éstas demandaron la menor intervención de los gobiernos locales en el negocio, limitándolos —en muchos casos— a la simple aprobación de los mismos, sin siquiera capturar las plusvalías generadas por las actuaciones públicas (obras de infraestructura y regulaciones urbanísticas) (Cuenya, 2016).

### **El mercado inmobiliario argentino (2001-2010)**

A fines del 2001 se desencadena una crisis generalizada luego de haber transcurrido los tres últimos años de recesión económica y crisis política teñidos por el fin del gobierno del presidente Menem y la inestabilidad del gobierno presidido por De La Rúa. En ese momento, la actividad económica en general y, particularmente, la del mercado inmobiliario se encontraron con una dinámica desacelerada; así mismo, se una fuerte baja en el PBI, la inversión y el consumo. El desplome de estas variables macroeconómicas replicó en una caída abrupta en el precio del suelo, la cual trajo aparejada una reticencia de los propietarios a colocar sus inmuebles a la venta. A pesar de la fuerte contracción de la oferta y de la imposibilidad de acceso a los créditos hipotecarios, la demanda se mantuvo relativamente estable luego de que se desatara la crisis y consiguientemente los precios de suelo comenzaron a aumentar otra vez (Baer, 2012; García Pérez, 2014). De hecho, Baer (2011) muestra que la recuperación del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires se dio pagando en efectivo, es decir, prescindiendo del crédito hipotecario.

Durante el 2002 se dio el fin de la convertibilidad que, sumada a la pesificación de los ahorros en dólares y la devaluación del peso argentino, generaron una transferencia importante de ingresos a los sectores económicos más concentrados; no obstante, los nuevos valores “altos” del

---

de ello, estudios recientes (Capdevielle, 2014, 2016) señalan, a partir de entrevistas a directores de empresas de desarrollo inmobiliario cordobesas, que durante los 90, las AFJP eran las que invertían en el mercado inmobiliario en búsqueda de seguridad y largo plazo.

dólar significaron la creación de condiciones mínimas necesarias para una reactivación de sectores productivos orientados al mercado interno y para mejoras en la competitividad de sectores exportadores (Basualdo, 2003).

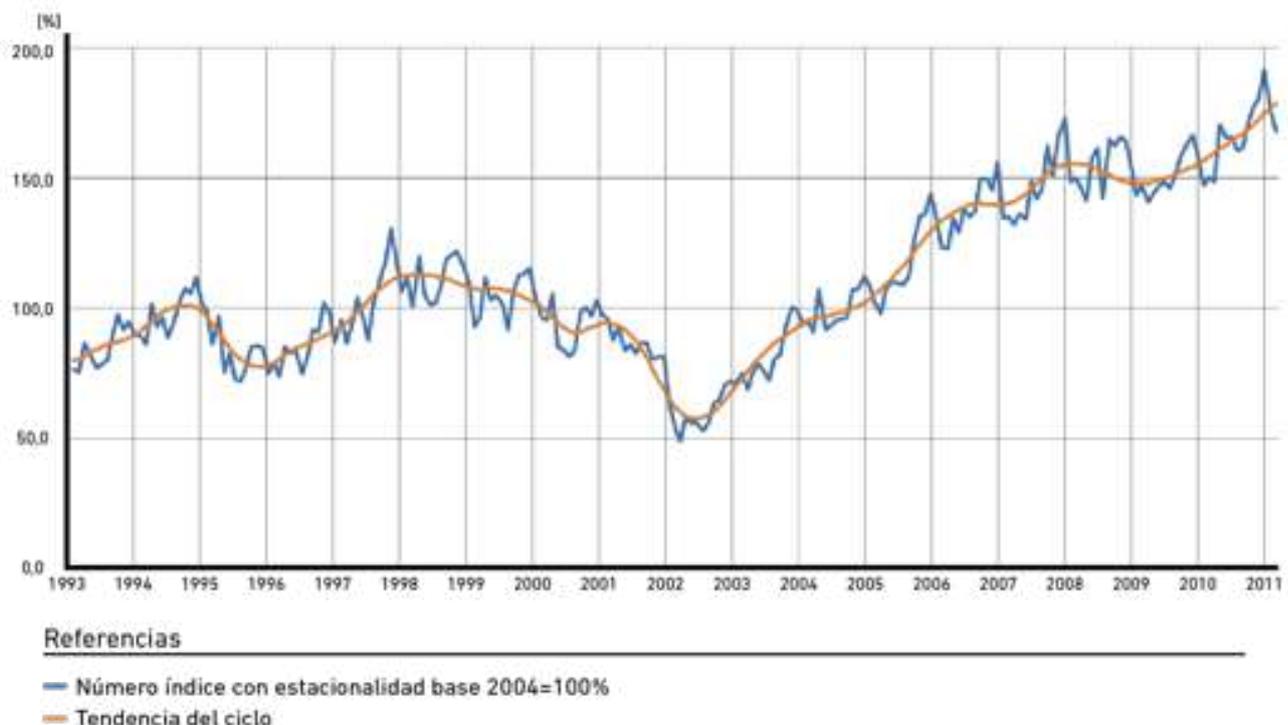
A partir de 2003, se tomaron una serie de decisiones económicas nacionales que consistieron en acumular reservas, evitar la apreciación del tipo de cambio real para generar competitividad internacional, mantener tasas de interés bajas en el sistema bancario y subsidiar las tarifas de los servicios públicos. Como resultado, se incrementó la actividad económica, el empleo la recaudación impositiva, el consumo y el comercio exterior, proceso que tuvo como consecuencia disminución de la desocupación y la pobreza (Baer, 2012; Del Río & Langard, 2014), y la ampliación de la oferta residencial privada así como también de interés social. No obstante, estos crecimientos no fueron acompañados por políticas acordes de planificación, captura de plusvalías urbanas y de acceso al hábitat (Baer & Kauw, 2016; Ciccolella & Vecslir, 2012; Cuenya, 2016).

A partir de esta reactivación económica y todavía con la imagen latente del colapso del sistema bancario, en un contexto de inflación y con bajas tasas para inversiones en plazo fijo, hubo un importante vuelco de los excedentes productivos de diferentes mercados –principalmente del agro y la minería– hacia el sector inmobiliario. Invertir o ahorrar “en ladrillos” fue una solución seductora para evitar posibles problemas manteniendo aún altas expectativas de valorización futura: el mercado inmobiliario representaba una estabilidad y seguridad a través de un bien material concreto que el mercado financiero no podía ofrecer (D’Avella, 2012). El mercado inmobiliario se caracterizó entonces por ser una reserva de valor para el ahorro y la inversión mayor que en la década anterior, tanto para los propietarios que pudieron mantenerlo como para los que pudieron aprovecharse de su liquidez (D’Avella, 2012; García Pérez, 2014). Gómez (2007) agrega que, a diferencia de lo que ocurre en los países desarrollados, donde el dinamismo del sector inmobiliario viene dado por la capacidad de endeudamiento de los agentes económicos, en Argentina y particularmente en la segunda mitad de la década del 2000, existe un movimiento importante de dinero proveniente de las reservas en dólares que las familias guardan “bajo el colchón” a modo de ahorro inmediato o de ingreso corriente inmediato; este dinero, se suma a los importantes excedentes de las rentas del agro, la minería y la sustitución de importaciones como fuente de ingreso al mercado inmobiliario.

En este sentido, señala Capdevielle (2016) la construcción fue tanto una de las actividades más golpeadas por la crisis del 2001, como una de las principales reactivadoras de la economía del país. La autora también destaca que la industria de la construcción tuvo un rol protagónico en la recuperación de economía argentina de la década: tanto por el vuelco de excedentes mencionados, como también por el incremento de la inversión pública. En el caso de Córdoba, la reactivación económica permitió a los conglomerados de empresas desarrolladoras posicionarse como uno de los

principales agentes de las transformaciones socio-territoriales de la ciudad (Capdevielle, 2014).

Del Río y Langard (2014) explican que el sector público buscó “apalancar” el crecimiento del PBI mediante la inversión en la construcción dado el impacto que este rubro tiene en la producción, el empleo y el mercado interno. Los autores concuerdan que, a su vez, se produce un efecto multiplicador sobre la economía en su conjunto como resultado de la capacidad de tracción de las cadenas productivas asociadas al rubro. Más aún, señalan que el gobierno nacional había argumentado que la inversión pública en capital fijo desvalorizado (infraestructura) tendría efectos positivos sobre la productividad general del sector privado. En efecto, sector de la construcción registró una expansión rápida y sostenida entre el segundo semestre del 2002 y el 2010, superando incluso los valores y tendencias de la década anterior (Figura 73), en contramano con lo especulado por Cristini y Moya (2004).



**Figura 73** – Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) en base 2004 = 100%.

Serie mensual para Argentina entre 1993 y 2011.

Fuente: elaboración propia a partir de datos de INDEC (2009).

Los precios de la vivienda en el país aumentaron considerablemente a partir de 2003, incluso hasta pasar, en 2016, a los precios promedios en dólares a los que se comercializaba en la década de los 90 (Baer & Kauw, 2016). Más aún, entre 2005 y 2010 en las principales ciudades del país (Buenos Aires, Córdoba, Rosario y Mendoza), el precio de los inmuebles creció un 67,3%, lo cual equivale en dólares a un 13% por año (Secretaría de Política Económica, 2011).

Cabe aclarar que este fenómeno no sucedió aisladamente en Argentina y tampoco fue novedoso. El caso argentino es –nada más y nada menos– uno de los ciclos de un proceso que, desde fines de los años 70, se registra globalmente y que De Mattos (2008) señaló como la intensificación de la mercantilización del desarrollo urbano. En general, se caracteriza por un aumento de la oferta inmobiliaria –legal e ilegal–, altamente especulativa, móvil y líquida; así, los bienes inmuebles son considerados medios privilegiados para su valorización. Sin embargo, distinto de la “burbuja especulativa” que se explotó en Estados Unidos y Europa en 2007-2008, el crecimiento inmobiliario argentino no se asentó en la creación de instrumentos financieros sofisticados de apalancamiento (es decir, mercados secundarios de hipotecas), sino que persiguió el objetivo de reducir impactos frente a una posible reversión de los precios (Del Río & Langard, 2014).

Respecto de la estructura de precios de suelo hacia el interior de los centros urbanos, algunos autores han alertado sobre la ampliación de la brecha entre los espacios más valorizados dentro de un mismo tejido urbano en algunas ciudades latinoamericanas (Baer & Kauw, 2016; De Mattos, 2013; Harvey & Smith, 2005; Inostroza et al., 2013); esto ha sido verificado también para el caso de Córdoba (Cisterna, Monayar, & Pedrazzani, 2012).

Ahora bien, una de las principales estrategias empresariales durante esta década para poder desarrollar viviendas agrupadas fue la utilización de la figura legal de fideicomiso inmobiliario. El mismo es una modalidad asociativa de inversores que, por su flexibilidad, permite atraer pequeños, grandes y medianos inversores; entre ellos y particularmente, a los inversores de las cadenas más rentables durante el período como el agro y la minería (Cuenya, 2016). Además, fue un instrumento posible de utilizar por un amplio rango de actores, es decir, tanto por las grandes empresas como por las pequeñas constructoras y estudios de arquitectura. El producto residencial emblema de esta modalidad fueron los edificios en altura entre medianeras en lotes urbanos céntricos, realizados principalmente por estas pequeñas empresas que, en algunos casos, tuvieron repentinos e importantes crecimientos. Mientras tanto, las ya consolidadas empresas desarrolladoras introdujeron ofertas tipológicas residenciales de mayor escala y/o categoría.

En líneas generales, explican Del Río y Langard (2014), el “fideicomiso inmobiliario” es el convenio o contrato temporal y específicos entre partes, constituye un instrumento jurídico-financiero destinado a fomentar un negocio en pos de los beneficiarios (inversores) y el mismo finaliza con la conclusión de la obra. Los autores manifiestan que el mismo introdujo elementos novedosos para la actividad inmobiliaria: minimizan el riesgo de los inversores por potenciales cambios o grado de finalización del proyecto de negocio; evitan el riesgo de que los bienes que forman parte del contrato puedan ser embargados por los acreedores de los actores; evita la exposición del proyecto a las deudas de las empresas constructoras, ya que

no posee personería jurídica; y gozaron de importantes extensiones impositivas. Para el caso del AMBA, el 85% de los emprendimientos que se constituyeron durante la década fueron bajo esta modalidad (Pertierra Cánepa & Pantanetti, 2011).

### **Estrategias del mercado inmobiliario**

Las estrategias de los agentes del mercado inmobiliario se asientan sobre la base ideológica de un esquema de relaciones recientemente conformado entre el estado y el mercado, que Harvey (1989) define como “empresarialismo”, es decir, una forma de regulación política y social sobre la que ha actuado el capital durante el período analizado, cuyas estrategias urbanas están orientadas a maximizar el atractivo del espacio local para el desarrollo capitalista y contribuir a su posicionamiento en un escenario más amplio; en otras palabras, se orienta por una lógica empresarial.

A los fines de este capítulo, una de las estrategias que interesa recuperar es la transformación desde una lógica de posición competitiva relativa hacia una de división espacial del consumo para atraer de manera segmentada a los consumidores con más dinero en el sistema, de los cuales obtienen la mayor parte de sus beneficios (Harvey & Smith, 2005).

Las empresas avocadas al desarrollo inmobiliario son comúnmente denominadas empresas desarrolladoras, promotores inmobiliarios o agentes del mercado inmobiliario. Sus funciones más habituales son las de detectar un negocio inmobiliario, estructurarlo, conseguirle o aportarle financiamiento, construir la obra, publicitarlo, comunicarlo y comercializar el producto final. Cuenya y Corral (2011) los describen como grupos de “hombres de negocios emprendedores (típicamente arquitectos, ingenieros, *brokers* inmobiliarios, eventualmente abogados o contadores), con intuición suficiente como para anticipar los cambios urbanos y las tendencias en el mercado, con capital propio o de terceros, con capacidad empresarial, creatividad, convicción y habilidad de negociación.

La alta segmentación del mercado inmobiliario residencial latinoamericano es utilizada por los grupos desarrolladores para renovar un segmento de demanda –que habitualmente constituye su demanda más solvente–, atrayéndola nuevamente al mercado (Abramo, 2011). Para lograrlo, deben lograr superar una barrera generada por la lenta depreciación física de las edificaciones; lo resuelven promoviendo una continua diferenciación de sus productos, lo cual genera una depreciación ficticia del suelo –que en verdad es un bien de consumo duradero–, produciendo la liquidez necesaria para reincorporar el bien al mercado. Más aún, los desarrolladores deben sortear el alto valor individual de los bienes inmobiliarios; lo logran gracias a un mercado secundario de bienes que se genera al poner a la venta el bien ficticiamente depreciado para comprar uno nuevo (Abramo, 2012).

El empresarialismo urbano ha contribuido a producir nuevas configuraciones espaciales –también denominadas “nuevas formas

urbanas”–, entre las que se incluyen los espacios exclusivos de centralidad, contruidos a través de grandes proyectos de renovación urbana (Cuenya & Corral, 2011). Estos espacios exclusivos, para consumidores con grandes capacidades, se caracterizan por la construcción económica e identitaria del lugar, en detrimento de la del territorio (Harvey, 1989). En concreto, se trata de proyectos locales con funciones específicas (centros comerciales, estadios de espectáculos deportivos o culturales, centros de convenciones, etc.) que funcionan como anclas para la regeneración de la ciudad.

Abramo (2011, 2012) alerta que la depreciación ficticia debe estar siempre bien medida; caso contrario, se reduce la liquidez del mercado primario y se imposibilita la diferenciación buscada. Una depreciación ficticia bien medida garantiza que el bien que ingresa como bien secundario al mercado garantice una diferenciación para el sector inmediatamente inferior en la jerarquía de estratificación social. En otras palabras, cada pequeño movimiento en el mercado inmobiliario residencial produce un movimiento en la estructura de éste y en todas sus partes.

Más allá de su interés en las consecuencias materiales del crecimiento económico derivado de los procesos de construcción y renovación del espacio urbano, los beneficiarios de la renta urbana necesitan asegurarse que los usuarios de sus proyectos sean receptivos en primera instancia a los cambios formales en su entorno y que también que se convenzan de la ideología y del discurso del crecimiento en su sentido amplio (Jonas & Wilson, 1999). Es por ello por lo que suelen asentarse sobre una red de actores auxiliares –como los medios de comunicación, las universidades, las empresas proveedoras de servicios, las franquicias profesionales, las cámaras de comercio, etc.– con el objetivo de influenciar las agendas legislativas y ejecutivas de los gobiernos locales, así como también la adopción a tendencias de consumo para luego poder promover sus propios intereses (Jonas & Wilson, 1999).

En este sentido, la disposición de normativas municipales que atañen al mercado del suelo para mejorar la competitividad local, atraer inversores y/o generar renta, se suman diferentes estrategias empresariales que López-Morales, Gasic y Meza (2014) identifican en el contexto latinoamericano. A saber: la tendencia a la institucionalización de espacios público-privados para la toma de decisiones; la absorción, por parte de los gobiernos locales, de los riesgos políticos que genera el proceso de renovación ante la ausencia de un gobierno central como ente activo; y la instauración de lógicas flexibles y compartimentadas de gestión y planificación público-privadas, en detrimento de la planificación racional y holística.

Por otro lado, las nuevas formas de producción del suelo urbano y de sus proyectos han demandado –al interior de las empresas– una mayor capacidad de gestión y una ampliación de su estructura gerencial para poder llevar a cabo los proyectos de transformación urbana. Fue necesario un mayor monto de capitales, un mayor número de profesionales –con

nuevas y más desarrolladas capacidades—, un operativo comercial renovado que pudiese ofertar productos más sofisticados y una red de vínculos políticos capaces de facilitar transformaciones dentro del Estado. A modo de ejemplo para el caso argentino, resulta interesante traer a colación el estudio de Fernández Wagner y Varela (2003) para una urbanización residencial en Pilar, Provincia de Buenos Aires, compuesta por varias urbanizaciones cerradas. En este caso se puede observar una diversidad de fondos de inversión (internacionales y nacionales) y una serie de “asesores y consultores” involucrados en áreas como el diseño urbano, arquitectónico y gráfico, la financiación, la ingeniería civil, la publicidad y el asesoramiento legal, entre otros. Comparativamente, los autores señalan que los procesos preexistentes de producción residencial utilizaban diseños urbanos más simples, con un solo agente dominante (el loteador) que a su vez gestionaba la aprobación, comercialización y, muchas veces, la financiación.

En síntesis, Fernández Wagner y Varela (2003) determinan que el modelo empresarial vigente ha tenido que estructurarse en función de tres procesos, que a menudo pueden darse de manera simultánea. Estos son: la incorporación efectiva de capital, particularmente para el inicio del emprendimiento, que es cuando más se necesita; la organización de una red de agentes capaces de concebir, gestionar, promocionar y comercializar el emprendimiento; y la construcción de la demanda de un producto o modo de habitar, cuya fuerte carga simbólica constituye el motivo de diferenciación social. A lo largo de este capítulo se desarrollará el tercero de estos puntos, prestando especial atención a las implicancias espaciales que derivan de esta construcción simbólica.

Carballo y Batalla (2014, 2015) realizan un estudio sobre las cargas simbólicas en la oferta residencial de barrios cerrados para el AMBA. En él, se identifica que el *marketing* hacia los posibles compradores de barrios cerrados consistió en ofrecer un entorno seguro, tranquilo y accesible, con imágenes donde priman la presencia de la naturaleza y la posibilidad de denotar un nuevo status social (Carballo & Batalla, 2015). Las autoras describen cómo se construyen nuevas nociones sobre el concepto de calidad de vida a través de referencias a lo “ecológico” y al goce de la naturaleza; en estas ideas, el paisaje “verde” es la punta de lanza en la creación de una nueva cultura urbana que trae aparejada una libertad que la ciudad tradicional y abierta ya no podría brindar. La inseguridad como consecuencia de la pobreza estructural se relega al nuevo paisaje natural controlado. Entonces, control del espacio construido es el resultado de una ideología de valoración paisajística de la calidad ambiental, estrategias culturales comerciales y, sobre todo, un intenso contenido espacial. Las autoras agregan que:

*“La construcción de esas imágenes de la felicidad fue central en el abordaje cultural del proyecto urbanístico. No ha sido azaroso. Las estrategias desarrolladas estuvieron centradas en proponer un giro cultural a través de la imagen de un mundo ordenado y bajo control.” (Carballo & Batalla, 2014).*

En este sentido, el producto de esta construcción social es físico-espacial (en la forma de diferentes tipologías de productos inmobiliarios) y simbólico (en la forma de imágenes sociales que el entorno de estos productos proyecta). En el espacio, se trata de espacios de tensión entre lo público y lo privado; en lo simbólico, se trata de un proceso de fragmentación e ilusión del control y del orden (Carballo & Batalla, 2014). Las autoras identifican tres elementos esenciales que determinan las “estrategias culturales-comerciales” de los barrios cerrados: a) el estatus que otorga la pertenencia y exclusividad, b) la seguridad garantizada por el encierro, y c) la armonía con la naturaleza, símbolo de belleza y salud.

Lo anterior tiene un correlato con lo que Judd (1995) identifica como un cambio de relato de la creación de sentido en el período de fragmentación. El autor señala una transición desde la protección de los enemigos externos como preocupación del hombre urbano durante la industrialización, hacia la eliminación de características internas no deseadas de la vida en las grandes ciudades.

El correlato espacial de estas transformaciones de sentido se inscribe en lo que Abramo (2012) describe como pequeños movimientos de innovación espacial, que resulta en la conformación de nuevos productos residenciales en una nueva espacialidad urbana. En América Latina el autor señala que esta innovación se da mediante la extensión formal de la ciudad; una estrategia que promueve una ciudad de estructura difusa y que tiene como contracara un proceso de compactación.

Según el autor, éste último ocurre como resultado de tres dinámicas:

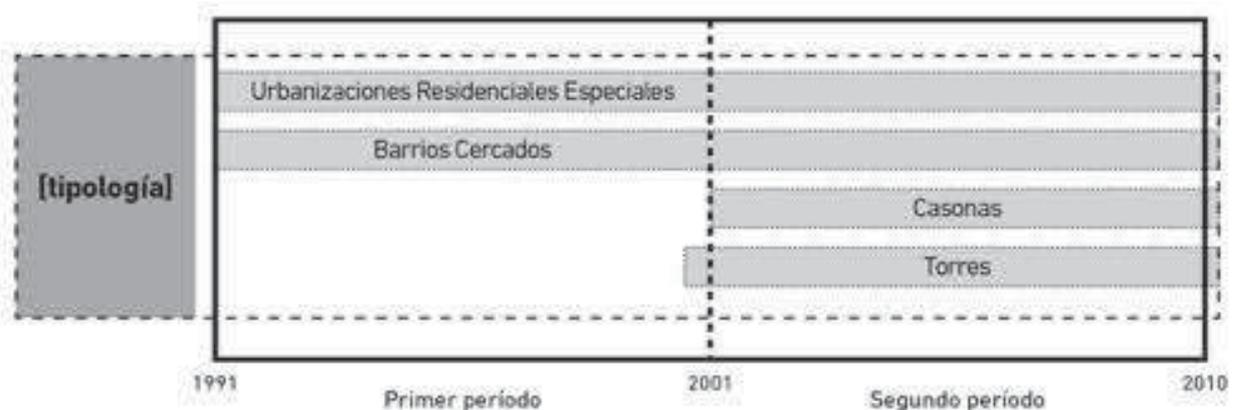
- a) la sustitución domiciliar produce un incremento de la densidad habitacional, ya que, a precios superiores, las familias buscan ocupar menor espacio urbano en pos de obtener mejores condiciones de accesibilidad y un movimiento ascendente en la escala de representación socioespacial;
- b) el uso de suelo de manera más intensiva, producto de la adaptación de la nueva oferta a una demanda de ingresos inferiores, genera un aumento de la densidad predial al ofrecerse viviendas con un tamaño menor al existente;
- c) el bien que ingresa al mercado secundario para el consumo de un estrato inferior (anteriormente generado como producto innovador) también es redefinido en función de rentabilizar el suelo, promoviendo una mayor densidad.

En conclusión, lo que marca Abramo (2011, 2012) es que la innovación espacial se realiza promoviendo la estructura de ciudad difusa, pero los desplazamientos espaciales de las externalidades de vecindad, junto con el proceso de imitación de esa innovación, producen también justamente lo opuesto: una estructura urbana compacta. El autor denomina esta doble tensión “ciudad com-fusa”.

## Consideraciones metodológicas

Entre los años 1991 y 2010, las empresas desarrolladoras de la ciudad de Córdoba produjeron una serie de barrios cerrados residenciales que, en función de sus características físico-espaciales pueden clasificarse en las siguientes cuatro tipologías: las Urbanizaciones Residenciales Espaciales (URE), Barrios Cercados, Torres y Casonas. Tomando como base el contexto económico y las estrategias empresariales, a continuación, se propone estudiar el contenido físico-espacial de las estrategias comunicacionales utilizadas por los desarrolladores inmobiliarios para impulsar transformaciones residenciales en Córdoba.

El cambio en el contexto macroeconómico argentino, que se da con el cambio de década, también marca la introducción de las tipologías con una agrupación de viviendas multifamiliares como tipologías de barrios cerrados en la ciudad. En este sentido, las estrategias comunicacionales se estudiarán en función del contexto económico en el que fueron concebidas y en función de la modalidad de agrupación, tal como lo muestra la Figura 74 y Figura 75.



**Figura 74** – Tipologías residenciales según el período en el que estuvieron presentes.

Fuente: elaboración propia.



**Figura 75** – Fotografías representativas de cada tipología de barrio cerrado en Córdoba, 1991-2010.

Fuentes: elaboración propia - hdhpropiedades.com.ar - revistacalamo.com.ar - gama-sa.com

La metodología utilizada consiste en la revisión de archivos del diario impreso de mayor tirada de la Ciudad de Córdoba durante ambos períodos.

Para ellos se seleccionaron recortes de notas y avisos de diferentes secciones sobre el mercado inmobiliario, sus proyectos urbano-arquitectónicos residenciales y se analizaron las implicancias sobre el espacio urbano cordobés.

## Estrategias empresariales en el mercado inmobiliario residencial cordobés

El caso de Córdoba se enmarca, en líneas generales, a lo que ocurre en el resto del país. Sin embargo, resulta necesario resaltar ciertas particularidades del contexto local. En primer lugar, en el mercado de propiedades del Municipio de Córdoba, adquieren importancia la existencia de la dinámica generada por la ciudad como capital provincial y por la Universidad Nacional de Córdoba como centro de estudios superiores de escala nacional. En este sentido, ya sea a modo de *piéd-a-terre* en la ciudad o para tener como vivienda durante los estudios en la universidad, se registra una importante inversión de excedentes de renta – principalmente provenientes de la producción agraria provincial – en la motorización del mercado inmobiliario que se cristaliza principalmente en los barrios céntricos (Gómez, 2007).

En segundo lugar, existe una importante brecha entre el leve incremento de la población urbana (entre el 2001 y 2008 fue de tan solo 24.954 habitantes, es decir, 1,9%) y el sustancial incremento del parque residencial construido en viviendas agrupadas censadas (que registran un incremento de casi el 780% para el mismo período) (Liborio, 2013).

En tercer lugar, las principales empresas orientadas a los negocios inmobiliarios se encuentran altamente concentradas. A partir de la reactivación económica de 2003, emergieron nuevos grupos empresariales avocados al desarrollo urbano.<sup>39</sup> Los mismos presentan una más grande y más eficiente escala empresarial, y la capacidad de hacerse cargo de distintos momentos del desarrollo urbano (búsqueda de oportunidad de negocio e inversores, aspectos legales, aspectos proyectuales, la construcción del emprendimiento, el *marketing* y la financiación a posibles compradores, etc.). En mayo de 2004, en un contexto de importantes cambios normativos en la legislación urbana, diecisiete de estos grupos autodenominados “desarrollistas”<sup>40</sup> deciden constituir la denominada

---

<sup>39</sup> Capdevielle (2006) señala que los más importantes de ellos fueron: gni (2002), Grupo Edisur (2003), Grupo Proaco (2003), Elyon S.A. (2004), By Best Developers (2006), Grupo Eling S.A. (2009).

<sup>40</sup> El término “desarrollistas urbanos” utilizado por la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos (CEDUC) hace referencia a lo que en la literatura especializada se enuncia como desarrolladores (en inglés *developers*), promotores inmobiliarios o agentes del mercado inmobiliario. En Córdoba, el término se ha vuelto de uso común en notas periodísticas,

Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC), definida como una “asociación civil sin fines de lucro cuyo principal objetivo es la promoción, progreso y protección de la actividad desarrolladora urbana privada” (CEDUC, 2010). Mediante la lectura desglosada de lo que ellos denominan “misión” (CEDUC, 2010), se entiende que la unión corporativa de estas empresas responde a una necesidad de debate de posturas y unificación de criterios para influir en las decisiones que el sector público tome en lo que respecta al desarrollo urbano. A modo de ejemplo, una de las “líneas de acción” definidas es la “representación de los empresarios del sector ante los entes y organizaciones de la órbita pública y/o privada, cualquiera sea su jurisdicción” (CEDUC, 2010).

Capdevielle (2016) señala que la reactivación económica permitió a los desarrolladores urbanos cordobeses posicionarse como uno de los principales agentes de las transformaciones socio-territoriales de la ciudad. La autora también lista que las principales estrategias de estos actores fueron: la capacidad estratégica de unión entre diferentes grupos desarrollistas; la vinculación casi directa con el Estado Municipal; y la ampliación de ofertas de comercialización y emplazamiento.

Como se mencionó anteriormente, durante la década de los 90, la fuente de financiamiento del desarrollo inmobiliario se había visto impulsada por la financiación extranjera, por la colocación de acciones en la bolsa de valores, por las inversiones de las AFJP y del emergente grupo social dirigente en términos económicos. No obstante, después de la crisis del 2001, estas fuentes de financiamiento pasan a dificultarse y las empresas tienen que reacomodar su estrategia económica. El nuevo enfoque tiene como consumidor final a una parte importante de la clase media y media-alta, que se estaba siendo beneficiada por la reactivación económica a partir de las políticas adoptadas por el nuevo gobierno nacional. En este sentido, destaca Capdevielle (2016), este nuevo enfoque se intensifica a partir de 2008, cuando comienza a impactar la crisis internacional en modelo económico sustentado en *commodities* y el gobierno nacional impulsa medidas que se veían como perjudiciales para el campo. Este cambio significó un declive en las inversiones provenientes los grandes inversores (financiadas a corto plazo o de contado) y lo que la autora marca como una expansión del poder adquisitivo consumidor y, consecuentemente, de las formas de financiamiento a mediano y largo plazo mediante las cuales éste accedía a la vivienda.

La elaboración de estrategias referidas al espacio urbano por parte de los desarrolladores urbanos cordobeses se enmarca en una tarea que ellos definen como la unificación de posturas de las diferentes empresas persiguiendo el objetivo de tener mayor unidad para influenciar así a los

---

programas de televisión e incluso en la producción académica de autores locales que los estudian (Capdevielle, 2016; Cisterna et al., 2012).

gobiernos locales (entre los que se encuentra, principalmente, el municipio de Córdoba) y provincial. Es así que los documentos públicos de la CEDUC definen la misión de “urbanizar con planificación cierta, confiable, e integradora de la infraestructura y traza urbana, que permita la consolidación de la trama de la ciudad” (CEDUC, 2010), el objetivo de “contribuir al desarrollo armónico de la actividad de proyectos inmobiliarios y urbanísticos e interactuar con los poderes públicos y entidades privadas en todo cuanto contribuya al progreso de la misma” (CEDUC, 2010) y la línea de acción “estudiar y gestionar las actividades ligados con el desarrollo urbano” (CEDUC, 2010). En estas líneas, la CEDUC define las siguientes herramientas de acción:

- *Colaborar, en los problemas que requieran la elaboración de programas y proyectos, o la ejecución de obras para buscar soluciones en corto, mediano y largo plazo en la región*
- *Cooperación con estudios y soluciones a la problemática inherente a la actividad del desarrollo de emprendimientos inmobiliarios en todos sus géneros*
- *Realización por cuenta propia o de terceros de estudios de todo tipo y naturaleza, relacionados con el objeto de la asociación (CEDUC, 2010)*

En definitiva, estas citas corroboran una voluntad explícita y consensuada entre diferentes empresas de planificar colaborativamente el espacio urbano a mediano y largo plazo, en función de asegurar variables de desarrollo urbano que les brinden oportunidades que beneficien a los intereses económicos de empresas.

Por último, según Capdevielle (2016) las “ampliación de ofertas de comercialización y emplazamiento” se ancló en tres puntos principales: la utilización de la lógica de áreas de oportunidad (Cuenya, 2012); el incremento de la diversidad funcional (es decir, la construcción de complejos con fines más allá de los residenciales clásicos); y la expansión hacia ciudades del área metropolitana de Córdoba.

## Un lugar para la seguridad y la naturaleza

En 1991, la figura de las Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE) marca la introducción de la primera tipología de barrios cerrados en Córdoba. La construcción de estas urbanizaciones se encuadró dentro de una normativa específica sancionada para ello y es la tipología de barrios cerrados con mayor impacto territorial en el ejido del municipio durante esta década.

A la par que se construyeron estas urbanizaciones, que apuntan a una clase económicamente pudiente, se desarrollan también una serie de barrios que en este trabajo se denominan Barrios Cercados. Los mismos intentan emular las características de la anterior tipología, pero apuntan a un público con menores capacidades económicas. A diferencia de las URE, los

Barrios Cercados no se encuadran en ordenanzas que habiliten un permiso efectivo para realizar los cercos perimetrales que las caracterizan.

Durante la década de los 90 los diarios impresos gozaron de una importante centralidad como medios de comunicación masiva y fueron utilizados para difundir información sobre los cambios que estaban ocurriendo en el sector inmobiliario. En esta línea, La Voz del Interior (el diario con mayor tirada en la provincia y la ciudad de Córdoba) presentó diferentes notas en su sección *Economía* sobre las nuevas tendencias del mercado y las nuevas formas de habitar. El público hacia el que fue orientada esta nueva oferta residencial era reconocido como directivos de grandes empresas asociadas a la instalación en la ciudad de un polo automotor de escala productiva nacional que estaba en la búsqueda de propiedades de gran categoría (Grosso, 1997). Esta búsqueda se identificaba como el resultado de un “deterioro ecológico en las grandes ciudades” (Grosso, 1997) y de una necesidad de seguridad, entendida como un “patrimonio que la ciudad abierta ya no puede ofrecer” (La Voz Del Interior, 1997). A su vez, el contexto económico mostraba a este tipo de inversiones –tanto para la compra como para el alquiler– como muy buenas oportunidades de negocios inmobiliarios, comparativamente con la inversión en departamentos de categoría en el centro de la ciudad (Grosso, 1997).

La Figura 76 muestra cómo la sección produjo artículos de interés relacionados con la actividad inmobiliaria. En este suplemento, Gonzales (1998) redacta un artículo en el que los directivos de importantes empresas desarrolladoras responden a la pregunta sobre la financiación de los emprendimientos inmobiliarios privados de varios programas (residencial, recreativo, consumo, trabajo, etc.) realizados en la ciudad. En lo que respecta a los proyectos residenciales distingue entre dos fuentes de acuerdo con la escala de la inversión: para los grandes proyectos, la financiación se enuncia que provenía del exterior y del mercado de capitales; mientras que, para los proyectos de mediana envergadura, se utilizaban recursos propios de las empresas para casi la mitad de la inversión y provenientes de varios inversores locales para el resto. A su vez, uno de los directivos de una empresa se jacta en haber realizado el “primer fideicomiso en el país” para financiar la construcción de la Córdoba Business Tower, una torre de oficinas céntrica (Gonzales, 1998). Este método de asociativo de financiación será utilizado principalmente en la siguiente década para la construcción de otro tipo de proyectos residenciales.



Figura 76 – Recorte de tapa de la sección Economía del diario La Voz del Interior, 5/5/1998.  
Fuente: elaboración propia.

Mientras tanto, el rubro inmobiliario de la sección de “Clasificados” muestra una parte importante de la oferta de estos proyectos orientada al destinatario final. En la Figura 77 se muestran ejemplos de recortes de avisos publicados durante 1998 en dicha sección. Se puede observar que quienes ofrecen son agencias inmobiliarias (que muy a menudo llevan el nombre de su dueño) y también particulares, que cuentan con uno o más terrenos disponibles. En los avisos aparecen claramente el nombre del barrio cerrado como un claro símbolo de pertenencia y los avisos más recurrentes coinciden con las tres URE de mayores superficies: Las Delicias, Lomas de La Carolina y Country Jockey Club. También aparecen menciones a una modalidad de URE más “exclusiva”, en referencia a urbanizaciones de menores dimensiones. En general, se puede observar que se ofrecen grandes lotes –entre los 1000m<sup>2</sup> y los 1700m<sup>2</sup>– en un amplio rango de precios y con posibilidad de financiamiento para el comprador, ya sea por crédito hipotecario o mediante la permuta por otros bienes.

No hay avisos de URE que se destaquen sustancialmente en las páginas de los clasificados. No obstante, los avisos más prominentes hacen hincapié en las cualidades del nuevo estilo de vida asociado al denominado *country*. Así, aparecen características como la seguridad 24hs, la vida tranquila rodeada de naturaleza y diferentes servicios complementarios como el *Club House*, las canchas y facilidades para la práctica de deportes de cierto prestigio como el golf o el tenis (Figura 77) a cambio del pago de expensas que, en ese momento, se asimilaban a las de un departamento en un edificio del centro de la ciudad (Grosso, 1997).



**Figura 77** – Recortes de avisos clasificados de Urbanizaciones Residenciales Especiales en el Municipio de Córdoba.

Fuente: elaboración propia a partir de recortes del diario La Voz del Interior, 27/5/1997 y 5/5/1998.

Además de la inserción de la temática de la vida de *country* en los medios de comunicación masivos ya establecidos, las empresas desarrolladoras crearon sus propios medios para difundir y comercializar los diferentes barrios. Un medio utilizado fueron las páginas de internet, que a fines de los 90 comenzaban a instaurarse como fuente de información. Así, por ejemplo, la página de la URE Fortín del Pozo, cuenta la historia de su génesis adjudicándose el título de “primer country cordobés”<sup>41</sup> e introduciendo las características de vida permanente en barrios cerrados (Fortín del Pozo, 2008). En esta línea, se aclara que la novedad entre la propuesta residencial de Fortín del Pozo –en comparación con otros barrios cerrados de existencia previa en la provincia de Buenos Aires– consiste en que éste es una residencia permanente mientras que sus antecesores bonaerenses eran concebidos como casas de fin de semana. Este carácter de permanencia, junto a otros de conducta, de funcionamiento, de estilo de vida y de pertenencia, se encuentra detallado

<sup>41</sup> El debate no resuelto sobre el título de “primer country cordobés” encuentra en la disputa a Fortín del Pozo y Las Delicias. El primero de ellos, ubicado en la zona sur, argumenta ser merecedor de dicho título ya que fue el primero en presentarse como una alternativa de barrio cerrado de alta categoría en la ciudad, incluso meses antes de la aprobación de la normativa que regularía estos emprendimientos. El segundo de ellos, ubicado en el corredor noroeste, argumenta que es el primer barrio en recibir la aprobación bajo la normativa de las URE.

en un reglamento de libre acceso publicado en la página web del emprendimiento. Lo anterior, denota un interés por organizar las prácticas internas, pero también de comunicar a la sociedad sobre las características distintivas de este “nuevo estilo de vida”.

Otro ejemplo de página web es el de la URE Los Algarrobos o *Jireh Dorf*, que significa “la aldea de Dios proveedor” (Moconá, 2009). La misma busca posicionar el emprendimiento como una urbanización exclusiva de tamaño más reducido dentro de un nicho de mercado muy específico: un público religioso judío y/o con ascendencia alemana. Por su parte, también adhiere a la noción de vida en la naturaleza y los deportes, la lejanía del centro – caracterizado negativamente– y la promoción de revalorización de la inversión por tratarse de una ubicación en pleno desarrollo.

Los avisos de lotes en Barrios Cercados en los clasificados del diario local no difieren demasiado en términos cualitativos con la oferta de URE, aunque sí se puede observar a simple vista que los Barrios Cercados ocupan una mayor parte del rubro en el diario. La Figura 78 muestra recortes de avisos publicados para promocionarlos. Al tratarse de un tipo de urbanización que comparte características con los barrios abiertos tradicionales y las URE, los avisos utilizan diferentes maneras para diferenciarse y así mostrarse innovadores; así, aparecen categorías como “barrio privado”, “villa privada”, “villa residencial”, etc.



**Figura 78** – Recortes de avisos clasificados de Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba.  
Fuente: elaboración propia a partir de recortes del diario La Voz del Interior, 27/5/1997 y 5/5/1998.

Las distintas estrategias de nombramiento están también fundadas en el hecho de que este tipo de barrios ofrecen un entorno delimitado por un

cerramiento perimetral, pero no ofrece la misma categoría de lujo que las URE o *countries*, y tampoco tienen un marco legal específico que les permita su cerramiento. Los lotes ofrecidos son de dimensiones más pequeñas y no hay mención de servicios complementarios de deporte y recreación como en las URE; por este motivo, uno de estos avisos se jacta de ofrecer “expensas sumamente bajas”. No obstante, al igual que los avisos de las URE, hacen hincapié en la seguridad que brindan los cercos perimetrales y en cierta relación con las vistas a la naturaleza. Más aún, los lotes también se ofrecen con posibilidad de financiación en cuotas y promovidos por empresas inmobiliarias y particulares.

Complementario a la aparición de las URE y los Barrios Cerrados, el estudio de la oferta en los avisos clasificados permite dilucidar dos fenómenos resultantes del proceso de privatización y cercado de barrios, cuya propaganda también colaboró a la construcción de la noción de la suburbanización natural y el detrimento del centro urbano. En primer lugar, la expansión de los barrios cerrados hacia el área metropolitana de la Ciudad de Córdoba. Este fenómeno tiene como receptor a diferentes municipios del área metropolitana –en particular aquellos que replican el corredor noroeste y la zona de las Sierras Chicas al oeste– y a los intersticios rurales entre un municipio y otro.

En una selección de los clasificados (Figura 79) aparece con más importancia la cuestión de los accesos a los barrios (algo que se asimila al caso bonaerense) desde el centro de Córdoba mediante declaraciones como “15 minutos del Centro” o mapas simplificados de localización. En todos los casos, se hace referencia a la vida familiar en la naturaleza a través de ideas tradicionalistas del campo.

The figure displays three real estate advertisements. The first, 'Chacras de la Villa', highlights '15 minutos del Centro' and lists benefits like 'COMPARE: ACCESO, SEGURIDAD, PAISAJE, AMPLITUD, ALREDEDORES, INFRAESTRUCTURA, PRECIO'. The second, 'CORRAL DE BARRANCAS', is a 'Barrio cerrado de chacras' with a map showing its location relative to the city center. The third, 'Cuatro Hojas', is titled 'Quiéran buscar seguridad para su familia' and features a stylized leaf logo.

**Figura 79** – Recortes de avisos clasificados de barrios cerrados del Área Metropolitana de Córdoba. Fuente: elaboración propia a partir de recortes del diario La Voz del Interior, 27/5/1997 y 5/5/1998.

El segundo fenómeno es la incorporación de agentes seguridad en los barrios abiertos tradicionales localizados en el ejido municipal. Es posible observar menciones de la introducción del tema de la seguridad en notas periodísticas de archivo (La Voz Del Interior, 1997) y verificarlo también en la oferta de los clasificados (Figura 80).



**Figura 80** – Recortes de avisos clasificados de barrios con seguridad privada en el Municipio de Córdoba. Fuente: elaboración propia a partir de recortes del diario La Voz del Interior, 27/5/1997 y 5/5/1998.

En líneas generales, los avisos de URE y Barrios Cercados cumplen una función de introducir una innovación espacial a partir de creación de enclaves residenciales cerrados que garantizan una nueva forma de vida en contacto con la naturaleza y una relativa homogeneidad social del entorno residencial. La estrategia comunicacional consistió en diferenciar a estos barrios de los problemas derivados de la vida en las grandes ciudades, principalmente la inseguridad y la falta de contacto con la naturaleza. De esta manera, se construyen una serie de ideas sobre una residencia capaz de ofrecer una vuelta a estas costumbres, introduciendo el deporte y las actividades comunitarias como atractivos claves. Complementariamente, se hace hincapié en la provisión de infraestructura básica como pavimento, gas o red eléctrica.

## La vuelta a los valores de urbanidad

Sobre el final de los años 90, surge la tipología de barrios cerrados de Torres, buscando conjugar características funcionales de barrios cerrados, pero con un tipo de vivienda agrupada en altura. Se trata de construcciones de 5 plantas y perímetro libre dentro de condominios cerrados. Este tipo de emprendimientos ofrece una forma de habitar alternativa que tensiona entre las premisas de la seguridad, los servicios complementarios y la vida urbana. A diferencia de lo que ocurre con los avisos de Casonas que se verán más adelante, los avisos de las Torres no hacen hincapié en la idea de nuevas formas de habitar, pero sí en de calidad de vida (Figura 81).



Figura 81 – Publicidad de Torres en el Municipio de Córdoba.

Fuente: elaboración propia a partir de recortes del diario La Voz del Interior, 13/3/2008.

Los avisos que publicitan para esta tipología están mezclados con la oferta inmobiliaria para departamentos en edificios en medianera y también es posible encontrarlos en las secciones centrales del diario, a veces incorporando fotografías a color. A menudo, estos avisos presentan la oportunidad de inversión en nuevos emprendimientos mediante la modalidad del fideicomiso (ver aviso Nord Riviere, Figura 82) y dentro de un proceso de construcción en etapas que concreta una torre por vez.

Además de ofrecer una posibilidad de resguardo patrimonial, los avisos no dejan de hacer foco en las características del emprendimiento que buscan agregar calidad de vida para sus residentes: seguridad, estilo o categoría, cocheras (que aparecen como valor agregado importante), departamentos en una amplia gama de dimensiones, las reiteradas *amenities* (pileta, quincho, asador comunitario y parque); complementariamente, se ofrece la cercanía con áreas centrales o espacios de consumo –como shoppings– como un valor agregado importante (Figura 82).



**Figura 82** – Recortes de avisos clasificados de Torres en el Municipio de Córdoba.  
 Fuente: elaboración propia a partir de recortes del diario La Voz del Interior, 13/3/2008.

La tipología Casonas presenta uno o más bloques de viviendas de hasta cinco plantas colocados sobre un terreno parquizado con perímetros cerrados y control de acceso; su modelo comercial constituye un caso singular: iniciada como un producto inmobiliario de la empresa EDISUR, se replica con éxito durante la primera década de los 2000 incluyendo no solo los desarrollos de la empresa que inicia la propuesta, sino otras propuestas de características formales muy similares llevadas adelante por otras empresas. A los fines prácticos de esta investigación, se denomina “Casonas” a todo este universo de casos, independientemente de la empresa que lo comercializa. Esta nueva tipología es presentada al público como departamentos con “estilo, distinción y elegancia”, “un estilo que combina la comodidad de una casa con los servicios y la seguridad de un departamento en condominios privados de baja altura, sumando *amenities* de jerarquía y espacios parquizados” (Grupo EDISUR, 2009); se ubican en cercanías del centro o en áreas con centralidad, próximas a corredores de servicio o barrios consolidados habitados por población de altos ingresos.

Los avisos clasificados de residencias bajo la tipología Casona irrumpen en las páginas de La Voz Del Interior en diferentes escalas que van desde avisos que ocupan casi media página a color y con imágenes, hasta las tradicionales ofertas individuales de texto simple (Figura 83). Quienes promueven los grandes avisos son principalmente las empresas que han llevado a cabo el emprendimiento. La cantidad de avisos en los clasificados es reducida comparada con otras ofertas de inmuebles. Si bien es posible encontrar avisos en varias secciones del diario, los principales avisos están en los clasificados, bajo una nueva categoría que aparece en el diario La

Voz del Interior en el año 2000 llamada “Countries y barrios cerrados”; cabe remarcar que las Torres no se publicitan dentro de esta categoría.

A diferencia de la oferta en URE y Barrios Cercados, en este caso, el producto es un departamento “llave en mano”; es decir que, al efectuar la transacción, el comprador recibe una vivienda lista para habitar. En este marco, se promueve una táctica novedosa que es la visita a departamentos modelo y visitas al predio. Las viviendas ofertadas van desde uno a cuatro dormitorios y se ofrece una serie de espacios y actividades exteriores complementarias como áreas parquizadas, pileta, salón de usos múltiples, sauna, sala de relax, etc. (Figura 83). A diferencia de las Torres, en los avisos de estas propuestas residenciales hay más foco puesto en la comercialización de un lugar para la vivienda y antes que en una oportunidad de negocios o de resguardo patrimonial.



**Figura 83** – Recortes de avisos clasificados de Casonas en el Municipio de Córdoba.  
Fuente: elaboración propia a partir de recortes del diario La Voz del Interior, 13/3/2008.

Además de los avisos en los clasificados, también es posible encontrar publicidades en otras secciones del diario, como el cuerpo principal o la sección economía. Estas publicidades, que también incorporan el uso del color y las fotografías, hacen más hincapié sobre el cambio de estilo de vida que la tipología supone. Tal como lo ejemplifica la Figura 84 parecen dos nociones principales que son: la elección de las Casonas como una forma para distinguirse socialmente y la vida en casonas como una forma de vida relajada y “desconectada de todo”. Para la publicidad de la casona Terrazas de O’Higgins, se enuncian las siguientes características como representativas de este emprendimiento: ubicación relativamente céntrica, seguridad las 24 horas, tamaño de la intervención urbanística,

características de las tipologías que resaltan los grandes balcones con asador, *amenities* (pileta comunitaria y solárium), jardín parquizado y *club house*. Además de las formas tradicionales de contacto, se ofrecen las páginas web de los emprendimientos. La grandilocuencia de ciertos avisos denota una clara voluntad de posicionar a este producto inmobiliario como novedoso dentro de la oferta residencial.



Figura 84 – Publicidades de Casonas en el Municipio de Córdoba.

Fuente: elaboración propia a partir de recortes del diario La Voz del Interior, 13/3/2008.

Complementariamente a las estrategias desarrolladas en los diarios, la nueva década incorporó y reforzó otras. Entre ellas, se destacan: la creación de oficinas céntricas de las empresas desarrollistas donde era posible que las personas interesadas se acerquen a retirar material y/o conversar con un responsable de ventas; la habilitación de un “departamento modelo” dentro del emprendimiento para poder experimentar la vivienda personalmente; la creación de programas de televisión específicos, como el que EDISUR utilizó bajo el nombre Enfoque Urbano en un canal de cable provincial; la continuidad de difusión de revistas internas direccionadas a un público de diferentes barrios cerrados, como por ejemplo Coterránea; y también la utilización de nombres distintivos que buscaban crear una marca que se replica en varias oportunidades y que el usuario utiliza como insignias de distinción, tal como el caso mencionado de las propias “Casonas” o como los complejos “Milénica” de Torres.

En líneas generales, los avisos de las Torres y las Casonas cumplen con la función de producir un movimiento de innovación espacial que introduce nuevos productos residenciales y nuevas nociones de espacialidad urbana

asociadas a un proceso de compactación de la estructura urbana, a partir de la continuidad del modelo de enclaves cerrados y la incorporación de nuevas nociones de urbanidad asociadas a la relación con los centros urbanos. La estrategia comunicacional apunta a una demanda que busca un movimiento ascendente en la escala de representación socioespacial, manteniendo o mejorando sus condiciones de urbanidad. De esta manera, se construyen una serie de ideas sobre una forma de habitar en comunidades compactas en entornos con mayores dotaciones e infraestructura urbana.

## Notas preliminares

Las lecturas de los productos comunicacionales elaborados por los desarrolladores urbanos cordobeses entre 1991 y 2010 permiten dar cuenta de cómo evolucionan las ideas urbanas en torno al espacio construido. A su mismo, es posible observar cómo los cambios del contexto macroeconómico nacional influyeron en las estrategias comerciales de las empresas.

En este sentido, una primera conclusión tiene que ver con la identificación de una incorporación en el paradigma de modelo residencial ofrecido, que no difiere sustancialmente con lo que Carballo y Batalla (2014, 2015) identifican para el AMBA. Durante el primer período, las nuevas formas de habitar tienden a hacer foco en la seguridad y en la vida en contacto con la naturaleza; mientras que, en el segundo período, se mantiene el tema de la seguridad y se incorpora la noción de la proximidad con entornos que presentan cualidades urbanas.

El cambio de década también significó un cambio comunicacional respecto de las prácticas residenciales intencionadas hacia los usuarios de los barrios cerrados. No obstante, se mantiene constante la promulgación de un sentimiento de comunidad y de tipo de vínculos sociales a partir de los usos comunitarios que las nuevas formas urbanas ofrecen. Los mismos intentaron emular actividades de ocio que los residentes buscaban realizar en la ciudad abierta, ahora dentro de los límites del barrio. Así, aparecieron actividades de categoría (golf, equitación, tenis, etc.) que promueven la distinción de clase de los usuarios; complementariamente, también es posible observar otras de carácter más transversal a diferentes grupos sociales (*club house*, pileta, fútbol, asadores, gimnasio, etc.) que replican los puntos de interacción social de la ciudad abierta.

En líneas generales, el estudio realizado en este capítulo permite verificar la instauración de la lógica empresarialista (Harvey, 1989) en el mercado inmobiliario cordobés en el sentido que se presenta una segmentación de las principales ofertas residenciales hacia un público socioeconómicamente selecto, y se publicitan como enclaves exclusivos para el consumo de nuevas formas de vida. Se observa la profesionalización de las funciones de

comercialización y comunicación, transformando así las estructuras internas y externas de las empresas desarrolladoras.

Las prácticas empresariales orientan sus productos a los consumidores con mayor poder adquisitivo (Harvey & Smith, 2005). No obstante, durante el segundo período, también se verifica un interés por avanzar a un público de la clase media y media alta que se vio beneficiado por las recientes transformaciones económicas impulsadas a nivel nacional y que –buscando invertir o a través de créditos hipotecarios– también inyecta fondos en el mercado inmobiliario. Lo anterior se verifica en la ampliación de ofertas de comercialización y emplazamiento de una serie de productos inmobiliarios novedosos para la lógica de los barrios cerrados en las dos décadas analizadas.

Los principios urbanísticos y de desarrollo inmobiliario que guían el patrón de producción de estos proyectos responden a los marcos del empresarialismo ya definido. En este sentido, el proceso analizado complementa la noción planteada por Vicuña del Río (2015): tanto los planes urbanos –como señala la autora– como las estrategias espaciales de las empresas de desarrollo urbano son portadores de una imagen de ciudad que revela un modelo político-económico imperante y también el proyecto político y social de un sector de la sociedad.

Por último, el cruce de los datos analizados en el Capítulo 4 junto con el desarrollo teórico de este capítulo permiten entender que la tendencia dialéctica entre concentración y extensión se enmarcan en lo que Abramo (2011, 2012) denomina “ciudad com-fusa”, es decir un proceso de innovación espacial conducido por las empresas de desarrollo urbano en el cual se promueve la ciudad difusa, pero con desplazamientos espaciales de las externalidades de vecindad que, junto con el proceso de imitación de esta innovación producen justamente lo opuesto, una estructura urbana compacta.





## **Capítulo 7 – La regulación com-fusa y el avance del mercado**



## Capítulo 7 – La regulación com-fusa y el avance del mercado

### Introducción

En este capítulo se desarrolla el cuarto objetivo específico de la tesis que es analizar cómo evoluciona el marco normativo que regula el espacio urbano y, en particular, el sector residencial cordobés, a la par de la cambiante relación entre las empresas de desarrollo urbano y el municipio.

Se pueden encontrar diversas definiciones del término *regular* que refieren a los estudios urbanos. En líneas generales, regular equivale a ordenar o legislar; pero también implica homogeneizar las acciones sobre el territorio urbano (Guzmán Guzmán, 2008). La legislación consagra y/o proscribire determinados usos y costumbres, mediante la modificación de las maneras de producir espacio urbano y a partir de modelos urbanos característicos de cada momento histórico (Liernur & Aliata, 2004). En la gestión de la ciudad, las normas reguladoras surgen con la intención de resolver o anticiparse a un conflicto, y de aproximarse a una forma de ciudad deseada; no obstante, las normas también expresan una confrontación entre sus objetivos y las expectativas de sus partes (Melé, 2016).

Implícitas en las normas urbanas subyacen los deseos de diferentes actores urbanos, que mediante sus acciones demandan al Estado para así poder desarrollar sus objetivos. En este sentido, las normativas urbanas (al igual que los planes urbanos) son portadoras de una imagen de ciudad que revela el modelo político-económico imperante y también el proyecto político y social de una parte de la sociedad (Vicuña del Río, 2015). En definitiva, si bien la norma no representa una transformación física-espacial tangible en la ciudad, sí implica una técnica o lineamientos a través de la cual las transformaciones sucederán.

En esta misma línea, Conzen (1960) y Diez (1997) concuerdan que la forma urbana, en un momento cualquiera de la ciudad, es el resultado de una serie de acciones, ya sean centralizadas, coordinadas o independientes. Ambos autores aseguran que la autonomía de estas decisiones es inversamente proporcional a su generalidad. Esto quiere decir que decisiones independientes (como las proyectuales a escala edificio) son más numerosas que las coordinadas (como el diseño de un loteo) y más aún que las centralizadas (como las que involucran la estructura urbana). Son estas últimas las que implican una escala de acción donde se resuelven

los grandes equipamientos, las infraestructuras, los bordes y las vías de comunicación.

Liernur y Aliata (2004) definen que el conjunto de normas forma un reglamento; el mismo representa un conjunto de instrumentos que un gobierno local emplea –en tanto árbitro entre los intereses particulares y el bien común– con el objetivo de regular la producción del espacio urbano.

Ahora bien, ¿cuáles el conjunto de normas que regulan la forma urbana en el Municipio de Córdoba entre 1991 y 2010?, ¿qué aspectos definen?, ¿cómo se transforman a lo largo de estas dos décadas?, ¿cómo es el modelo espacial urbano que definen?, ¿cómo regulan los barrios cerrados de la ciudad?

La hipótesis trabajada en el capítulo es que las modificaciones de las normas que regulan el espacio urbano del municipio reflejarían el avance de las capacidades de definición de las empresas “desarrollistas” por sobre las del Estado municipal para definir las características morfológicas de la ciudad. Por su parte, las desarrolladoras tensionarían tanto por la conformación de un marco regulatorio para expandir la mancha urbanizada sobre suelo rural, como por la compactación de usos en la ciudad.

Antes de avanzar en la comprobación de estas hipótesis resulta necesario adentrarse brevemente en los antecedentes teóricos de las normativas urbanas, para luego analizar el caso de Córdoba y las regulaciones de forma urbanas que definen el entorno residencial.

## La ciudad regulada

### Regulaciones urbanas: tres antecedentes teóricos

A los fines de contextualizar el proceso de transformaciones normativas que se trabajarán en este capítulo, interesa rescatar tres tipos de normas urbanas que, a su vez, reflejan miradas sobre cómo regular y construir el espacio urbano. En este sentido, se recuperan las caracterizaciones que Sabaté (1992) realizó en torno a las “normas consuetudinarias”, y las que Diez (1997) realizó para las “regulaciones restrictivas” y las “regulaciones postulativas”.

Según Sabaté (1992), las normas consuetudinarias tienen su origen en Europa occidental y se consolidan a principios del siglo XIX como instrumentos de control y proyecto que permiten la anticipación de la imagen de la ciudad y que poseen un carácter esencialmente figurativo. Se hacen presentes en un momento histórico de grandes transformaciones urbanas de gran escala como respuestas a los procesos de industrialización y buscaban modernizar las ciudades, darles una nueva escala y un lenguaje unificado. Ejemplos relevantes de este momento son la ciudad de París proyectada por Eugène Haussmann o el ensanche de Barcelona proyectado

por Ildefons Cerdà. En este sentido, se está presente frente a una lógica del urbanismo que buscó definir las características del espacio público mediante la composición de los bordes de calle y las fachadas; una serie de acciones proyectuales que establecía el orden básico y la garantía de un orden arquitectónico deseado. En concreto, establecía pautas para el trazado urbano futuro, alturas máximas de los edificios, condiciones mínimas de habitabilidad para la vivienda de obreros, requerimientos de infraestructura de servicio o la facultad de expropiación, por parte del Estado, en casos que fuese necesario, entre otras.

Las normas consuetudinarias habían surgido como evolución de un sistema de normas anteriores cuyo origen era tradicional, y cuya preocupación era la buena calidad de la construcción, la estabilidad de los edificios, la seguridad y la resistencia frente a inclemencias externas, como el fuego. Esta serie de normas previas se había focalizado en elementos independientes de los edificios y en los vínculos de las construcciones vecinas, las normas consuetudinarias persiguen el buen orden y apariencia del espacio público, la higiene y habitabilidad de las viviendas.

Según Diez (1997), las normas restrictivas son definidas como normas que “en defensa del bien común, impiden construir algo más allá de determinados límites, [y] actúan sobre un aspecto particular del edificio que no se refiere al todo” (Diez, 1997, p. 108). Estos aspectos particulares podían ser alturas mínimas que garantizaran la habitabilidad de los espacios según sus usos, dimensiones mínimas de patios de ventilación e iluminación, alturas máximas de edificación, etc. En la práctica funcionan como respuestas de límite a una tendencia; es decir, si se hubiese observado cierta tendencia a reducir los patios interiores de un edificio, las regulaciones restrictivas ponen puntos mínimos a esta reducción. Esta concepción sobre las normas fue utilizada como modelo principalmente hasta principios del siglo XX en Buenos Aires y se desarrollan en un contexto de grandes crecimientos urbanos relacionados a los excedentes del modelo agroexportador del momento. Por entonces, iban apareciendo estas normas como soluciones provisionales dentro del marco regulatorio para intentar guiar el desarrollo de la ciudad.

Un tercer antecedente queda marcado por el cambio de regulaciones restrictivas al uso de regulaciones postulativas, es decir, normas con la idea de “generar una forma, un modelo edilicio y de manzana, que en sí resolviera todos los problemas que las regulaciones restrictivas controlaban uno a uno” (Diez, 1997, p. 113). Éstas se presentan como una serie de lineamientos que no representan en sí mismas mejoras específicas sino que, aplicadas repetidamente en conjunto, sus características asegurarían las condiciones deseables de ciudad (Diez, 1997). En concreto, se pensaba que ciertas tipologías, como por ejemplo los edificios entre medianeras, serían la solución tipológica para asegurar el crecimiento ordenado de la ciudad. Las regulaciones postulativas “se sustentaban en la noción de que un determinado modelo de edificio podía contener una lista suficientemente completa de virtudes. Pero en realidad se trataba del

paliativo a la imposibilidad de aplicar la política de ‘tabula rasa’ que hubiera satisfecho mejor los ideales de la ciudad moderna y sus concepciones radicales” (Diez, 2011, p. 11).

Estas normas concebían a la ciudad como una forma fija y finalizada, sujeta al control de un diseño unitario; estas ideas urbanas presentan una clara componente ideológica propia de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM) que, desde los años 20 del siglo XX, impactan en Argentina. En este sentido, las regulaciones restrictivas poseen implícitamente un carácter general de ciudad –como por ejemplo el de “Villa Radiante” de Le Corbusier– y buscan responder a la mayor cantidad de problemas de esta.

El cambio sustancial de visión entre las dos últimas es que para las regulaciones postulativas, el objetivo es conseguir algo, no evitarlo; en este sentido, marcan un camino a seguir, en contraposición a una serie de prohibiciones, propias de las regulaciones restrictivas.

Complementariamente, lo que puede observarse es el comienzo de un paulatino despojo de una de una visión composicional del urbanismo y del control morfológico de la ciudad como un conjunto armónico entre espacio público y privado hacia un modelo regulatorio cuya unidad de diseño para la producción de la ciudad es el lote o la manzana, entendiendo que la repetición de esta unidad racional produciría una ciudad que también lo fuera (Vicuña del Río, 2015). En consecuencia, hay una transición desde un urbanismo que construye una imagen urbana prefigurada desde el espacio público, hacia la reglamentación de la edificación privada, casi caso a caso (Vicuña del Río, 2015). Esto último sucede mediante la implementación de un “urbanismo de fórmulas” producto de “un control a la defensiva, a la suma de límites y reparto del aprovechamiento edificatorio” (Sabaté, 1992, p. 10). En otras palabras, las acciones más centralizadas, como el diseño de la estructura urbana, trazado o la manzana, dejan de ser los elementos primarios de la urbanización, en virtud de un creciente peso hacia acciones más independientes, como el diseño de la edificación.

Diez (1997) señala que la noción de normativas postulativas y la repetición *in extremis* de un modelo edilicio llegaron, según el caso, tarde o temprano, a un agotamiento. En este contexto, se comienzan a observar obstáculos de las normas generalmente asociados a los límites prácticos del modelo a repetir, las dificultades generadas por lotes y/o edificios preexistentes, productos no deseados (Diez, 1997, p. 129) y al cambio de paradigma en las necesidades políticas y económicas de los actores involucrados en la producción de ciudad. Como resultado, muchos de los marcos normativos construidos bajo este paradigma postulativo comienzan a sufrir cambios o transformaciones.

### **Flexibilización de las normas y nuevo rol estatal**

A principios de los años 80, el rápido desarrollo tecnológico – particularmente en las telecomunicaciones, el transporte y el ingreso a la

era digital— comenzó a acercar transformaciones estructurales en la economía global y una rápida aceleración de la globalización. Uno de los más significantes aspectos de este proceso fue una transición desde economías nacionales avocadas a la sustitución de importaciones hacia la conformación de estrategias orientadas a la exportación de bienes y servicios para los países desarrollados. En este contexto, Burgess y Carmona (2001) señalan una serie de medidas características introducidas a nivel global por los gobiernos nacionales que se detallan a continuación. Para promover el libre comercio y la expansión de las exportaciones: el retiro de las tarifas de protección a la industria local y las cuotas de importación; la liberalización de los precios y tasas de interés; la devaluación de las monedas en los países no desarrollados; mejoras en los incentivos de exportación y desregulación de los marcos locales sobre inversiones extranjeras. En búsqueda de garantizar estabilidad económica local: la privatización de los bienes del estado; la reducción de las plantas de trabajadores estatales; el retiro de subsidios a los alimentos, la energía, el transporte y la vivienda; la reducción de la inversión en políticas sociales. En líneas generales, la privatización, la desregulación y la descentralización se volvieron claves en el proceso de ajuste estructural.

Los cambios de paradigma en las regulaciones de la forma urbana descritos en el apartado anterior tienen un fuerte anclaje a momentos de la ciudad y a las reflexiones en torno a ella. A medida que se transforma el contexto macroeconómico y los marcos regulatorios de la economía, también lo hacen las reflexiones sobre la ciudad y las regulaciones que buscan direccionar el crecimiento. En períodos anteriores, las ciudades habían sido vistas como centros de consumo no productivo y el mercado asociaba la excesiva urbanización a los problemas económicos; en contraposición, durante la implementación de políticas neoliberales, el crecimiento urbano es visto como vital para el crecimiento de la economía y del desarrollo social (Burgess & Carmona, 2001). La desregulación y la reforma de los regímenes regulatorios del suelo, la vivienda, el mercado, la infraestructura, los servicios y los mercados de trabajo fueron abordados como esenciales para incrementar los niveles generales de productividad y eficiencia urbana (Burgess & Carmona, 2001).

De Mattos (2008, 2010b) señala que la tendencia en los marcos normativos que acompañó a la planificación urbana durante los años 90 fue la desregulación y flexibilización de las normas referidas al entorno urbano construido. En este sentido, se entiende que, como parte de un proceso global, fue instrumentalizado un camino hacia la desregulación del espacio urbano, en consiguiente con la apertura de un marco regulatorio que posibilitó la negociación entre los agentes del mercado inmobiliario y el estado municipal. Este proceso de desregulación económica y liberación financiera global, que comienza en los años setenta, hizo posible que los capitales pudiesen traspasar cada vez con mayor facilidad las fronteras nacionales (De Mattos, 2010a).

Sassen (2005) señala que, dentro del proceso de concentración económica, los múltiples circuitos mediante los que se establece y expande la globalización económica requieren del emplazamiento en espacios concretos y altamente específicos. Un tipo de emplazamiento específico fueron las ciudades. Se abre entonces un doble camino mediante el cual las empresas extranjeras han sido progresivamente facultadas para hacer negocios a causa de la desregulación progresiva de las economías nacionales, a la par de que las empresas locales –que ya poseían poder económico concentrado en su territorio– han tensionado las regulaciones locales para ejecutar negocios de otra escala menor (Sassen, 2005). En este marco, Sassen (2007) agrega que los marcos normativos institucionales que regulaban las economías nacionales fueron desnacionalizados por los propios Estados nacionales con el propósito explícito de incorporarse organizadamente dentro de los circuitos globalizados. En otras palabras, un sinnúmero de países establecieron “un terreno de maniobras que permita el libre despliegue de las estrategias de las empresas, sea para ampliar el mercado, sea para minimizar los costos, sea para los dos a la vez” en sus ámbitos jurisdiccionales (De Mattos, 2008, p. 26).

El proceso de desregulación progresiva global posibilitó los flujos de capital y la inserción de los mismos dentro del mercado de suelo de las ciudades y las grandes metrópolis de América Latina comenzaron a ser tenidas en cuenta como destinos atractivos para la inversión inmobiliaria global (Ciccolella, 1998; De Mattos, 2008).

## Consideraciones metodológicas

La metodología utilizada en este capítulo consiste en la identificación, análisis y relación de las normativas que regulan la forma urbana en el Municipio de Córdoba.

Buscando visualizar el proceso de transformaciones normativas y entender su evolución, se elaboró una línea del tiempo de doble entrada para allí situar las ordenanzas y decretos municipales. La Figura 85 muestra un ideograma de la línea del tiempo, la versión completa puede ser revisada en el

Anexo 1. Además de las ordenanzas y decretos, la línea del tiempo incorpora los planes urbanos, metropolitanos y nacionales, y los períodos de las gestiones municipales, provinciales y nacionales. Estos datos permitieron tener presente el contexto de cambios locales y nacionales que afectaban el proceso. La fuente de todos los textos escritos de las normativas –junto con las pocas piezas gráficas disponibles– fueron



importantes transformaciones en el cuerpo normativo de mediado de los '80 y las incorporadas URE. Este segundo período se extiende desde esa fecha hasta 2010, fecha que coincide con el recorte temporal de la investigación.

Se ha elaborado una clasificación específica de las ordenanzas y decretos sancionados en el municipio que permite ordenar el proceso de transformación normativa y hacer lecturas relacionadas de las mismas (Figura 85). En primer lugar, se realiza una división por escala: a las normativas cuyo ámbito de regulación es la totalidad del ejido urbano municipal se las llamará *urbanas*; y a las normativas cuyo ámbito de regulación es un sector particular se las llamará *de áreas específicas*. En segundo lugar, cada escala tiene tipos de normativas: dentro de las de escala urbana encontramos las de fraccionamiento de tierras, las de formas de ocupación y las de regularización de las urbanizaciones; dentro de las de áreas específicas encontramos las del Área Central, las de Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE) y las de Áreas Especiales.

## **Estudio de caso: las normativas morfológicas residenciales del Municipio de Córdoba (1985-2010)**

La Constitución de la Provincia de Córdoba, declara que “son funciones, atribuciones y finalidades inherentes a la competencia municipal: [...] Regular y coordinar planes urbanísticos” (Gobierno de la Provincia de Córdoba, 1987). Mientras tanto, el gobierno provincial retiene la atribución de “dictar normas generales sobre la preservación del recurso suelo urbano, referidas al ordenamiento territorial, y protectoras del medioambiente y del equilibrio ecológico” y también, en virtud de la preservación del medioambiente y la calidad de vida, de asegurar “una distribución equilibrada de la urbanización en el territorio”. Dentro de este marco, la Carta Orgánica del Municipio de Córdoba le otorga al ejecutivo municipal la facultad de “elaborar y coordinar planes urbanos y edilicios tendientes a desarrollo y crecimiento de la Ciudad y su área rural, en armonía con recursos naturales y las actividades económicas, sociales y culturales se despliegan en su territorio” y le atribuye la responsabilidad a su concejo deliberante de “dictar normas en materia urbanística, edilicia y de los espacios públicos” (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1995).

En conclusión, es posible afirmar que la Provincia de Córdoba relega en los municipios la capacidad de dictar normas de escala urbana, pero que se mantiene cierta atribución de dictar aquellas de carácter general y de escala territorial para garantizar cierta concordancia normativa intermunicipal.

### Antecedentes normativos del Plan de Desarrollo Urbano (1985-1990)

Las bases de las normas urbanísticas, edilicias y de espacios públicos que regularon el espacio urbano en el Municipio de Córdoba entre 1991 y 2010 fueron sancionadas a mediados de la década de los 80, durante la intendencia de Ramón B. Mestre y dentro del *Plan de Desarrollo Urbano (PDU)* (Irós, 1991), que fue tratado en el capítulo anterior.<sup>43</sup> Cuando se habla de “las normativas del PDU” –tanto en ámbitos académicos como gubernamentales– generalmente se hace referencia a una serie de normas que aún están vigentes y que fueron sancionadas entre 1985 y fines de 1986.

Las normativas del PDU son el producto de varias situaciones de contexto previas que influyeron en ellas; a los fines de este capítulo, interesa referirse brevemente a antecedentes locales y nacionales, y el contexto político.

En primer lugar, vale mencionar la Ley Nacional de Propiedad Horizontal de 1948. Si bien ésta ya era tomada en cuenta por las ordenanzas de fraccionamientos previas del municipio, es la que posibilitó nuevas lógicas posibles de crecimiento y desarrollo urbano en Argentina. La ley enuncia que “los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos...” (Código Civil de la Nación Argentina, 1948). En la ciudad de Córdoba, esto significó una posibilidad para la clase media a adquirir vivienda en edificios donde anteriormente sólo se podía alquilar. Consecuentemente, apareció un mercado que buscó captar las altas tasas de crecimiento poblacional. Si bien esta nueva población eligió preferentemente localizarse en viviendas unifamiliares en los barrios pericentrales (Díaz Terreno, 2011), también se construyeron edificios de vivienda multifamiliar en barrios céntricos.

En segundo lugar, las normativas del PDU son el producto tangible de un proceso de planificación que comienza a principios de los años 70, con el *Diagnóstico tentativo y alternativas de desarrollo físico para Córdoba* (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1973). El trabajo sobre las líneas estudiadas en este diagnóstico evolucionó para traducirse, en 1978, en la sanción de la Ordenanza N° 9610: *Esquema de Ordenamiento Urbano (EDOU)* (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1978a) y en el *Plan de*

---

<sup>43</sup> Ramón B. Mestre fue intendente del Municipio de Córdoba entre el 10 de diciembre de 1983 y el 10 de diciembre de 1991 durante dos gestiones (la segunda de las cuales comenzó el 10 de diciembre de 1987). Fue el primer intendente del municipio luego del retorno a la democracia.

*Reestructuración del Área Central y nodos barriales* (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1978b).

Finalmente, el entusiasmo generado por el contexto político institucional de retorno a la democracia, sumado al amplio margen por el que el intendente llegó al gobierno, sentaban las bases para que se pudiesen realizar grandes transformaciones en la ciudad. El ejecutivo electo fue consciente de ello y puso en marcha un plan que denominó *Plan de Desarrollo Urbano (PDU)* (Irós, 1991). La confección de estrategias, lineamientos, acciones y puesta en práctica del PDU duró seis meses; durante este tiempo fueron frenadas las construcciones de nuevas urbanizaciones (salvo aquellas que fueran planes sociales). El producto de estos meses fue la sanción de un cuerpo normativo de cinco ordenanzas que se explican a continuación en orden cronológico.

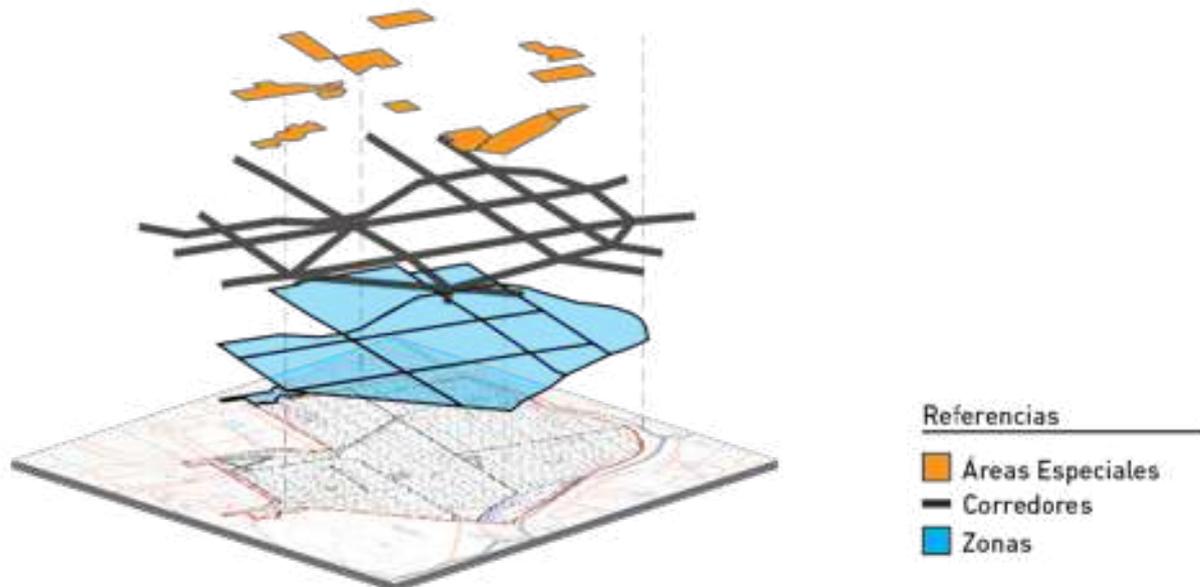
### Ordenanza N° 8057/85: Ocupación Del Suelo Y Preservación De Ámbitos Históricos Arquitectónicos Y Paisajísticos En El Área Central.

Es una ordenanza de un área específica de la ciudad y marca el inicio de la aprobación de normas urbanas de mediados de los 80. La misma propone un modelo de regulación del espacio urbano por capas (fraccionamiento, usos, forma de ocupación y patrimonio) que aquí se consolida en una sola ordenanza pero que, cuando se realice para el resto de la ciudad, será replicado en ordenanzas separadas. En este sentido, una de sus particularidades es que utiliza una serie de conceptos urbanísticos novedosos para el momento para la ordenación del espacio, como, por ejemplo, “centro de manzana”, “plano límite”, “corredor”, “área especial”, etc., que serán usados tanto en la presente norma como en las sancionadas posteriormente y a través de los cuales se puede evidenciar una mixtura de los tres tipos de normas descriptos en el marco teórico.<sup>44</sup>

La lógica de ordenamiento que propone sienta sus bases en la planificación tradicional. En este sentido, propone una subdivisión del Área Central en 14 zonas, a las que superpone un trazado de 11 corredores y 11 áreas especiales (Figura 86), y una serie de edificios patrimoniales sobre los que no permite modificaciones. La ordenanza se caracteriza por una fuerte impronta morfológica, ya que define las formas posibles de la edificación para cada zona, corredor o área especial mediante una serie de planos y límites máximos.

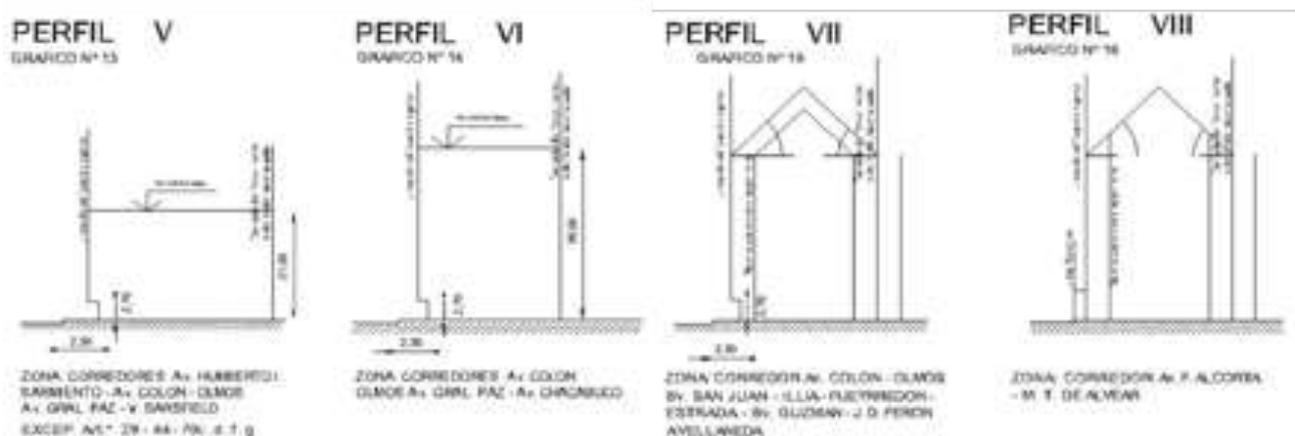
---

<sup>44</sup> Otros términos definidos por la ordenanza son: “edificio entre medianeras”, “edificio de perímetro libre”, “espacio urbano”, distintos tipos de fachadas y de líneas, “factor de ocupación de suelo (FOS)” y “factor de ocupación total (FOT), “plano virtual” y “zona”.



**Figura 86** – Esquema de lógica y estructura de ordenamiento para el Área Central (Ordenanza N° 8057/85).  
Fuente: elaboración propia.

Estos planos límites propuestos actúan sobre los lotes individuales, pero están definidos por una unidad de diseño mayor –la manzana o el corredor–, que es la que los determina y coordina (Figura 87).



**Figura 87** – Ejemplos de perfiles de edificación para el Área Central (Ordenanza N° 8057/85).  
Fuente: selección de gráficos del Anexo Gráfico de la Ordenanza N° 8057/85.

Por ejemplo, a partir de la delimitación de los centros de manzana – definidos por las dimensiones de éstas–, cada lote afectado no puede construir sobre él; la repetición de esta práctica por propietarios individuales es, en definitiva, la que aseguraría la conformación del centro de manzana (Figura 88) y la paulatina desaparición de los patios de luz internos. Por otra parte, se define un factor de ocupación de suelo del 80% para toda el área central, pero no un factor de ocupación total ya que la

superficie construida responde a los planos límites.<sup>45</sup> El resultado esperado de la renovación es un centro urbano de alta densidad poblacional atravesado por corredores de mayor densidad.

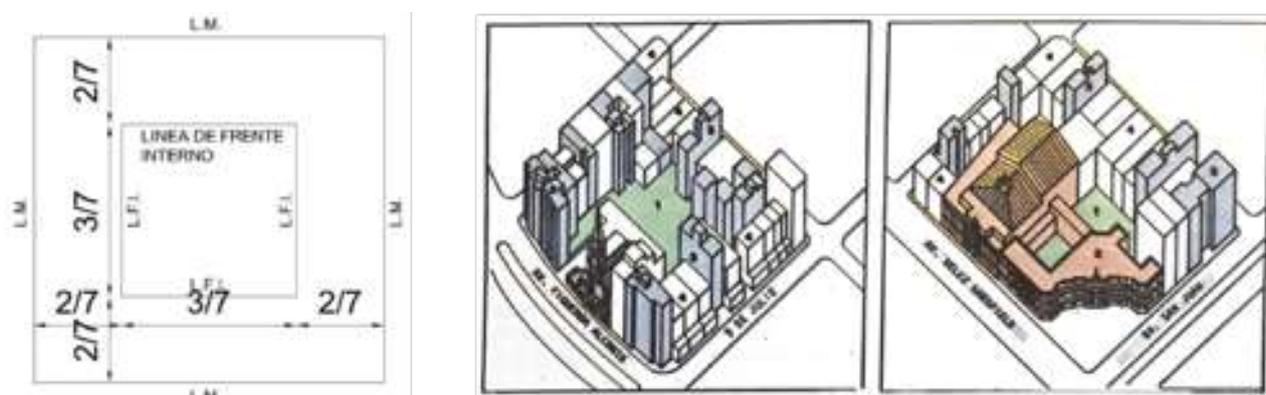


Figura 88 – Ejemplos de configuración de manzanas a para el Área Central (Ordenanza N° 8057/85).  
Fuente: selección de gráficos de Irós (1991).

### Ordenanza N° 8060/85: Fraccionamiento de tierras.

Esta normativa, también denominada *Regulación de la urbanización* (Irós, 1991, p. 66) es la primera de las normativas del PDU en abordar una escala que contemple la totalidad del municipio, es decir, una escala urbana. El texto de la normativa parte de establecer un mecanismo específico de regulación de las subdivisiones que deriva del modelo de fraccionamiento utilizado en la normativa de regulación del Área Central. Utilizando esta misma lógica, propone la delimitación de la extensión, la regulación del diseño sobre tierras vacantes existentes y mediante una zonificación por funciones, la jerarquización y diseño del trazado, y el relevo de la responsabilidad de provisión de ciertas infraestructuras y servicios a cargo del loteador. Al igual que la normativa para el Área Central, también invierte parte de su texto en la definición y explicación de conceptos, herramientas e instrumentos urbanísticos para la ordenación del espacio urbano.<sup>46</sup>

En el texto de la ordenanza aparece de manera explícita la voluntad de implementar mecanismos legales para evitar la especulación inmobiliaria y la extensión de la mancha urbana; a pesar de ello, los únicos dos mecanismos para tal efecto encontrados en el texto son la zonificación mediante áreas de urbanización prioritaria y la prohibición de loteos con

<sup>45</sup> Todos los perfiles obligan a garantizar una vereda mínima de 2,5m (aún si para ello hubiese que retirar el primer piso de la edificación) para así ampliar ciertas áreas de circulación del centro que en tenían veredas muy angostas

<sup>46</sup> Los términos definidos por la Ordenanza 8060/85 son: “urbanización o loteo”, “simple subdivisión”, “subdivisión por partición de condominios”, “parcela o lote”, “frente de parcela”, “área urbanizable”, “área urbanizable condicionada”, “área urbanizable diferida”, “área especial”, “línea de edificación” y “línea municipal”.

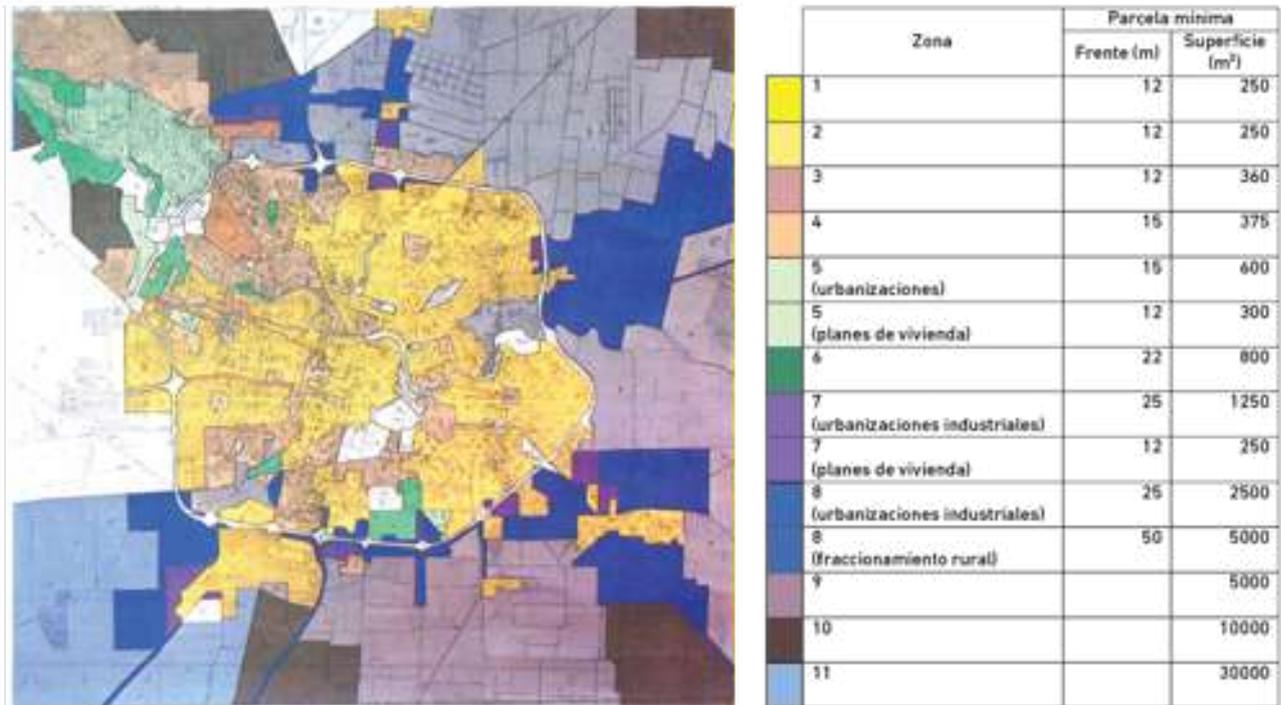
bajo porcentaje (30%) de urbanización colindante (aunque este mecanismo tiene importantes excepciones).

La ordenanza de fraccionamiento de tierras demanda que los loteadores estén a cargo de la provisión de infraestructura y ciertos servicios, y busca realzar las facultades del gobierno municipal otorgándole, mediante el Artículo 19, la capacidad de estudiar los proyectos presentados por los loteadores, con el objetivo de asegurar el desarrollo futuro de la zona.<sup>47</sup> A su vez, se define que el trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que se asegure continuidad y racional enlace con las arteriales, intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte y se establece una jerarquización de las vías, estableciendo perfiles transversales que marcan características físico espaciales; esto significa que el municipio relega a los loteadores su derecho constitucional de diseñar los trazados viales y se queda únicamente como ente controlador de los mismos. Por otro lado, se define que las manzanas deberían ser, cuando fuera posible, de forma rectangular y sin grandes diferencias entre sus pares de lados; y que las parcelas irregulares deberían cumplir con ciertos criterios básicos de regularidad.

Según Irós (1991), quien fue Secretario de Desarrollo Urbano mientras se aprobaron y comenzaron a aplicar estas normativas, el objetivo final bajo el que se formula la Ordenanza N° 8060/85 fue impedir la excesiva y descontrolada extensión de la mancha urbana del municipio. Para ello, divide al ejido municipal en 11 zonas para las que el fraccionamiento de tierras se deberá hacer siguiendo una serie de dimensiones mínimas (Figura 89). Las dimensiones mínimas de lote buscan garantizar números de densidad habitacional con el objetivo de controlar la densidad de la zona en cuestión. A su vez, está implícita la idea de que, en la periferia, grandes superficies con pocas unidades garantizan la continuidad del cordón verde que circunda la ciudad.

---

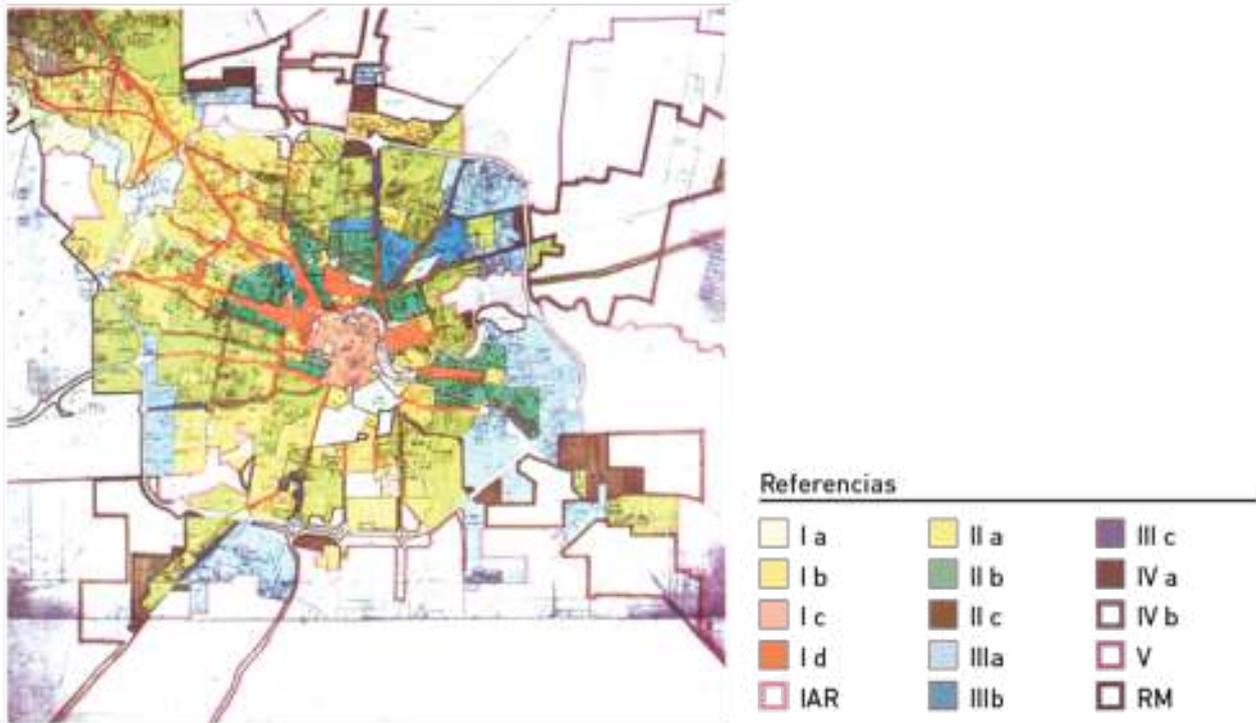
<sup>47</sup> El Artículo 19 completo dice: “Diseño Vial y de Conjunto: El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la Ciudad, mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo.”



**Figura 89** – Sistema de fraccionamiento de tierras para el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 8060/85).  
Fuente: elaboración propia a partir de gráfico de Irós (1991).

### Ordenanza N° 8133/85: Usos de suelo industrial.

Esta es una normativa que también aborda la escala urbana y que busca regular las actividades económicas que impliquen un uso de suelo de tipo industrial, productivo o asimilable en todo el ejido urbano, con el objetivo de ordenar el espacio urbano construido y estimular actividades e inversiones del sector privado. La ordenanza clasifica a las actividades industriales en cinco tipos respecto de su vínculo con áreas residenciales (inocuas, tolerables, molestas, nocivas y peligrosas) y establece 15 patrones (de acuerdo con su tamaño de planta productiva) asociados a localizaciones específicas donde estas actividades se pueden o no realizar (Figura 90). La lógica de ordenamiento responde a: actividades preexistentes, criterios de compatibilidad con otros usos (por ejemplo, el residencial) y al grado de accesibilidad e infraestructuras de servicios que demanden. En concreto, se busca que las actividades más molestas y nocivas estén fuera de la mancha urbana consolidada (en ese momento parcialmente delimitada por el proyecto de la Av. Circunvalación), es decir, lejos de las zonas residenciales. Esto busca garantizar la buena accesibilidad del tránsito pesado y los trabajadores, así como la ocupación no-residencial de un “cordón verde anular” de muy baja densidad residencial.



**Figura 90** – Ubicación del uso de suelo industrial para el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 8133/85).  
Fuente: gráfico de Irós (1991) con tratamiento de color y reconstrucción de leyendas.

#### Ordenanza N° 8248/86: Patrimonio cultural: preservación.

Es una normativa de escala urbana que busca establecer las acciones de preservación de aquellos bienes considerados componentes del patrimonio cultural de la ciudad. En el texto se establecen dos categorías de preservación: interés municipal y componentes del patrimonio arquitectónico urbanístico. La primera hace referencia a aquellos bienes patrimoniales muebles e inmuebles cuyos valores intrínsecos los constituyan en irremplazables por sus características excepcionales. La segunda, a aquellos inmuebles que, sin ser excepcionales, testimonien óptimamente las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de la ciudad.

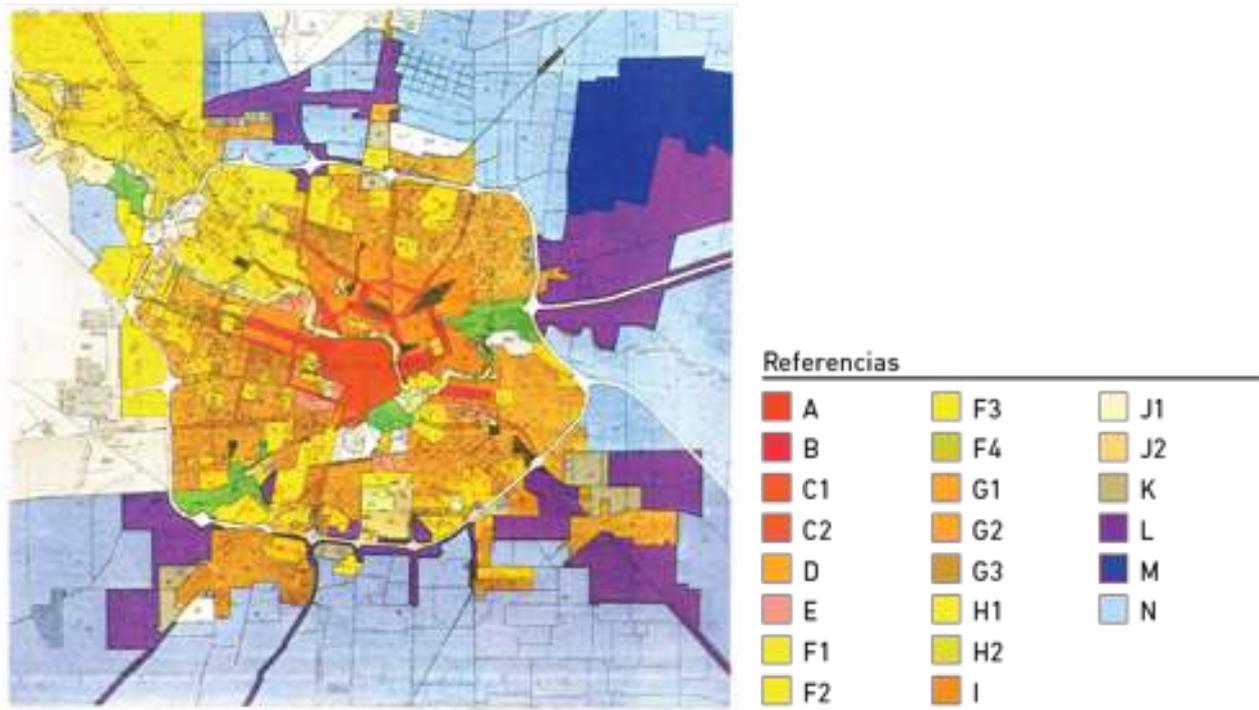
Si bien se trata de una ordenanza que no tiene impacto en términos de la estructura urbana, cabe mencionarla para mencionar que el foco de ésta está puesto, justamente, en la preservación de inmuebles particulares. No aparece aquí la noción de preservación de identidades paisajísticas barriales o del patrimonio natural –ya sea urbano o rural–.

#### Ordenanza N° 8256/86: Ocupación del suelo: diversas formas

Es una normativa de escala urbana que busca regular la morfología de la futura ocupación del suelo conforme a las actividades en él desarrolladas. Se sustenta en las ordenanzas previamente descritas, tomando el modelo regulatorio de lo establecido anteriormente para el Área Central. A su vez, suplanta una ordenanza previa de formas de ocupación con una vigencia de más de dos décadas. Al igual que sus precedentes, define un glosario de términos con el que trabajará bastante similar a los anteriores, aunque

incorpora otros específicos a formas de agrupación residencial vivienda, como “vivienda individual”, “vivienda individual agrupada” y “vivienda colectiva”.

La ordenanza regula la ocupación del suelo mediante un abordaje en de tres partes. En primer lugar, se parte de dividir el ejido municipal en tres áreas (Área Central, Área Intermedia y Área Periférica); las mismas, determinarán rasgos generales del tipo de implantación. En segundo lugar, se conforman 22 zonas, cada una de ellas con una serie de características especiales referidas a áreas de implantación, densidades deseadas y usos para cada zona (Figura 91 y Tabla 10). Finalmente, se definen características morfológicas de las edificaciones a incorporar. Estas características o “formas de ocupación” funcionan como cajas volumétricas que delimitan el espacio edificable en sus tres dimensiones; dentro de este espacio y, siguiendo con otros lineamientos generales (como, por ejemplo, las dimensiones de los patios y sus categorías, el FOS y el FOT, etc.), el propietario podría construir (Figura 92 – Ejemplos de perfiles de edificación para el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 8256/86).). La lógica de ordenamiento utilizada es muy similar a sancionada para el Área Central, en la cual el espacio urbano es concebido a partir de una pieza –en este caso, la manzana edificada en sus bordes y libre en el centro– que se repite *in extremis* con algunas características pequeñas que se ajustan.



**Figura 91** – Ubicación de las formas de ocupación del suelo para el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 8256/86).

Fuente: gráfico de Irós (1991) con tratamiento de color y reconstrucción de leyendas.

En esta ordenanza, reaparece con fuerza la noción de corredores, que habían surgido para la organización del Área Central y, posteriormente,

cobraron fuerza en los documentos de planificación. Para ellos se propone una forma de ocupación que busca destacarlos morfológicamente (principalmente con alturas elevadas), a la vez que incorporan funciones de centralidad (como el comercio en distintas escalas).

Zona	Implantación	Densidad propuesta	Usos propuestos	Actividades industriales o asimilables
A	Área central	Alta	Vivienda colectiva	Máxima restricción
B	Lineal en área central e intermedia	Alta	Vivienda colectiva y Usos mixtos (escala urbana)	Máxima restricción
C1	Lineal en área central e intermedia	Alta	Vivienda colectiva y Usos mixtos (escala de sector)	Máxima restricción
C2	Lineal en torno a espacios-plaza	Alta	Vivienda colectiva y Usos mixtos (cualquier escala)	Máxima restricción
D	Central e intermedia	Media	Vivienda individual y colectiva, y actividades de servicio (escala de sector)	Restricción media
E	Central e intermedia	Media	Vivienda individual y colectiva, y actividades de servicio (escala de sector)	Restricción media y mínima
F1, F2 y F3	Periferia	Baja	Vivienda individual y/o agrupada y servicios sectoriales	Máxima restricción
F4	Lineal en periferia	Baja	Usos mixtos: servicios a escala urbana y de sector; vivienda individual y/o individual agrupada	Máxima restricción
G1 y G2	Periferia	Baja	Vivienda individual y/o individual agrupada. Se alienta los planes de vivienda. Servicios barriales	Restricción media y mínima
G3	Lineal en la periferia	Baja	Usos mixtos: servicios a escala urbana; vivienda individual y/o individual agrupada	Restricción media y mínima
H1	Periferia sin urbanización preexistente	Media	Vivienda individual, individual agrupada y colectiva. Se alienta los planes de vivienda	Restricción media
H2	Lineal en periferia	Media y baja.	Usos mixtos: servicios a escala de sector urbano; vivienda individual, individual agrupada y colectiva	Máxima restricción
I	Periferia sin urbanización preexistente	Media	Vivienda colectiva y equipamientos a nivel de sector urbano	Máxima restricción
J1	Periferia (extensión y consolidación)	Baja	Vivienda individual y/o agrupada tipo "urbanización parque"	Máxima restricción
J2	Periferia (extensión y consolidación)	Baja	Vivienda individual, agrupada y/o colectiva tipo "urbanización parque." Servicios barriales	Máxima restricción
K	Periferia	Baja	Industrial molesta y planes de vivienda individual y/o agrupada (Admite vivienda colectiva dentro de la Av. Circunvalación)	Sin restricción
L	Periferia	-	Industriales molestas. Restricción total a la vivienda	Sin restricción
M	Periferia	-	Industriales peligrosas. Restricción total a la vivienda	Sin restricción
N	Periferia	Muy baja	Rural. Vivienda restringida a control de unidades/superficie.	No permitida

**Tabla 10** – Características, ubicación y actividades de las formas de ocupación del suelo para el Municipio de Córdoba (Ordenanza Nº 8256/86).

Fuente: elaboración propia.

Otra particularidad de la ordenanza es la limitación total y parcial del uso residencial para ciertas zonas periféricas, persiguiendo el objetivo de frenar la expansión o de evitar incompatibilidades con las zonas industriales. A su vez, se establecen permisos para la conformación de urbanizaciones periféricas de baja densidad –casi como única respuesta– en las áreas destinadas a la preservación del cordón verde. En este sentido, se observa cierta contradicción entre la voluntad de frenar la expansión y la implementación de normas que la fomentan.

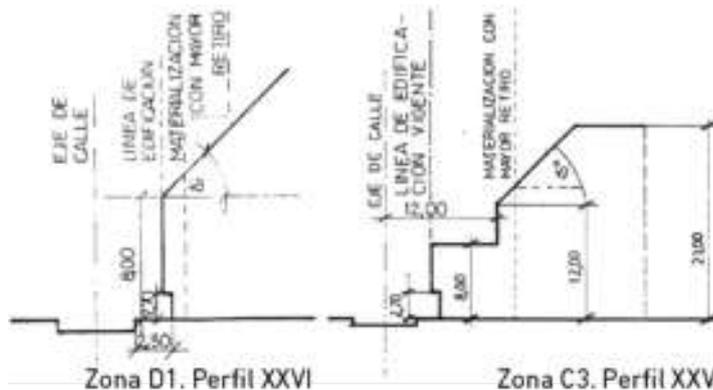


Figura 92 – Ejemplos de perfiles de edificación para el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 8256/86).  
Fuente: Anexo Gráfico de la Ordenanza N° 8256/86.

### Notas preliminares sobre normativas del PDU

Las normativas sancionadas en el marco del PDU marcan un punto de inflexión en la forma en la que se reguló el espacio urbano cordobés, manteniéndose vigentes –con modificaciones– hasta la fecha. Surgen de un contexto político, económico y social que posibilitó la implementación de abordajes urbanos que, hasta ese momento, se mantenían en los debates académicos en torno a los planes urbanos. Uno de los objetivos explícitos a la hora de implementar estas regulaciones fue frenar la expansión de la mancha urbana que, en ese momento, era vista como desmedida.

Persiguiendo ese objetivo, la gestión conformó un plan de acción que comienza por una ordenanza que busca reorganizar y revitalizar el Área Central. Esta ordenanza puede ser entendida como una serie de capas temáticas que regulan aspectos específicos del entorno urbano construido como las formas, los usos, las densidades, la estructura urbana, las áreas de oportunidad especiales y el patrimonio. Estas capas temáticas son las mismas que son luego utilizadas para ir aprobando, una por una, normativas referidas a todo el ejido municipal, atendiendo a las particularidades de cada zona.

Posterior a la aprobación de las normas, Iros (1991) reconoce que se partió de entender a la mancha urbana como una mancha de aceite que se expande desde el centro a la periferia. La solución fue planteada a partir de la conformación de límites para esa expansión y la búsqueda por encausar

ese crecimiento a partir de corredores de expansión y áreas específicas de la ciudad, como el área central alentando procesos de renovación urbana.

## **Primera etapa de modificaciones a las normativas del PDU (1991-2003)**

### **La primera normativa de barrios cerrados**

Entre la sanción de las normativas del PDU y el año 1991, no se producen grandes modificaciones al marco normativo en el Municipio de Córdoba. Sin embargo, en 1991, se sanciona la Ordenanza N° 8606/91: *Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE)*, una normativa que marca un punto de inflexión en la concepción de cómo regular el modelo de ciudad impulsado por las empresas de desarrollo urbano. Esta ordenanza habilita a grandes lotes a urbanizarse, expandiendo la mancha urbana a baja densidad con una modalidad de implantación espacial cerrada. La misma se contradice con los objetivos de las normas del PDU a las que busca modificar y también de los documentos de planificación previos. Resulta llamativo que se realiza casi al final de la gestión del mismo intendente que había impulsado normas con el objetivo explícito de frenar la expansión de la ciudad.<sup>48</sup>

Esta ordenanza regula la implantación de “urbanizaciones residenciales especiales” (URE). Las mismas deberán seguir las siguientes características: efectuarse en zonas vacantes incluso aquellas que formen parte de la periferia no urbanizada y exceptuando zonas de incompatibilidad con uso industrial; sus las parcelas a urbanizar deberán como máxima superficie las 50 o 15 Ha, según se encuentren respectivamente fuera o dentro de la traza de la Av. Circunvalación (dejando lugar a la negociación entre el Estado y el desarrollador inmobiliario para casos en los que se necesite mayor superficie) y que no impliquen barreras al normal crecimiento de la mancha urbanizada; deberán conformar una unidad jurídica indivisible que cuente con una repartición porcentual establecida de parcelas destinadas al uso residencial (70% de la superficie) y de otras destinadas usos comunes (30% de la superficie) como la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, las actividades comerciales y la circulación; y que cuente con “accesos controlados, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro, con respecto al

---

<sup>48</sup> Bellotti (2006, p. 109) señala que el Artículo 5 de la normativa de las URE (Ordenanza N° 8606/91) es inconstitucional, ya que establece el deber de constituir el derecho real de dominio sobre las parcelas individuales. La autora señala que la inconstitucionalidad reside en que la ordenanza regula materias propias de Derecho Civil. Así mismo, la autora agrega que el Artículo 7 de dicha ordenanza es inconstitucional porque modifica el régimen jurídico de bienes de dominio público, siendo atribución de la Nación –según el Art. 75 Inc. 12 de la Constitución Nacional– asignar el carácter público de un bien, pues determina el régimen jurídico al que están sometidas las cosas.

entorno.” Este último punto es tal vez el más relevante ya que posibilita, por primera vez dentro de un marco legal, la construcción de barrios cerrados y con control de acceso en el municipio de Córdoba.

La localización propuesta para estas urbanizaciones es cualquier lugar del ejido municipal que no sea Zona M (ver Figura 91) ni zonas dentro de la Av. Circunvalación cuyos límites no estén definidos (ya sea por otras urbanizaciones o por límites topográficos o de estructura urbana). En cualquier caso, se estipula que la aprobación final de localización queda en manos del ejecutivo municipal según los criterios que éste fije para tal efecto, pero que no se especifican en el texto de la norma. Más aún, queda implícito que dicha localización, por la misma relación entre precio de suelo y edificabilidad, queda reducida a un área específica de la ciudad, como ser principalmente su área productiva y los bordes urbanos.

La densidad habitacional propuesta para estas urbanizaciones es muy baja: primero por estimular una menor superficie destinada a residencia en toda la urbanización, comparativamente con fraccionamientos permitidos por la Ord. 8060; segundo porque solo permite una vivienda residencial más una complementaria por cada uno de estos lotes de gran magnitud. Si bien los condicionantes de FOS (30%) y FOT (1), sumados a los importantes retiros de los límites de la parcela (6 a los frentes y 4 a los laterales), podrían dar a parecer no se trata de bajas densidades, hay que hacer una distinción entre densidad edilicia y de unidades familiares; ya que se permite la construcción de 1500m<sup>2</sup> por lote, pero hay que considerar que allí viviría una sola familia.<sup>49</sup> En otras palabras, hay una moderada densidad edilicia y una muy baja densidad habitacional. Esta relación permite dejar en claro que es un modelo de ocupación del espacio urbano pensado para una clase social con grandes recursos económicos.

La ordenanza presenta ciertas modificaciones en la modalidad de interacción entre el Estado Municipal y los patrocinadores de estos emprendimientos. En primer lugar, adjudica al loteador la responsabilidad de proveer una mayor infraestructura y mayores servicios, junto con garantizar la construcción de vías de circulación (las cuales debe ceder a dominio público), espacios parquizados y superficie deportiva. En contraposición, el municipio cede al loteador el uso exclusivo de las áreas de circulación internas. Se propone también que sea el loteador quien esté a cargo del mantenimiento de estas áreas, conservando el ejecutivo la capacidad de revocarle el uso exclusivo al loteador en caso de que éste no se hiciera cargo de dicha responsabilidad. En segundo lugar, se estipula

---

<sup>49</sup> Para ejemplificar esta situación, si tomamos un lote mínimo permitido (1500m<sup>2</sup>) y utilizamos el FOS 1, nos arroja una vivienda de 1500m<sup>2</sup>, un número que supera ampliamente la superficie media en la que viven los cordobeses. Estas medidas son alcanzables tranquilamente en un lote de medidas regulares de 25 m<sup>2</sup> x 60 m<sup>2</sup> (1500m<sup>2</sup>) con una edificación de tres pisos de tres metros de altura cada uno y un FOS de 30%.

que la configuración de las parcelas estará a cargo del urbanizador y que éste podrá adecuarlas a las superficies de uso recreativo utilizando un trazado no ortogonal, debiendo el Estado aprobarlas. En esta definición, quedan desmerecidos los intentos de la Ord. 8060 por trazar manzanas rectangulares y vías que busquen la conexión interbarrial. Más importante aún, el Estado Municipal relega por completo en los urbanizadores la herramienta del diseño de la red vial y, por consiguiente, de la estructura urbana, sin aplicar ningún condicionante más que los referidos al lote.

En conclusión, lo que se observa mediante el análisis de este texto normativo, es el mayor alcance de las decisiones que podrían tomar los agentes del mercado inmobiliario, en detrimento de las tomadas por el estado municipal. Si se retoma la clasificación de Diez (1997), vemos que los desarrolladores inmobiliarios pasaron, por medio de esta ordenanza, de poder tomar únicamente decisiones independientes y coordinadas a tomar decisiones centralizadas referidas a la estructura urbana. Este hecho contribuye a justificar el punto de inflexión que esta normativa marca en la forma de regular el espacio urbano del municipio.

Durante el primer período, la ordenanza de las URE sufre principalmente una modificación, mediante la Ordenanza N° 9056/92, que reduce las dimensiones mínimas de los lotes a 1000m<sup>2</sup> (es decir, dos tercios de lo estipulado previamente) y de frente mínimo a 20m<sup>2</sup> (es decir, cuatro quintos de lo estipulado previamente) para las urbanizaciones localizadas dentro de la Av. Circunvalación. Esta modificación buscó posibilitar incorporar más lotes en la superficie destinada a uso residencial y, por consiguiente, a aumentar la densidad habitacional y la rentabilidad de las urbanizaciones en áreas más cercanas al centro y con mayor precio de suelo.

### La configuración de las Áreas Especiales

Otro grupo de normativas de áreas específicas que sufren modificaciones durante el primer período son las normativas del Área Central. Estas modificaciones están contenidas en la Ordenanza N° 9386/95 y la Ordenanza N° 9403/95, y los principales cambios que promueven están asociados a mayores permisos de edificabilidad en los centros de manzana (con valores que van desde el 25% al 100%, según la zona), a mayores factores de ocupación del suelo (FOS) y a la fijación de superficies mínimas de vivienda para viviendas colectivas de más de cinco unidades.<sup>50</sup> Por otra parte, la Ordenanza N° 10231/00 incorpora la posibilidad de las excepciones dentro de la regulación morfológica. En este sentido, permite disponer variaciones en las dimensiones máximas de altura y retiros de edificación en los casos en que la parcela en cuestión colinde con otra

---

<sup>50</sup> Según la zona, las superficies mínimas permitidas son: para tipologías de un dormitorio, 35m<sup>2</sup> o 40m<sup>2</sup>; para tipologías de dos dormitorios, 55m<sup>2</sup> o 60m<sup>2</sup>; y, para tipologías de tres dormitorios, 70m<sup>2</sup> o 80m<sup>2</sup>.

construida previamente a la sanción de la Ordenanza Nº 8057/85, con otra que esté afectada por la ordenanza de protección patrimonial o cuando se trate de parcelas atípicas que pueda requerir su análisis particularizado. Este nuevo mecanismo, que fue necesario para salvar las particularidades de un espacio urbano construido en diferentes etapas, introdujo además una posibilidad de pequeñas negociaciones entre el mercado inmobiliario y el gobierno municipal. Un ejemplo de la utilización de estas reglamentaciones ocurre para la construcción del edificio de oficinas de la empresa Tarjeta Naranja, sobre el Blvd. Mitre frente al Río Suquía.

A partir de 1998, la gestión de Rubén A. Martí comienza un proceso de regularización de las Áreas Especiales o “Áreas Particulares” delimitadas originalmente en la ordenanza de formas de ocupación del suelo urbano (Figura 93). Previamente, estas áreas habían quedado sujetas a decretos del ejecutivo municipal, conforme a los resultados de estudios particularizados. La Ordenanza Nº 10006/98 solicita la participación inicial del Consejo Deliberante y, además, incorpora tres Áreas Especiales a las que aplica patrones de uso de actividades productivas y comerciales de bajo impacto ambiental, con el objetivo de consolidar ciertas dinámicas de centralidad barrial y urbana de las nuevas zonas.<sup>51</sup> Posteriormente, ya en la gestión del intendente Germán Kammerath se pasan los Decretos Nº 1378/01 y Nº 562/02, que justamente definen a priori cuáles son las formas de ocupación de 14 Áreas Especiales mediante la aplicación de perfiles de edificación existentes y la creación de otros nuevos.<sup>52</sup>

La gestión de Kammerath buscó reglamentar todas las Áreas Especiales de la ciudad abriendo la posibilidad a los dueños de los lotes afectados a construir en ellas (a excepción de Cabaña del Pilar, que es designada como Área de Reserva Verde). Estos pasos siguen las líneas estratégicas de los documentos de planificación presentados durante esa gestión bajo el nombre de *Diagnóstico y líneas estratégicas para el Plan Urbano Ambiental* (DLEO-PUA) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2001) y *Formulación de lineamientos alternativos para el plan urbano ambiental (FLA-PUA)* (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2003).

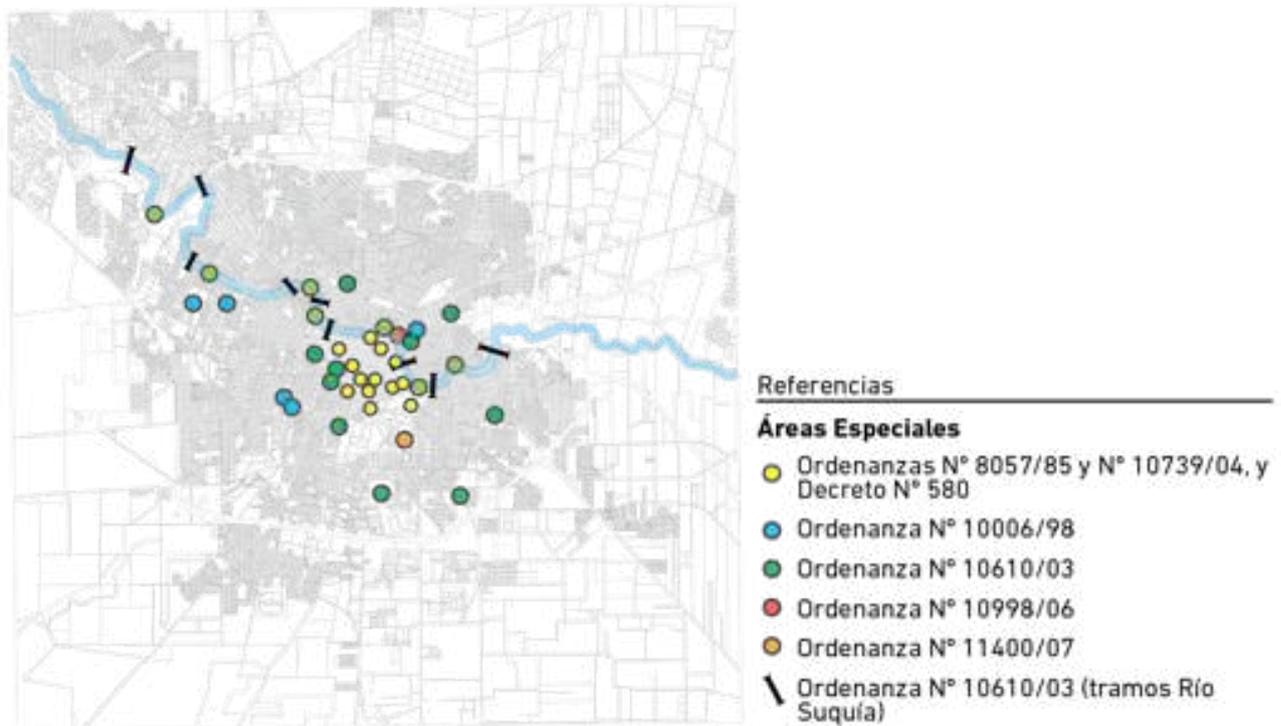
Un nuevo paso en esta dirección se da posteriormente con la aprobación de la Ordenanza Nº 10610/03, que reglamenta formas de ocupación para los tramos del Área Especial Río Suquía, en búsqueda de continuar con el

---

<sup>51</sup> Las tres nuevas áreas corresponden a la zona de Av. Sagrada Familia, a la zona del Hospital Tránsito Cáceres de Allende y a la zona Rotonda Av. Fuerza Aérea Argentina.

<sup>52</sup> El Decreto Nº 1378/01 regula las Áreas Especiales “Av. Colón / Av. Duarte Quirós / Av. Sagrada Familia”, “Tránsito Cáceres de Allende” y “Rotonda Av. Fuerza Aérea Argentina”. Por su parte, las once Áreas Especiales reguladas en el Decreto Nº 562/02 son: “Río Suquía”, “Quinta Santa Ana - Pasaje Groppo”, “Observatorio - Nuevos Tribunales”, “Cervecería Río Segundo”, “Barrancas BO Pueyrredón”, “Balcón Ruta 9 (Sur) - Matadero”, “Hipódromo”, “Cabaña del Pilar”, “Pucará - Barrio Kronfuss”, “Hospital Misericordia” y “Playa de Alta”.

proceso de transformación de los márgenes cercanos al río, que junto con intervenciones estatales se habían desarrollado en el marco del Plan de Desarrollo Urbano, de los intendentes de Ramón B. Mestre y Rubén A. Martí. Tomando provecho del tamaño promedio de los lotes ocupados y vacantes de dentro de esta área, se propone una forma de ocupación que aumenta la altura de las edificaciones respecto a los barrios colindantes, con el fin de conseguir una mayor densidad poblacional. Complementariamente, se califica a ciertos espacios como destinados a Reserva Verde o a instituciones estatales.



**Figura 93** – Ubicación de las Áreas Especiales en el Municipio de Córdoba.  
Fuente: elaboración propia a partir de Ordenanzas N° 8057/85, 10739/04, 10006/98, 10610/03, 10998/06, 11400/07 y Decreto N° 580.

Durante el período en cuestión, también ocurrieron modificaciones a las ordenanzas de las demás normativas del PDU de escala urbana. Las primeras modificaciones llegan en los cambios de las zonificaciones de las ordenanzas de fraccionamiento, de formas de ocupación y de uso industrial-productivo. En estas zonificaciones, lo que se observa es la modificación de ciertos detalles para permitir mayor preservación o edificabilidad, siempre continuando con los esquemas estructurales propuestos en las bases. En segundo lugar, el cúmulo de estas transformaciones permite ver el corrimiento expansivo de los límites de las áreas intermedias y periféricas.

A la par de estas modificaciones, se crea la Oficina Municipal de Grandes Emprendimientos Urbanos mediante la Ordenanza N° 10330, con el fin de dar seguimiento particularizado de controlar y visar los planos de proyecto,

así como de incorporar las nuevas parcelas generadas por los fraccionamientos un archivo unificado.

### La búsqueda por mayor rentabilidad

Durante el primer período, además de las modificaciones de zonificación mencionadas, se realizan otras dos series de cambios relevantes. La primera de ellas es la modificación de las dimensiones mínimas de los lotes para permitir mayor rentabilidad en los loteos realizados introducida por la Ordenanza N° 9089/93. Ésta reduce los frentes mínimos de las Zonas 2 y 7 desde los 12m a los 10m, e incorpora la posibilidad de lotes de 10m de frente y 250m<sup>2</sup> de superficie en la Zona 3 cuando se trate de planes de vivienda y posteriormente se sanciona un decreto que haría lo mismo para urbanizaciones de relocalización de villas de emergencia.<sup>53</sup>

El segundo cambio es la definición estructural del Código de Edificación mediante la Ordenanza N° 9387/95. En el mismo, se esbozan normas generales sobre características de los edificios (por ejemplo, normas de habitabilidad, normas de funcionalidad, normas constructivas, etc.). En particular, se definen características independientes sobre la configuración volumétrica de las construcciones. Algunas de estas exigencias son: un mínimo de vereda de 2,5m; la delimitación de una ochava en las esquinas; características de los cercos, veredas y otros cerramientos de frente; o las paredes divisorias de 2m entre lote y lote.

### La tensión com-fusa en la norma

A modo de síntesis preliminar, el análisis sobre las características de estas normas, permiten observar una tensión entre dos lógicas de regulación para el espacio urbano cordobés. La primera de estas lógicas busca poner un freno a las tendencias de crecimiento expansivo detectadas en la ciudad, mediante la implementación de una serie de ordenanzas restrictivas y postulativas que culmina en la conformación, en 1986 de una serie de normativas. Las mismas recuperan instancias de un largo proceso de planificación urbana que busca ordenar el crecimiento en la consolidación del área central y de corredores radiocéntricos.

Tal como se mostró hasta aquí, desde el año 1985 y hasta el 2003, se producen una serie de ajustes a estas normas en búsqueda de fomentar su

---

<sup>53</sup> Marengo (2008) y Monayar (2018) explican que, pocos meses después de la aprobación de Ordenanza N° 9089/93 (que reducía los tamaños mínimos de lotes) y como resultado de luchas sociales de sectores populares en el marco de la Mesa de Concertación de Políticas Sociales, se aprueba el Decreto N° 25/94. El objetivo del mismo fue reducir la superficie de lotes cuando se tratase de lotes asignados en el traslado de villas de emergencia para así conseguir incorporar más cantidad de familias en estos planes. Como resultado, queda decretado un lote de 9m de frente mínimo con 162m<sup>2</sup> mínimos de superficie y, además, se flexibilizan los requerimientos exigidos en provisión de infraestructura en puntos vitales como agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, calidad de las calles y espacios verdes, etc.

ejecución y, en algunos casos, de ampliar los márgenes de rentabilidad de los desarrolladores inmobiliarios residenciales. Algunos de estos cambios tienen que ver con ampliar las capacidades constructivas de los terrenos o de modificar la morfología de las construcciones. Por su carácter de modificaciones del tipo independientes (es decir, que afectan al diseño de las edificaciones), estos cambios son coherentes con los objetivos de la planificación y de las normas de los que derivan, ya que no modifican el esquema de decisiones centralizadas que postulan las normativas del PDU.

No obstante, en 1991, irrumpe en las normas una nueva lógica que pone el foco en la consolidación de una periferia urbanizada mediante enclaves residenciales de baja densidad y que tensiona con los objetivos de la planificación y las normativas sancionadas en el período anterior. Bajo la modalidad de Urbanizaciones Residenciales Especiales, se crea un marco normativo que permite la conformación de una oferta inmobiliaria que ofrece un estilo de vida alejado del área central, una mayor posibilidad de instalar mecanismo de seguridad barrial (como perímetros delimitados y control de accesos) y residencias rodeadas de un entorno natural. La misma estaba orientada a un público de alto poder adquisitivo.

La previsión en materia de crecimiento urbano que se había discutido y consensuado socialmente por las normativas del PDU, entra en contradicción con la aprobación de la ordenanza de las URE: por un lado, las normativas existentes –que continuaron en vigencia– estaban orientadas a frenar el crecimiento de la mancha urbana de la ciudad; por el otro, la ordenanza de las URE habilita gran parte de estas zonas para la construcción de emprendimientos residenciales de alto estándar.

A diferencia de las normativas del PDU, la ordenanza de las URE no enuncia explícitamente sus objetivos ni determina cómo dialogará con su entorno. Más aún, se introduce –por primera vez desde las normativas– una forma de ocupación física cerrada y con accesos controlados, dando inicio a lo que luego sería caracterizado como modelo de ocupación fragmentado del espacio urbano (Borsdorf, 2003; Janoschka, 2002).

## **Segunda etapa de modificaciones a las normativas del PDU (2004-2010)**

### **Estatus quo y modificaciones estructurales para frenar los excesos**

En el año 2004 comienza un nuevo período en el ciclo de transformaciones de las normas que regulan la forma urbana en Córdoba en términos de los enfoques y orientaciones. Las transformaciones se suceden a partir de la asunción de José Luis Juez, un intendente de un “Frente Nuevo” en el que confluyeron organizaciones no identificadas con la polarización entre el peronismo y el radicalismo. En este período de ocho años, también sucede parte de la gestión de Daniel Giacomino, quien llega a la intendencia de la mano de Juez pero que –por diferencias de posicionamiento frente a

disputas nacionales y provinciales– se distancia de éste y, como resultado, pierde representatividad en la legislatura municipal.

Juez enfocó su gestión en un modelo de planificación estratégica, que difería de la gestión municipal previa. Anteriormente, el énfasis había estado puesto en la producción de documentos de planificación urbana con un fuerte sesgo físico-espacial. A su vez, trabajó en las normativas y produjo importantes cambios en ellas. Por su parte, la disminuida representatividad legislativa de la gestión de Giacomino dio lugar a la continuidad de las transformaciones legislativas impulsadas por Juez y otros cambios normativos más acotados, según se expone a continuación.

En diciembre de 2003, inmediatamente después de su asunción, José Luis Juez firma el Decreto N° 13 mediante el cual se suspende provisoriamente la aprobación de URE y, posteriormente, el Decreto N° 208 que hace lo mismo con los Loteos Rurales (una modalidad de urbanización periférica encuadrada en la Ordenanza N° 8060/85) por un período de 90 días que fue luego extendido 30 días más mediante el Decreto N° 905. Estas sanciones abarcaron un área fuera de la Av. Circunvalación, comprendida entre la Ruta N° 9 Norte en sentido horario hasta la Ruta N° 20, cuyo uso estaba designado como predominantemente rural o industrial. Durante los años previos a este decreto había ocurrido un creciente proceso de ocupación a baja densidad con poco control municipal que estaba poniendo en jaque la sustentabilidad del denominado “Cinturón Verde Productivo”, un área caracterizada por la producción de alimentos que abastecían a la ciudad. En consonancia con esta disposición, el llamado *status quo* también afectó la otorgación de permisos para construir en el barrio céntrico de Nueva Córdoba, donde en años recientes se había incrementado exponencialmente la construcción de departamentos sin la realización de la infraestructura necesaria para respaldar el crecimiento demográfico y el proceso de sustitución edilicia que devendría. El antecedente de este tipo de suspensión a la aprobación de urbanizaciones había sido el freno impuesto al comienzo de la gestión de Ramón B. Mestre en 1984.

En agosto de 2004, se sancionan las primeras modificaciones al cuerpo de normativas del PDU de la gestión de municipal. Estas modificaciones apuntan a resolver problemas derivados tanto de la desmedida expansión de la mancha urbana, como de la excesiva concentración de ésta, en el Área Central. Posteriormente, en septiembre de 2005, se presenta el documento *Plan Estratégico para la ciudad de Córdoba* (PECba) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2005), documento marco de planificación de estas modificaciones normativas.

Los primeros cambios normativos se circunscriben a las problemáticas de los barrios del Área Central y el Área Intermedia y son impulsadas por las

Ordenanzas N° 10739/04 y N° 10740/04, respectivamente.<sup>54</sup> En líneas generales, estas modificaciones apuntaban a: ampliar levemente ciertos límites para permitir mayor edificabilidad (se pasa de manera generalizada todos las alturas de 7,5m a 8m y de 20m a 21m; esto permite, según cada caso, la construcción de una planta más); habilitar permisos de construcción del total de la superficie del centro de manzana en casos particulares y de cocheras bajo la cota del predio en la totalidad del mismo (aún bajo cierta superficie del centro de manzana); y con la ampliación de posibilidades para las edificaciones de perímetro libre de hasta 36m en el barrio de Nueva Córdoba. Siguiendo con esta línea, se modifican varios perfiles para permitir edificaciones de mayores alturas donde sea posible acercarse más a los máximos valores edificables. También se incorporan nuevas Áreas Especiales como el Ex Buen Pastor, la Plazoleta Mirizzi, el Arzobispado de Córdoba y Plazoleta Vélez Sarsfield. Finalmente, el Artículo 12 de la Ordenanza N° 10739/04 y el Artículo 13 de la Ordenanza N° 10740/04, habilitan la capacidad del ejecutivo municipal de aprobar variaciones en las dimensiones máximas de altura y retiros de edificación en casos de ciertas ubicaciones de los lotes o sus características, manteniendo siempre la cantidad de superficie edificable.<sup>55</sup> Este tipo de variaciones abrieron un nuevo espacio de diálogo entre el ejecutivo municipal y los dueños de lotes, quienes podrían ahora basarse en las singularidades de sus terrenos para negociar con el Estado.

Estas medidas –que tienden a ampliar los derechos de edificabilidad y a abrir nuevos espacios de dialogo público-privado– son tomadas en un contexto en el que, a su vez, la gestión está trabajando sobre el problema existente de sobrecarga de las infraestructuras de servicios urbanos y movilidad. Por este motivo, es posible inducir que no se trata de una búsqueda por atender a situaciones particulares de áreas de la ciudad sino de necesidad de ceder frente a posibles presiones de las empresas de desarrollo urbano, que son las principales beneficiarias de estas modificaciones.

Un mes más tarde, el 9 de septiembre de 2004, el Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba sanciona las Ordenanzas N° 10760/04, N° 10761/04, N° 10762/04, N° 10763/04 y N° 10764/04, que tienen por objeto modificar la ordenanza de las URE y las normativas del PDU, respectivamente. Las mismas toman de ejemplo el ejercicio que habían significado las ordenanzas del Área Central y lo replican en el resto del ejido urbano; un

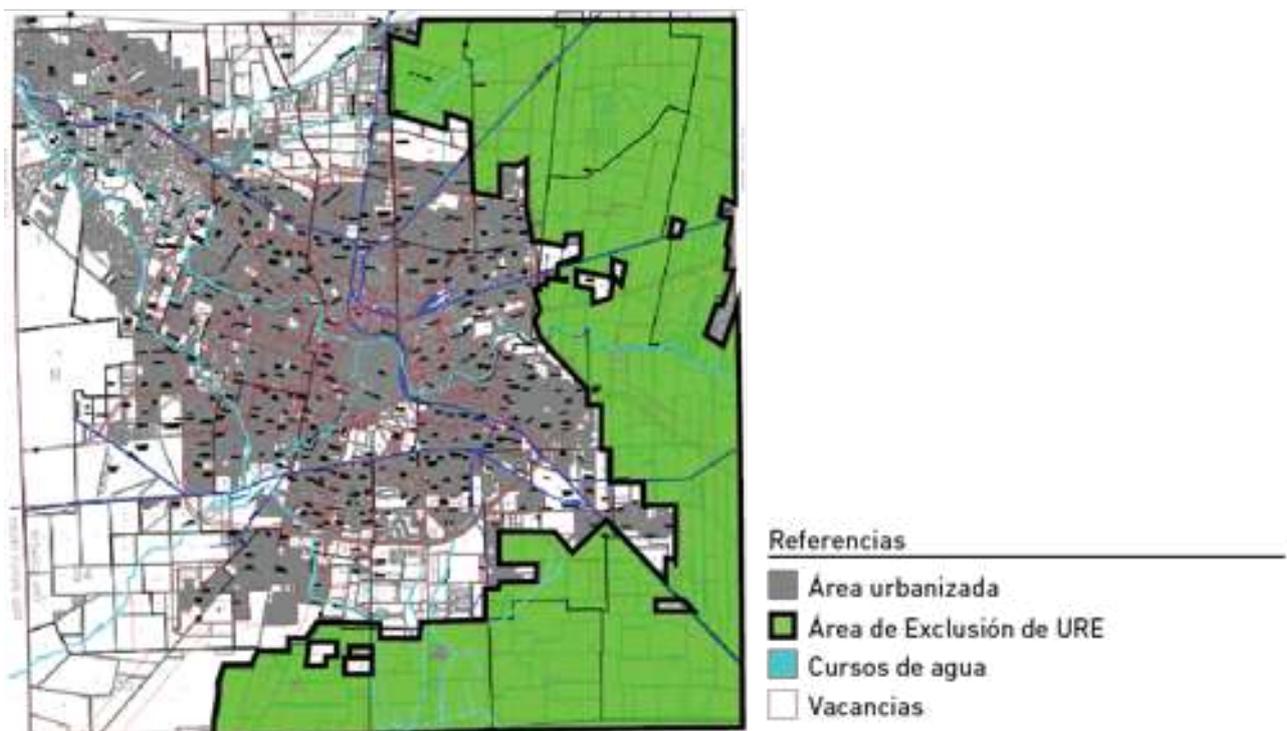
---

<sup>54</sup> Para el caso de la Ordenanza N° 10739/04 que apuntaba al Área Central, luego hubo modificaciones complementarias mediante las Ordenanzas N° 11356/07, N° 11849/10 y N° 11935/11.

<sup>55</sup> Las casos en que se permiten estas modificaciones son: cuando se trate de parcelas que colinden con otras edificadas bajo ordenanzas anteriores o con edificaciones protegidas por ordenanzas de patrimonio; cuando se trate de “parcelas atípicas”; y cuando se trate de parcelas de manzanas designadas en la ordenanza.

proceso similar a lo que había ocurrido en el marco del PDU a mediados de los 80.

La primera de ellas, la Ordenanza N° 10760/04, apunta a una modificación en la regulación de las URE. Si bien esta norma mantiene las dimensiones máximas de las parcelas a urbanizar, estipula un porcentaje de 20% o 30% de tolerancia –según sean URE dentro o fuera de la Av. Circunvalación, respectivamente–, el cual no queda supeditado a una aprobación del ejecutivo. Esto, en otras palabras, es un permiso para incrementar el tamaño de las parcelas susceptibles a urbanizar expresado de manera tácita en un discurso de “tolerancia”. Por otra parte, también se redefinen las áreas de exclusión de donde las URE no podrán ser construidas: mientras que en la ordenanza de 1991, esta área era solamente la definida por la Zona M de la Ordenanza N° 8256/86 (ver Figura 91), aquí se incorporan ciertos sectores de las zonas L y N. Posteriormente, con la sanción de la Ordenanza N° 11068/06, la zona de exclusión de URE sufre unos leves modificaciones para finalizar como se puede observar en la Figura 94. La nueva área definida de exclusión de URE abarca una gran superficie entre, nuevamente, la Ruta N° 9 Norte y, ahora, la Ruta Provincial N° 5 (en sentido horario desde la primera); representaba históricamente un sector de la ciudad con un uso predominantemente rural-productivo y donde, si bien ya existían otras URE y Barrios Cercados con población de altos y medianos ingresos, estaba ocupado mayoritariamente por población de bajos recursos económicos.



**Figura 94** – Área de exclusión para la construcción de Urbanizaciones Residenciales Especiales en el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 10760/04).

Fuente: elaboración propia a partir de Anexo Gráfico de la Ordenanza N° 10760/04.

Como se verifica en el Capítulo 4 con la localización de las URE durante el período 2001-2010, estas restricciones normativas a las posibles ubicaciones de las URE no son efectivizadas. En este sentido, se evidencia una confrontación entre el objetivo general de la norma (frenar la expansión de la mancha urbana sobre el cinturón verde) y las presiones de las empresas de desarrollo urbano por colocar sus productos residenciales en un mismo lugar.

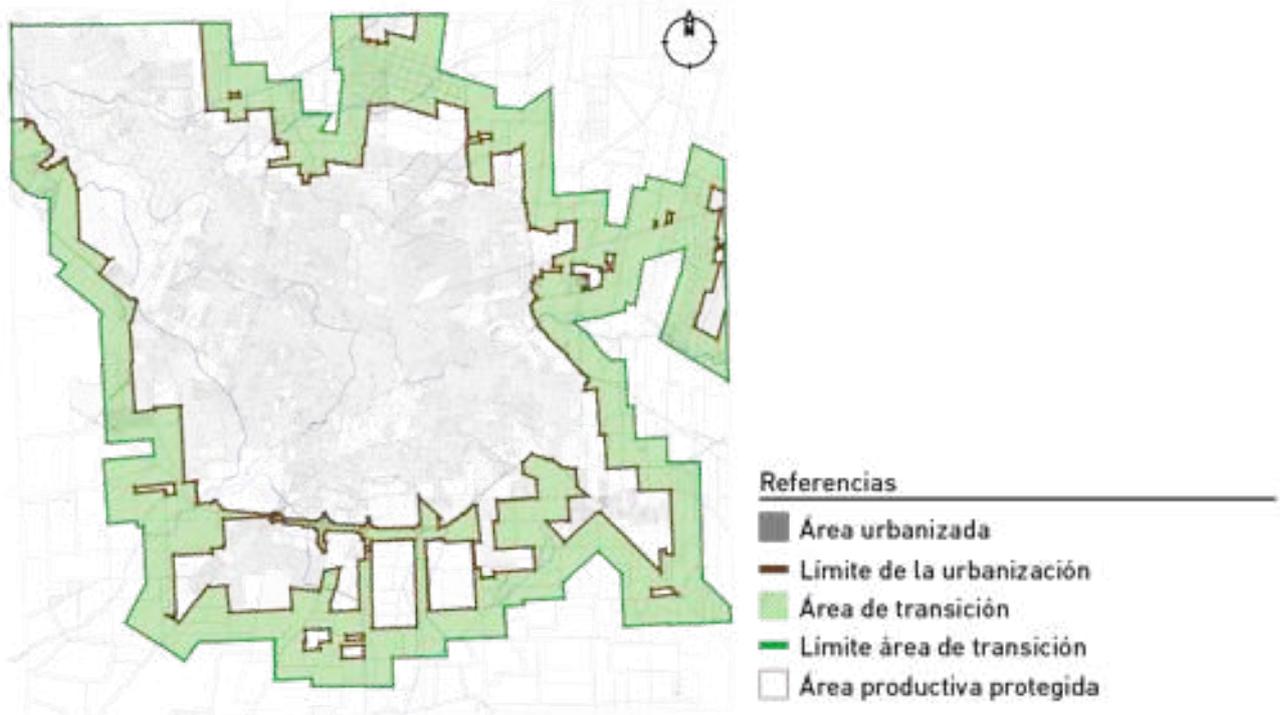
En cuanto las variables morfológicas urbanas, se introduce la posibilidad de diseñar calles con segmentos curvos y se extiende la posibilidad de no ejecutar las calles peatonales colindantes a espacios verdes, algo que, en realidad, ya se había realizado en algunas URE construidas hasta el momento. Además, se exige que todas las parcelas tengan acceso a las calles públicas y que no tengan ángulos interiores de menos de 45°. Por otra parte, se exige que el diseño vial y de lotes contemple conectividades con el entorno para casos en los que fuese revocado el uso exclusivo de las calles internas.

Esta demanda marca dos cuestiones importantes: en primer lugar, denota que la revocación de usos exclusivos de las URE no era un simple enunciado del articulado, sino que efectivamente esta posibilidad era tenida en cuenta; en segundo lugar, y para reforzar esta idea, el ejecutivo municipal inicia un camino para retomar una herramienta de diseño centralizada (en este caso, de diseño de la estructura vial urbana) y toma la decisión de pensar en las conectividades viales con el entorno. Esto último busca borrar ciertos límites de privilegio entre las URE y los loteos de la Ordenanza N° 8060/85, a los que sí se les exige esta conectividad.

En líneas generales, las transformaciones introducidas por las Ordenanzas N° 10761/04, N° 10762/04, N° 10763/04 y N° 10764/04 apuntan a frenar la expansión de la ciudad por sobre un límite lineal que circundaba la mancha urbana para garantizar el desarrollo productivo sustentable y una urbanización eficiente desde el punto de vista de la relación entre infraestructura y densidad habitacional. Previamente, el límite de área urbanizable había puesto un freno a la expansión durante los primeros años de implementación de las normativas del PDU y hasta la aparición de las URE y de otras modalidades de fraccionamiento de lotes rurales posibilitadas por la Ordenanza N° 8060/85 que terminaban por convertir de hecho al suelo en residencial.

En particular, la Ordenanza N° 10761/04 busca reducir la cantidad máxima de viviendas por lote en zonas periféricas a una sola unidad, mediante la modificación de las formas de ocupación del suelo. La Ordenanza N° 10762/04 establece una dimensión máxima del lado de la manzana de 400m, regula las características de las calles sin salida e incorpora la Zona 12 a la tabla de la Ordenanza N° 8060/85, que permitía grandes lotes de un mínimo de 25m de frente y 1500m<sup>2</sup> para urbanizaciones de vivienda unifamiliar en áreas periféricas. La Ordenanza N° 10763/04 establece la necesidad de realizar un aviso ante el ejecutivo antes de realizar cualquier

actividad en el área rural y/o industrial. Mientras que las anteriores ordenanzas buscaban limitar la expansión del uso residencial sobre tierras productivas, la Ordenanza N° 10764/04 busca regir todas las actividades agrícolas o ganaderas realizadas en esta área con el fin de garantizar el desarrollo sustentable de las mismas. Para ello, crea una “zona de transición” de 1000m a partir del límite urbanizable definido hasta el momento por la Ordenanza N° 8256/86 y sus modificatorias, y hacia la zona rural. Mediante esta franja, quedan divididas entonces tres zonas: una urbanizable, una de transición y otra productiva. A partir de ellas, el ejecutivo se adjudica la posibilidad de fijar condiciones particularizadas de protección ambiental en cada una de ellas (Figura 95). Una de estas condiciones queda detallada en la misma ordenanza y es el requerimiento para los loteos productivos y las URE de realizar una franja de resguardo de seis metros de ancho, forestada con especies que sirvan de barrera al paso de los vientos.



**Figura 95** – Zona de transición de 1000m entre el límite urbanizable y la zona rural en el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 10764/04).

Fuente: elaboración propia a partir de Anexo Gráfico de la Ordenanza N° 10760/04.

En definitiva, lo que se observa es una justificación ecológica en defensa de ciertas cadenas de producción de la periferia. Los cambios analizados apuntan a atenuar los efectos de ciertas formas de crecimiento –tanto céntricas como periféricas– sin una búsqueda profunda por revertirlos estructuralmente. En otras palabras, no se busca eliminar el crecimiento desmedido producido por tipologías urbano-arquitectónicas que reproducen un modelo de fragmentación del espacio urbano, sino hacer

que el mismo tenga menos impacto en el ambiente, particularmente del cinturón verde que rodeaba a la ciudad.

### Desarrollo específico del Área Especial Río Suquía y Portal del Abasto

El siguiente paso en las transformaciones del marco regulatorio estuvo dirigido hacia las Áreas Especiales. Sobre el final del primer período, se había realizado una importante modificación en esta normativa cuyo énfasis estaba puesto en reglamentar las formas de ocupación del Área Especial Río Suquía. Siguiendo con la voluntad de preservación ambiental, la Ordenanza Nº 10823/04 incorpora una nueva forma de ocupación, la Zona F5, que permite la ocupación de estas áreas mediante edificaciones con densidad media y diferentes formas de agrupación, pero con baja ocupación del suelo con un FOS de 30% ó 35%, y que se aplica en particular al Área Especial Río Suquía.

A continuación, se comenzó a trabajar en particular en dos Áreas Especiales específicas. La primera de ellas fue el sector denominado “Portal del Abasto”, que pertenecía a un tramo del Área Especial Río Suquía en el sector más céntrico de la ciudad y que era parte de los proyectos urbanos insignia del Plan Estratégico para la ciudad de Córdoba (PECba) (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2005). La renovación urbana en esta área estuvo sujeta a un concurso público de diseño que se lanzó en mayo de 2005 y a partir de cuyos resultados (Figura 96) se redactó la Ordenanza Nº 10998, que regularía los lineamientos del proyecto ganador junto con algunas modificaciones.



**Figura 96** – Croquis del proyecto ganador para la relocalización del Concejo Deliberante y Renovación Urbana Portal del Abasto.

Fuente: [http://fkbarq.com.ar/concurso\\_consejo\\_deliberante\\_cordoba.html](http://fkbarq.com.ar/concurso_consejo_deliberante_cordoba.html) (visitado el 7/9/2015).

La norma planteaba la reconversión de usos de suelo, buscando introducir una mixtura entre vivienda de media y alta densidad, usos institucionales y recreativos (bares, boliches bailables, *bowling*, etc.). Dentro del esquema de edificios residenciales, se definieron los perfiles y se volvió a utilizar la habilitación que permitía a los proyectistas dueños de lotes negociar redistribuciones de superficie sin superar los máximos edificables.

La segunda Área Especial trabajada fue la del Ex Batallón 141, un predio de importancia estratégica de la ciudad debido a su gran dimensión (54 Ha) y su localización en una zona pericentral próxima al Parque Sarmiento, a importantes vías de circulación y a barrios residenciales de baja densidad (Figura 97). El predio había sido utilizado por las Fuerzas Armadas y que la Nación había transferido a la Provincia de Córdoba.



**Figura 97** – Localización del Ex Batallón 141.

Fuente: elaboración propia a partir de imagen satelital de Google Earth Pro.

Contrario a la renovación y densificación residencial propuesta para el Portal del Abasto, la Ordenanza N° 11400/05 establece la creación de una Reserva Verde en estos lotes, junto con la denominación de Área Institucional para la Ciudad de las Artes, que hoy funciona como la Universidad Provincial de Córdoba. Esta ordenanza municipal fue sancionada muy sobre el final de la gestión de Juez, en un claro intento de

contradecir los intereses provinciales para la utilización de dicho terreno.<sup>56</sup> Durante la gestión de Daniel Giacomino, se vuelve a modificar el destino y forma de ocupación del Área Especial Ex Batallón 141 mediante la Ordenanza N° 11627/09. La misma estipula que las parcelas pasarán a tener un carácter urbanístico de ubicación periférica, con destino de consolidación residencial de baja densidad con vivienda individual y/o individual agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas frente a corredores.

### Las negociaciones municipio-empresas: redistribución de superficies y convenios urbanísticos

Las modificaciones introducidas al principio de la gestión de José Luis Juez reafirmaron la posibilidad de que se realizara cierta modificación de la distribución de las superficies edificables, cuando hubiese casos particulares que así lo requiriesen. Esta idea, presente en artículos de casi todas las modificaciones estructurales que hubo durante la gestión de Juez, abrió canales de negociación entre los desarrolladores y el ejecutivo municipal para la conformación de emprendimientos residenciales bajo la tipología de Torres y Casonas. Además, fue el antecedente a una serie de ordenanzas que se tratarán a continuación.

Mediante la Ordenanza N° 11272/07, sancionada sobre el final de la gestión de Juez, y con los Decretos N° 4355/09 y N° 4480 de la gestión de Giacomino se persiguió el objetivo de conseguir que los desarrolladores inmobiliarios recibieran la posibilidad de mejores y mayores aprovechamientos del suelo a cambio de la dotación de obras complementarias por un valor estipulado según el procedimiento que correspondiera. Fue creado un mecanismo de fórmulas por el cual los proyectos de los desarrolladores pueden redistribuir superficies edificables y construir mayores alturas a las permitidas por los planos límites estipulados (Figura 98). La contraparte exigida por el Estado es la construcción de obras (que podían ser de infraestructura vial, de desagües, cloacas, alumbrado público u otras obras que resulten necesarias según informes técnicos de las áreas municipales de competencia) y que podían ser realizadas tanto en las inmediaciones del lote en cuestión o donde los informes técnicos municipales lo dispusieran.

Esta serie de ordenanzas, sumadas a las que regulan los perfiles específicos de cada Zona o Área Especial, fueron el marco legal para la construcción de tipologías urbano-arquitectónicas, como los barrios cerrados de Torres o

---

<sup>56</sup> En el momento de la sanción de la Ordenanza N° 11400/05, José Luis Juez se encontraba en una disputa electoral provincial contra Juan Manuel De La Sota, del frente Unión Por Córdoba. La gestión provincial había vendido recientemente estos terrenos en disputa a una empresa de desarrollo urbano privada. En este sentido, la creación de una reserva verde que imposibilitaba un negocio inmobiliario puede leerse como parte de una disputa política entre los frentes de Juez y De La Sota.

de Casonas. En términos normativos, estas dos tipologías son construidas sobre lotes atípicos, estratégicos y, generalmente, de grandes dimensiones.

Más aún, consolidó un mecanismo de negociación en el que las regulaciones municipales, que buscaban una forma definida del espacio urbano, comienzan a disuadirse y flexibilizarse en función de los intereses que pudiesen aportar los desarrolladores privados. Este mecanismo significa un corrimiento desde la existencia de excepciones en ciertos casos concretos, hacia abrir la posibilidad a un enorme número de situaciones de presentar variaciones a lo estipulado por la norma.

### Mayor edificabilidad

$$\text{Valor} = 0,5 \left[ \left( \frac{\text{Superficie proyectada del terreno}}{\text{Superficie real del terreno}} \times \text{Coeficiente frente/fondo} \times \text{VUT} \right) - \left( \text{Superficie real del terreno} \times \text{Coeficiente frente/fondo} \times \text{VUT} \right) \right]$$

### Revistribución de edificabilidad con mayores alturas

$$\text{Valor} = \text{Alicuota} \times \frac{\text{Superficie excedida en el espacio aéreo}}{\text{Superficie real del terreno}} \times \text{VUE}$$

VUT: Valor unitario de la tierra (libre de mejoras)

VUE: Valor unitario de la edificación según categoría y tipología edilicia

Alicuota: 5% cuando VUT > \$1500m<sup>2</sup>  
 3% cuando \$750m<sup>2</sup> < VUT < \$1500m<sup>2</sup>  
 2% cuando VUT < \$750m<sup>2</sup>

**Figura 98** – Formulas de cálculo de mayor edificabilidad y Redistribución de edificabilidad con mayores alturas (Ordenanza N° 11272/07).

Fuente: elaboración propia a partir de Ordenanza N° 11272/07.

Dando continuidad a este proceso, en 2008 se sanciona la Ordenanza N° 11545, que ratifica un primer “Convenio Urbanístico” entre el Estado Municipal y un grupo formado por la Sociedad Fiduciaria del Sur S.A. y la Sociedad EDISUR. El mismo tiene como objetivo establecer los Derechos y Obligaciones de las partes relacionadas en una intervención urbanística de gran escala a realizarse en un predio ubicado en el Sector Sur Oeste de la Ciudad de Córdoba, en una serie de terrenos que sumaban más de 130ha donde estaban previstas y aprobadas tres URE, entre otros desarrollos, y que presentaban un mediano grado de complejidad funcional y, a la vez, grandes oportunidades de inversión. El mismo fue comercializado por la empresa bajo el nombre “Manantiales – Ciudad Nueva” (ver Figura 99).

Los motivos de la municipalidad para realizar esta negociación, según especifica el texto de la ordenanza, son: la recuperación ambiental y paisajística del Arrollo La Cañada y del Parque de la Vida; desalentar la ejecución de barrios cerrados con ingresos controlados; incrementar la oferta de parcelas edificables para la clase media; mejorar la infraestructura de la zona y su conectividad vial. Por su parte, los motivos especificados de los desarrolladores inmobiliarios son: optimizar el rendimiento del uso del suelo; conseguir fraccionamientos de lotes que

permitan la comercialización y financiación para sectores de clase media; y, conseguir permisos para realizar intervenciones e inversiones en etapas.

El convenio promueve el cambio de uso de suelo de este sector, pasa de Reserva Verde a una mixtura entre esos usos y el residencial, posibilitando así la inversión inmobiliaria. Para ello, la Municipalidad exige como contraparte la dotación de obras complementarias. Si bien la Ordenanza N° 11272/07 sirve como antecedente de este tipo de negociaciones entre el municipio y las empresas desarrolladoras, los elementos de negociación del Convenio Urbanístico fueron distintos. En este caso no se trató de redistribuir superficies para lotes edificables sino de una negociación en torno a cambios en los usos, formas de ocupación y subdivisión de lotes (dado que el predio de propiedad privada estaba inicialmente catalogado por el Municipio como Reserva Verde).



**Figura 99** – Folleto de comercialización de Manantiales – Ciudad Nueva.

Fuente: Grupo EDISUR.

Persiguiendo la implementación de este convenio se introduce un nuevo mecanismo de captura de las plusvalías generadas y, a partir de este valor, se definen una serie de obras por dicho monto a cargo del grupo desarrollador.<sup>57</sup> Por su parte, el municipio también se compromete a

<sup>57</sup> Las obras complementarias a cargo del desarrollador especificadas en Ordenanza N° 11545/08, "Convenio Urbanístico con Edisur", son las siguientes: materialización de la calle y de los espacios verdes perimetrales de margen sur y norte del arroyo La Cañada;

facilitar y priorizar una serie de trámites relacionados con este convenio, y eximir de todas las tasas y derechos por todo concepto, correspondientes a la aprobación de los proyectos de la ejecución de las obras destinadas al uso público.

### Regularización de urbanizaciones: asentamientos informales y Barrios Cercados

A mediados de 2009, la Municipalidad de Córdoba –mediante la Ordenanza N° 11617/09– convoca a una audiencia pública para comenzar a regularizar urbanizaciones que se encontraran en infracción con lo estipulado por la norma; ya sea en cuestiones procedimentales o constructivas. El objetivo de perseguido era la regularización de asentamientos informales de población de bajos recursos en la ciudad (Monayar, 2018).

Sin embargo, la apertura a una instancia de regularización de urbanizaciones abrió la puerta a que también pidiesen la regularización de su situación dominial la población de otros barrios de mayor poder adquisitivo, acompañada por las empresas desarrolladoras de los mismos. A diferencia de los barrios anteriores, la informalidad de estos venía dada por tratarse de urbanizaciones residenciales cercadas y con control de acceso, y fueron denominados anteriormente Barrios Cercados. Los mismos, construidos siguiendo reglamentaciones para barrios abiertos, se encontraban también en infracción con la norma.

El pedido elevado por estos actores a la Municipalidad solicitaba la regularización de la situación dominial de los barrios, la habilitación formal a hacer uso exclusivo de calles públicas y la posibilidad de crear sectores para el control de accesos. Hasta entonces, estas tres características solo se las permitía a las URE.

Mediante la Ordenanza N° 11777/10 se abre una convocatoria a que urbanizaciones de solo un sector específico de la ciudad (el Distrito 10 al noroeste del municipio) soliciten la autorización de cerramiento perimetral y control de accesos a los barrios. El texto estipula que podían acceder a este permiso, urbanizaciones residenciales que respetasen características ambientales y paisajísticas, y cuyo trazado no impidiese el normal crecimiento de la ciudad. Además, las urbanizaciones que consigan los

---

ejecución de cruce de Desagüe Anisacate en su intersección con el arroyo La Cañada; materialización del entubamiento del Canal de Desagüe de la Fábrica Renault Argentina y ejecución de la calle ubicada sobre la traza del mismo (ancho 14,00 m por toda su longitud); prolongación de la calle correspondiente al Canal Renault, tramo desde el Arroyo La Cañada (al sur) hasta intersección con prolongación Av. Cruz Roja Argentina (al norte); ejecución de un puente vehicular sobre cauce del arroyo La Cañada y otro sobre cauce de Canal Maestro Sur; y materialización de la “Ronda Urbana” (paralela al trazado del FCC NCA) con prolongación de la Av. Cruz Roja Argentina.

beneficios deberán ceder un porcentaje de sus tierras destinadas a espacios verdes a la municipalidad.<sup>58</sup>

Resulta relevante destacar que el alcance de esta ordenanza está limitado a los Barrios Cercados pertenecientes al Distrito 10 y los que formaban parte del conjunto Valle Escondido. El relevamiento expuesto en el Capítulo 4 muestra que para la fecha existían unos casi 60 Barrios Cercados dentro del ejido municipal, de los cuales tan solo 11 pertenecen a dicho conjunto. El desconocimiento sobre la situación de los Barrios Cercados dentro de la legislatura al momento de votar esta ordenanza fue tal, que la contrapropuesta presentada (que proponía la regularización de todos los barrios con cerco perimetral y control de acceso) identificaba tan solo otras 23 urbanizaciones en esas condiciones (Bloque Eva Duarte de Perón, 2010).<sup>59</sup>

Un motivo que explica la construcción de este tipo de urbanizaciones bajo la reglamentación de urbanizaciones abiertas reside en el hecho de que, para un barrio abierto, las demandas de suelo a dejar libre son mucho menores y las posibilidades de edificación son mucho mayores respecto de las estipuladas por la ordenanza de las URE. En este sentido, la construcción de estos barrios demandó una menor inversión y posibilitó un uso de suelo más intensivo, en contravención a la norma de urbanización vigente en este tipo de fraccionamientos.

### La normativa urbana como espacio de negociación público-privada

A modo de síntesis preliminar, cabe rescatar que las normativas de redistribución de superficies son la antesala a los Convenios Urbanísticos. A su vez, se evidencia un cambio de lógica de la planificación, que pasa de estar enteramente en las manos del municipio hacia una modalidad de concertación público-privada.

En este sentido, la experiencia del Convenio Urbanístico Manantiales se encuadra en la serie de transformaciones normativas descriptas durante el

---

<sup>58</sup> El texto del Artículo 9, Ordenanza N° 11777/10, estipula que: “El valor del canon no puede ser inferior a: a) El equivalente al veinticinco por ciento (25 %) de la superficie de espacios verdes correspondiente a cada loteo, de acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza N° 8060 y modificatorias, para los casos que el loteo cuente con Decreto aprobatorio, al momento de sancionada la presente Ordenanza. b) El equivalente al setenta y cinco (75 %) de la superficie de espacios verdes correspondiente a cada loteo, de acuerdo a lo dispuesto por la Ordenanza N° 8060 y modificatorias, para los casos que el loteo se encuentre en trámite, a la fecha de sanción de la presente Ordenanza.”

<sup>59</sup> Se trata del Bloque Eva Duarte de Perón, conducido por Olga Ruitort, quienes argumentaron que “En ningún momento este Bloque Eva Duarte se opuso a que Valle Escondido pueda ser barrio cerrado, pero también propusimos que lo sea el resto de las más de 23 urbanizaciones que estarían en la misma situación, y que hasta hoy siguen siendo comercializadas y tratadas por la Municipalidad como barrios cerrados. Justamente presentamos un Proyecto para que por vía de excepción a la Ordenanza 8606, los barrios que no afecten a la trama queden legalmente cerrados.”

segundo período y es un antecedente relevante para la formulación de una ordenanza general de regulación de convenios urbanísticos que verá su sanción en 2012, fuera del período de análisis de esta investigación.

En líneas generales, el desarrollo de los cambios normativos respecto del entorno urbano residencial evidencia un continuo avance de la posibilidad de negociación de los desarrolladores inmobiliarios respecto de las formas urbanas y las modalidades de desarrollo del espacio urbano en el Municipio de Córdoba. Partiendo de la reglamentación de espacios estratégicos como las Áreas Especiales, se pasa a la negociación de superficies a cambio de cánones prefijados y posteriormente a la apertura de espacios de negociación entre el sector público y el privado en donde todas las funciones urbanas se ponen en debate.

## Notas preliminares

Las ordenanzas que regulan el espacio urbano en la capital cordobesa muestran una mixtura entre los tres diferentes tipos de normativas descritas en los antecedentes teóricos: existen las que regulan bordes urbanos y alturas de edificación, buscando establecer una imagen urbana completa y fachadas armónicas, propio de las normativas consuetudinarias; existen las que regulan los fraccionamientos y usos, buscando reducir las tendencias de crecimiento desmedido de la urbanización, propio de las normativas restrictivas; y también existen las ordenanzas que, a través de la conformación de planos y límites, buscan construir un modelo tipológico (como el de manzana con centro libre o el de urbanización con áreas verdes) cuya repetición asegura un “buen modelo” de desarrollo, propio de las normativas postulativas.

Es posible evidenciar dos principales tendencias referidas a la evolución de las ordenanzas en Córdoba. La primera refleja las tensiones entre aquellas prácticas que promueven la ciudad compacta y aquellas que promueven una ciudad difusa. La segunda tendencia refleja el paulatino avance de las capacidades de acción del mercado inmobiliario dentro de los marcos normativos que regulan la forma urbana.

### La regulación com-fusa

La conformación de las normativas del PDU de mediados de los años 80, persiguió los claros y explícitos objetivos de frenar con la expansión desmedida de la mancha urbana sobre el territorio productivo de la ciudad y de implementar mecanismos legales para evitar la especulación inmobiliaria. A su vez, la expansión urbana sin planificación ni provisión de infraestructura de accesos y servicios por parte de las empresas de desarrollo urbano suponía una posterior demanda por parte de los habitantes hacia el municipio.

En esta línea, se conforma un cuerpo normativo que limita las áreas de crecimiento por expansión y promueve la concentración de éste en dos

lugares específicos: el centro de la ciudad y los corredores radiales que parten de él.

Estas intenciones se ven fuertemente puestas en jaque sobre el final de segunda gestión que había propuesto frenar el crecimiento. En 1991 se aprueba la ordenanza que posibilita la conformación de las URE y, por consiguiente, la extensión de la mancha urbana a una modalidad de muy baja densidad, promoviendo así la conformación de una ciudad estructuralmente difusa.

Doce años más tarde, comienza un período de modificaciones estructurales que viene a regular los excesos de las tensiones que buscaban alentar una ciudad compacta y una ciudad difusa. La implementación de estas modificaciones buscó garantizar que el crecimiento de la ciudad se hiciera bajo reglas que garantizaran cierta eficiencia en la utilización de los recursos municipales y el respeto por condiciones ambientales en el municipio, que a su vez garantizaban espacios de producción.

En 2007, la Ordenanza N° 11272 buscó alentar nuevas formas de edificación y un uso más intensivo del suelo; mientras que la Ordenanza N° 10764/04 busca establecer un límite claro sobre cuál es el límite de expansión de la ciudad, conformando una zona de transición de 1000m entre lo urbano y lo rural. Nuevamente, estas acciones tuvieron su contracara mediante la regularización dominial de un gran número de urbanizaciones de baja densidad –formales e informales–.

En conclusión, se observa que el proceso de consolidación de una estructura com-fusa tiene su correlato en las transformaciones normativas que se aprueban en el municipio. En otras palabras, se repite también la falta de consenso observada en los planes urbanos, respecto de los modelos morfológicos que se busca que orienten el crecimiento de la ciudad.

### El avance del mercado

Entre 1985 y 2010, los marcos regulatorios del suelo urbano cordobés experimentaron un proceso en el que se fueron incrementando los permisos, excepciones y posibilidades de negociación de las empresas de desarrollo urbano. Este proceso sucede en consonancia con la desregulación de los mercados financieros a nivel global –producto de la introducción de políticas neoliberales en los gobiernos latinoamericanos–. En ese proceso se pueden evidenciar en las etapas descritas a continuación.

En primer lugar, se parte del relego del diseño de los trazados viales mediante la sanción de la Ordenanza N° 8060/86 (fraccionamiento de tierras). En la misma, el municipio opta por continuar dejando la organización de la expansión físico-espacial de la ciudad en manos de los loteadores y de sus intereses, asumiendo el rol de ente controlador en lo que al diseño del trazado vial se refiere. Cabe recordar que mismo así, la

ordenanza delineaba ciertos condicionantes de carácter general que hacen alusión a la conectividad con barrios colindantes y al tamaño de las manzanas.

En segundo lugar, la Ordenanza N° 8606/91 (Urbanizaciones Residenciales Especiales) incorpora por primera vez, la posibilidad de construir barrios cerrados dentro de un marco legal y relega a los intereses económicos de los promotores de dichas urbanizaciones cerradas la previsión sobre la orientación del crecimiento por expansión. Mientras que la Ordenanza N° 8060/86 había puesto un límite explícito a las áreas a donde la ciudad podría expandirse, esta nueva ordenanza libera estas restricciones, habilitando la gran mayoría de la periferia productiva a transformarse en área residencial. La misma no estaba presente en los antecedentes de planificación municipal y es una incorporación que responde a la voluntad de desarrolladores inmobiliarios residenciales de ampliar su oferta de mercado para sectores de gran poder adquisitivo para explotar un nuevo nicho de mercado y su respectiva rentabilidad. Por su parte, el municipio solo queda con la función de aceptar o denegar las propuestas de localización, de acuerdo con criterios que no son especificados. Más aún, esta ordenanza otorga el poder de toma de decisiones de los desarrolladores, adjudicándoles la responsabilidad de diseñar el entramado vial sin siquiera los condicionantes existentes para los otros tipos de urbanizaciones (algo en lo que posteriormente se daría cierta marcha atrás).

En tercer lugar, la Ordenanza N° 10231/00 da inicio a un proceso de incorporar excepciones que permitan mayor edificabilidad dentro de la normativa. Esto comienza en esta etapa como la simple apertura a la posibilidad de negociar la redistribución de la superficie edificable permitida, en vías de conseguir un espacio urbano de imagen urbana más armoniosa en el Área Central y, posteriormente, será un permiso que se abre a toda la ciudad. Esta primera aparición encuentra un equilibrio entre la excepción y la definición del municipio en cuanto solo relega definiciones de diseño independientes (Diez, 1997). No obstante, marca un primer paso a la consideración de la flexibilización de las normas.

En cuarto lugar, la Ordenanza N° 11272/07 incorpora el permiso a negociar la incorporación mayor superficie de edificabilidad (lograda por la redistribución o las mayores alturas) a cambio de la construcción de obras complementarias por parte del desarrollador inmobiliario. En esta etapa, se puede ver cómo la se da continuidad a la línea de excepciones abierta previamente y cómo estas excepciones dejan de estar permitidas en casos particulares definidos para pasar a regir como posibilidades para todo el suelo urbanizable. En este sentido, la ordenanza le ofrece una nueva posibilidad de negociar factores independientes del diseño urbano una inmensa cantidad de propietarios que antes no la tenían. No obstante, incorpora un mecanismo para la captura de plusvalías de estos nuevos beneficios.

En quinto lugar, la Ordenanza Nº 11545/08, que ratifica el Convenio Urbanístico Manantiales, da la apertura a la negociación directa a las decisiones estructurales del diseño urbano tradicional: cambios en los usos de suelo, formas de ocupación y fraccionamiento de la ciudad propuestos por una empresa desarrolladora a cambio también de la construcción de obras complementarias. A cambio de lo que supuestamente serían mayores montos capturados en la negociación, el municipio, mediante esta ordenanza, abre por completo sus herramientas de diseño urbano a la negociación con los desarrolladores inmobiliarios.

En definitiva, la evolución de estas etapas evidencia el avance de las herramientas de negociación del mercado inmobiliario para con el municipio y, en concreto, marcan una tendencia en los tipos de diálogos entre estos actores hacia mayores incidencias del primero en las decisiones referidas a la configuración físico-espacial de la ciudad. Este avance ocurre en consonancia con los nuevos modelos de gestión empresarial en el desarrollo urbano, los cuales derivan de una ampliación en la escala y complejidad de sus intervenciones.

Por último, se verifica que la visión política cortoplacista de las gestiones municipales tensiona con la visión técnica de la planificación urbana. En otras palabras, esta mirada refuerza lo que ya señala Marengo (2008): hacia el interior de la gestión, las urgencias políticas y electorales tienen mayor injerencia en las formas del crecimiento que los postulados técnicos.



## **Capítulo 8 – Notas de cierre**



## Capítulo 8 – Notas de cierre

### Reflexiones sobre la formulación de la investigación

Para contribuir en la comprensión de las tensiones que se generan entre los modelos de ciudad planificada y las lógicas empresariales de desarrollo urbano, ha sido necesario observar el proceso de fragmentación del espacio urbano residencial en el Municipio de Córdoba entre 1991 y 2010. Se ha propuesto complementar las explicaciones del proceso que Abramo describe como ciudad com-fusa para su estudio sobre el mercado inmobiliario latinoamericano; el mismo se encuentra íntimamente ligado a la producción material de la ciudad.

A partir de la identificación y el análisis morfológico del proceso de fragmentación residencial, del entendimiento en las lógicas de actores clave involucrados y de la comprensión de cómo evolucionan las normativas urbanas cordobesas, se ha puesto en evidencia el paulatino avance de las empresas de desarrollo urbano en la toma de decisiones que materializan el espacio urbano de la ciudad. De esta manera, se contribuye al entendimiento de procesos urbanos contemporáneos que han sido caracterizados por la apertura, competitividad y desregulación de los mercados, así como por las transformaciones espaciales e institucionales asociadas a un urbanismo neoliberal (Vicuña del Río, 2015).

La elección de un caso de estudio como la Ciudad de Córdoba incorpora además un conocimiento específico sobre una escala de ciudad –que oscila entre las grandes ciudades y las ciudades intermedias, según las diferentes clasificaciones relevadas– poco explorada en los principales estudios que abordan las formas de crecimiento contemporáneos de las ciudades latinoamericanas, el mercado inmobiliario y la planificación urbana.

La decisión de abordar la dinámica de tensiones público-privadas a partir de un análisis que incorpora el trabajo de campo, la observación y la reelaboración de cartografías a diferentes escalas como insumo de la investigación presenta una innovación metodológica en los estudios urbanos y habilita el arribo a reflexiones novedosas. Vale recordar que el Municipio de Córdoba solo identifica como urbanizaciones cerradas aquellos barrios de viviendas unifamiliares que tienen algún tipo de aprobación (previa o posterior) para su cerramiento; por ende, no hubiese sido posible tener un panorama acertado sobre la situación del proceso de fragmentación urbana si no hubiesen sido analizadas y comparadas las

fotografías satelitales de la Ciudad de Córdoba de distintos momentos durante el período de análisis. Las tipologías de barrios cerrados elaboradas en este trabajo, la identificación de todos los casos presentes en el municipio y su caracterización, son producto del abordaje metodológico de esta tesis y ofrecen una nueva mirada sobre la fragmentación en la ciudad.

La construcción de una clasificación tipológica de los barrios cerrados que integran el caso de estudio fue posible dado que se comenzó el análisis a partir de la mirada morfológica. Tener este avance permitió formular preguntas específicas a los documentos de planificación urbana, a las estrategias comunicacionales de las empresas de desarrollo urbano y a las normativas sancionadas, en virtud de buscar entender cómo fue posible la construcción fragmentada del espacio residencial cordobés que se había identificado. De haberse utilizado la clasificación tipológica propuesta por el Municipio (Figura 29 y Tabla 5), que está confeccionada en función de los permisos de aprobación legales, la casuística hubiese sido menor, y el análisis y las conclusiones posiblemente diferentes.

Establecer esta clasificación llevó implícita la necesidad de discusión sobre qué se entiende por la palabra “barrio”. En la definición utilizada, un barrio es una de las partes en las que se divide la ciudad. En este marco, el proceso de fragmentación residencial ocurre por la manera físico-espacial en la que estas partes se diferencian del resto de la ciudad y no por procesos socioculturales identitarios internos. Tal como fue estudiado, esta definición no quita que, hacia el interior de dichos barrios, se repliquen espacios para la realización de actividades que están presentes en la construcción de las identidades tradicionales; no obstante, esta situación escapa a los objetivos planteados en el marco de esta tesis.

La discusión sobre la densidad atraviesa la investigación y es útil particularmente en dos escalas. En primer lugar, la escala de los barrios cerrados que fueron identificados permitió cuantificar con un indicador común (viv/Ha) los predios donde estos se materializan, lo cual posibilita hacer descripciones individuales de los barrios y de cada tipología, y también establecer comparaciones entre las diferentes tipologías. Un ejemplo lo aporta la Figura 57, que compara los umbrales de valor de densidad de cada grupo de casos y detecta que hay superposiciones entre ellos. En segundo lugar, la densidad de los barrios cerrados—analizada a escala urbana mediante la utilización de Sistemas de Información Georreferenciada— permitió discutir el impacto de estos en la forma de crecimiento urbano (Figura 60 y Figura 61).

En ambas escalas se revive el debate que busca discernir entre los términos densidad y compacidad. En la bibliografía analizada —particularmente en los documentos de planificación— hay una utilización del concepto de densidad que no necesariamente apunta a generar compacidad. Más aún, se asocia directamente el proceso de fragmentación a las modalidades de

baja densidad; los datos que arrojan la Tabla 6, Tabla 7, Tabla 8 y Tabla 9 comprueban que es necesario revisar dicho vínculo.

Otro aporte metodológico de esta tesis fue analizar los documentos de planificación y las normativas urbanas sancionadas por separado. Esta decisión apuntó a resolver cuestionamientos específicos de cada proceso. En el análisis de los planes urbanos se explicó la evolución de ideas urbanas, teniendo como actor principal a los equipos técnicos municipales y a las gestiones municipales que encargaban dichos planes. Mientras tanto, analizar la evolución del marco normativo permitió entender que en ese terreno se dirimían las tensiones entre las empresas de desarrollo urbano y el municipio.

Por último, para llegar a esta conclusión sobre el rol de las normativas, fue imprescindible haber elaborado una línea del tiempo en donde es posible ver la temporalidad de la sanción de los decretos y ordenanzas de alcance urbano, clasificados según su escala de acción y temática. Como soporte de las ordenanzas, fueron incorporados los planes urbanos y los períodos de las gestiones municipales, provinciales y nacionales; se entiende que estas cuestiones permiten establecer vínculos que son relevantes a la hora de explicar los motivos de estos procesos. La línea del tiempo está disponible en el Anexo 1, mientras que una versión condensada aparece en la Figura 85 (Capítulo 7).

## **Aprendizajes y debates abiertos**

Como resultado del proceso de esta investigación se abordaron una serie de cuestiones que aportan explicaciones al proceso de fragmentación del espacio urbano residencial en el Municipio de Córdoba entre 1991 y 2010.

### **Las formas: diversificación tipológica y ciudad com-fusa**

En este capítulo se buscó responder cómo se manifiesta espacialmente el proceso de fragmentación urbana residencial en el Municipio de Córdoba entre 1991 y 2010. Es necesario responder esta pregunta en dos escalas: la de las piezas arquitectónicas en su entorno (escala micro) y la del ejido municipal (escala macro).

En la escala micro es posible observar que el proceso de fragmentación del espacio urbano residencial se da en diferentes tipologías: Urbanizaciones Residenciales Especiales, Barrios Cercados, Casonas y Torres. Tal como lo denotan Abramo (2012) y Janoschka (2002), la segmentación del mercado residencial tiene un correlato directo con la diversificación de las características físico-espaciales de los productos inmobiliarios.

En el caso del Municipio de Córdoba, la diversificación tipológica sucede a principio de los años 2000, cuando se introduce la tipología de Torres y, al poco tiempo, la de Casonas. Ambas modalidades de barrios cerrados multifamiliares. Ciccolella (2012) señalaba que, los claros cambios

registrados en los procesos económicos de los noventa y de la primera década de los 2000 (uno neoliberal y el otro neodesarrollista) no tienen un correlato en la reestructuración territorial metropolitana del AMBA. No obstante, la evidencia de este caso –si bien no contradice la observación del autor– sugiere que hubo un cambio entre ambas décadas, solo que éste no ocurrió en la escala metropolitana sino en la de los proyectos urbanos arquitectónicos.

Los valores de densidad que muestra la Figura 57 evidencian que la definición de un valor de densidad para un predio no garantiza un resultado formal específico. En este sentido, las búsquedas de la normativa por generar ciertos tipos de forma urbana deberían incursionar en indicadores más complejos, como el de Spacematrix (Berghauer Pont & Haupt, 2009).

En la escala macro interesa debatir, en primer lugar, en torno a las características espaciales del modelo de ciudad fragmentada. Borsdorf (2003) señala que, en este período, los fragmentos residenciales ocupan la totalidad de los arcos de la mancha urbana. No obstante (tal como se puede observar en la Figura 58) existe una disonancia con la Ciudad de Córdoba, donde los fragmentos residenciales orientados a un sector socioeconómico alto se localizan en arcos radiales específicos (el noroeste y el sur) que coinciden con los corredores donde se consolidó la riqueza durante la polarización del período anterior. En este sentido, en la ciudad de Córdoba se evidencia la intensificación de los corredores que marcan la división ciudad rica/ciudad pobre que señalaban Sabatini y Cáceres (2001).

En segundo lugar, del análisis de las tipologías en la escala macro deriva que el modelo de fragmentación replica lógicas de la ciudad difusa, pero también –sobre todo a partir del segundo período (año 2001)– lógicas de la ciudad compacta. Lo anterior viene a corroborar lo que Abramo (2011, 2012) denomina como “ciudad com-fusa”. En el caso de la Ciudad de Córdoba, incorporar la temporalidad al estudio de las tipologías permite verificar que también ocurre este proceso.

Por último, cabe destacar que, en el Municipio de Córdoba, ocurre algo similar a lo que Janoschka (2002, p. 13) describe para el AMBA respecto de las nuevas centralidades. El fenómeno de nuevos fragmentos materializados en ambos espacios urbanos no muestra indicios de la conformación de las *Edge Cities* caracterizadas por Garreau (1992). Esto se debe a que no es posible identificar edificios de oficinas dentro de dichos fragmentos. En este sentido, las *Edge Cities* no aplican para la descripción de las transformaciones territoriales en la ciudad dentro del período analizado.

### **Los planes: ideas y consensos en la búsqueda morfológica**

En este capítulo se buscó responder qué modelo de ciudad presentan los documentos de planificación urbana elaborados por las oficinas técnicas del municipio.

### Falta de consensos y continuidades en el modelo de ciudad

La conclusión a la que fue posible arribar es que, a pesar de existir un fuerte modelo de base que otorgan las normativas del PDU, no existe un único modelo formal de ciudad consensuado. Entre 1983 y 1999, fueron gobernadas por un mismo partido; a partir de entonces, las tres siguientes gestiones presentaron importantes cambios políticos. Esta falta de continuidad en las gestiones municipales tiene un correlato directo en los tipos de abordaje de planificación y en los modelos urbanos formales. En este sentido, los distintos modelos propuestos desde los planes urbanos en el Municipio de Córdoba no siguen un mismo orden como el que Novick (2012) señala para el caso de Buenos Aires.

El caso de estudio aporta a las nociones planteadas por Vicuña del Río (2015) y Borja (2016). La primera señala que los planes urbanos son portadores de una imagen de ciudad que revela el modelo político-económico imperante y también el proyecto político y social de un sector de la sociedad. De esta manera, resulta necesario que, para consensuar un modelo formal de ciudad, los distintos proyectos políticos y sociales también lo hagan. En esta misma línea, Borja señala que el urbanismo es una dimensión política como cualquier otra que rige un país o una ciudad; esto llama la reflexión de los académicos y los técnicos sobre las maneras en las que la disciplina es enseñada y aplicada.

### Las ideas persistentes

No todo el proceso de planificación urbana se presenta como una *tabula rasa* respecto de instancias anteriores, sino que la comparación permitió encontrar algunas continuidades en los modelos formales, en discusiones o en ideas.

El PDU (Figura 65) establece las bases del modelo formal de ciudad desde la planificación. Este plan es configurado a partir de la alternativa de ejes preferenciales de desarrollo planteada en el EDOU (Figura 64). En ambos casos, el problema de la expansión desmedida de la ciudad busca ser resuelto a partir de la potenciación de ejes existentes, donde se proponen cambios de uso y mayores densidades. Es posible encontrar que la mayoría de los planes urbanos cordobeses buscan alentar la densidad habitacional como forma de resolver los problemas de expansión de la ciudad en baja densidad.

Tal como se alerta desde la academia, los planes reflejan una carencia de referencias espaciales con relación a la densidad, que tiende a asociar directamente las altas densidades con la altura edilicia (Berghauser Pont & Haupt, 2009; Vicuña del Río, 2015). Los planes con una visión estratégica solamente enuncian la baja densidad como un problema; mientras tanto, los planes que apuntan a nuevas zonificaciones proponen soluciones a partir de fórmulas que tienden a asociar directamente la densidad a la forma urbana, un error conceptual ya analizado por Panerai et al. (1986). No obstante, vale traer a colación las propuestas del Programa de Densificación (Figura 70), que acerca alternativas formales como la

liberación de las plantas bajas en los edificios o la incorporación de vivienda colectiva dentro de las URE.

### Ideas ausentes y nuevas preocupaciones

El proceso de fragmentación del espacio urbano no es una de las preocupaciones en las instancias de diagnóstico de los planes urbanos cordobeses: solo tres de los documentos analizados (DLEO-PUA, PECba y Bases...) hacen referencia a él y a los problemas de segregación social que de él derivan. En estos tres documentos el foco está puesto en asociar a las URE a la expansión a baja densidad, a la ocupación sobre suelo productivo y a una demanda de extensión costosa de la infraestructura de circulación y servicios.

Los problemas enunciados fueron construidos desde la lógica de los recursos económicos. No obstante, a partir de los documentos del IPUCOR, comienzan a ser analizados incorporando preocupaciones ambientales ligadas a lo ecológico. Estas inquietudes ambientales continúan en el PECba y, en el documento Bases..., cobran una importante relevancia. En este sentido, los espacios de planificación cordobesa se incorporan a la discusión de época sobre la sustentabilidad, aunque de manera tardía – respecto de lo que señala Novick (2012) para el caso de Buenos Aires–.

### Contenido espacial y flexibilidad de los planes

Los planes estratégicos para el Municipio de Córdoba carecen de modelos, y de análisis y propuestas que ofrezcan una lectura global de la ciudad; su eje está puesto en el vínculo de actores necesarios para llevar a cabo una cartilla de proyectos revitalizadores para áreas específicas. Dentro de los proyectos emblemas de los planes estratégicos aparece un persistente interés por la revitalización del centro de la ciudad como espacio que focaliza el trabajo.

En este sentido, se verifica que los planes estratégicos se asientan sobre un proceso fragmentario en la construcción de la ciudad, tanto en sus lógicas de planificación como en los proyectos que de ellos derivan, prevaleciendo las iniciativas impulsadas por el sector privado (Harvey, 1998, p. 85).

Tal como se detectó en el Capítulo 7, estos planes no han generado cambios normativos para las formas de crecimiento urbano, sino que han propiciado la flexibilización de las regulaciones del Municipio. Cabe rescatar que la flexibilización de normativas fue paulatina y estuvo presente a lo largo de las dos décadas de análisis.

Por estos motivos, los planes estratégicos para la Ciudad de Córdoba reviven las preocupaciones que alertan Harvey y Smith (2005): haber sabido posicionarse como un proyecto político transformador de la ciudad, pero en verdad resultar ser una “cortina de humo llena de buenas intenciones”, que busca legitimar las prácticas del poder y que tiene poca capacidad transformadora.

### Las estrategias: segmentar el mercado, planificar el desarrollo

En este capítulo se buscó responder cómo abordan la morfología urbana las empresas desarrolladoras, es decir, ¿qué ideas urbanas están presentes en las acciones y productos comunicacionales elaborados por los desarrolladores urbanos?, ¿qué modelo de organización físico-espacial promueven? ¿es posible afirmar que las empresas de desarrollo urbano planifican los aspectos formales de la ciudad?

La conclusión a la que fue posible arribar es que el modelo de ciudad que promueven las empresas de desarrollo urbano reproduce ideas asociadas tanto a la ciudad compacta como a la ciudad difusa. De esto deriva que el interés primario de dichas empresas no está puesto en la reproducción de modelos formales sino en garantizar que, independientemente del modelo, sea posible maximizar de sus activos. No obstante, las empresas han expresado de manera explícita y consensuada su interés por planificar el espacio urbano, de modo que éste les brinde beneficios económicos.

Las estrategias de los desarrolladores inmobiliarios cordobeses consistieron en: la unión estratégica entre diferentes empresas; la vinculación casi directa con el Estado Municipal; y la ampliación de ofertas de comercialización y emplazamiento (Capdevielle, 2016). A estas estrategias es posible agregar la voluntad de planificación del espacio urbano.

### Segmentación del mercado residencial

Respecto a la ampliación de ofertas de comercialización y emplazamiento, Harvey y Smith (2005) señalan las empresas orientan sus productos a los consumidores con mayor poder adquisitivo. Esto es verificable en la Ciudad de Córdoba durante el primer período analizado, en el que se construyen la mayor cantidad de URE. No obstante, los cambios del contexto macroeconómico nacional a partir del cambio de década influyeron en las estrategias comerciales de las empresas. Durante este período es posible identificar un interés por un público de clase media y media alta que se había visto beneficiado por las más recientes transformaciones económicas impulsadas a nivel nacional. Este grupo socioeconómico emergente buscó invertir sus excedentes –principalmente a través de créditos hipotecarios– en el mercado inmobiliario. De lo anterior, surge una ampliación en las ofertas de tipológicas y de ubicaciones de una serie de productos novedosos organizados mediante loteos multifamiliares, para la lógica de los barrios cerrados.

En este sentido, con el cambio de década es posible observar un cambio en el destinatario de productos inmobiliarios a partir de una segmentación del mercado residencial, como parte central de la lógica empresarialista que describe Harvey (1989).

En la segmentación del mercado residencial se expresa un cambio del paradigma de la seguridad y de la vida en la naturaleza por el de la urbanidad, algo que se asimila a lo que Carballo y Batalla (2014, 2015)

identifican para el AMBA. Con las formas residenciales multifamiliares que se introducen con las Torres y las Casonas, no se producen un cambio sustancial en los espacios de sociabilización, la búsqueda por un sentimiento de comunidad y las actividades propuestas que ya estaban presentes en las tipologías anteriores (URE y Barrios Cercados). En todos estos casos, estas prácticas de ocio destinadas a los residentes buscan emular las que se practican en la ciudad abierta.

### La planificación urbana como estrategia de las empresas de desarrollo urbano

En la introducción de este capítulo se mostraron diferentes posturas sobre el rol que asumen las empresas de desarrollo urbano respecto de planificar la forma del espacio urbano. La reflexión que surge del análisis de las diferentes estrategias comunicacionales de las empresas es que, efectivamente, hay un interés por debatir y planificar lógicas formales de la ciudad. No obstante, el mismo no está supeditado a la búsqueda por el beneficio social sino a la lógica de la maximización de las ganancias de la empresa.

Hacia el interior de las empresas cordobesas, la necesidad de planificación muestra estar relacionada con el crecimiento en la escala de las intervenciones y en la unificación de criterios entre diferentes empresas para conseguir, mediante la unidad, un mayor rédito a la hora de efectuar demandas frente al Estado. Discursivamente, las empresas dicen colocar el foco de esta planificación en generar marcos de previsibilidad para el desarrollo de proyectos arquitectónicos y urbanísticos, construir obras de infraestructura que complementen sus intervenciones y consolidar la trama de la ciudad (CEDUC, 2010).

### Las normas: el espacio de las tensiones morfológicas y políticas

En este capítulo se buscó responder de qué manera el marco normativo que regula el espacio urbano refleja las tensiones entre las empresas de desarrollo urbano y los objetivos de planificación del municipio. Fue posible arribar a dos conclusiones, una de carácter morfológico y otra de carácter político-institucional.

### La regulación com-fusa

La primera conclusión tiene que ver con las formas que adopta la producción inmobiliaria en la escala macro del espacio urbano. En el Capítulo 4 fue posible identificar un patrón que reproduce las lógicas formales de la ciudad compacta y la de ciudad difusa y que se asimila a lo que Abramo (2011, 2012) denomina “ciudad com-fusa”. Posteriormente, el Capítulo 7 aporta el estudio de la evolución del marco normativo que regula la forma urbana.

En aquel apartado es posible identificar la flexibilización de ordenanzas y decretos que regulan la producción residencial, tanto para la construcción

de productos inmobiliarios de baja densidad habitacional, como para las de media y alta. En este sentido, es relevante observar que dichas modificaciones propiciaron la consolidación de tipologías como las Casonas y las Torres. Este aporte contradice la noción de que la producción residencial fragmentada promueve únicamente una estructura urbana difusa.

### Tensiones entre público-privadas

El Capítulo 7 también muestra el paulatino avance del mercado en el marco normativo que regula la forma urbana. En 1985, las normativas del PDU otorgaron a los desarrolladores inmobiliarios principalmente decisiones independientes y algunas pocas coordinadas. La normativa de las URE, de 1991, irrumpió en la regulación urbana planteando un nuevo paradigma respecto de las capacidades y herramientas de diseño urbano en manos de las empresas desarrollo. Para 2010, en el Municipio de Córdoba ya se sancionaban los Convenios Urbanísticos, que otorgaron a las empresas la capacidad de tomar decisiones centralizada respecto del diseño urbano.

La tensión entre la ciudad construida y la ciudad proyectada muestra imágenes que constituyen formas de mirar la ciudad y el territorio (Novick et al., 2016). Haber analizado los planes urbanos en paralelo con las normativas sancionadas y las transformaciones materiales del espacio urbano, permitió revelar una disociación entre lo discursivo de los planes – que en ocasiones refiere a debates teóricos importados de otros países (Novick et al., 2016)– y el accionar concreto del Estado municipal.

Un claro ejemplo de esta disociación se observa en el discurso sobre la compacidad: si bien en los planes parece estar instaurado dicho discurso, este instrumento de la planificación no es el que termina por dirimir las tensiones entre el sector público y el privado.

La evidencia de esta tesis demuestra que las normas son el espacio donde se dirimen las tensiones entre lo público y lo privado.

## Lo morfológico es político

Un aporte central de esta investigación es haber caracterizado, clasificado y ubicado en el tiempo el proceso de flexibilización normativa, particularmente el referido al uso residencial. Conocer este proceso luego de identificar y analizar la morfotipología de las urbanizaciones residenciales cerradas permite tener una visión y comprensión de las tensiones que se generan entre los modelos de ciudad planificada y las lógicas empresariales de desarrollo urbano.

Trazar vínculos entre momentos de la producción residencial y momentos de la normativa urbana permite entender más claramente cuál es el vínculo entre ambos en un período determinado. En este sentido, se

aporta un marco de conocimiento que insta a las gestiones municipales a repensar la manera de posicionarse frente a las empresas de desarrollo urbano respecto del modelo formal de ciudad que buscan, más allá de la elaboración de una serie de discursos en los planes.

¿En qué lugar dentro del espectro de posibilidades se debe posicionar ideológicamente una gestión municipal para abordar la gestión urbana?, ¿qué tipo de abordajes de planificación debe adoptar para garantizar que esa posición sea llevada a cabo?, ¿cómo se posiciona la gestión respecto de los planes y normas que le preceden?, ¿cómo se garantiza un vínculo fructífero con las empresas de desarrollo urbano de manera que ambos actores puedan cumplir sus objetivos?

El espacio para asentar las decisiones respecto del crecimiento morfológico de la ciudad está en las normas. Tal como demuestra la flexibilización del marco normativo cordobés, para las empresas de desarrollo urbano esto ya es un principio sobre el cual actuar. A medida que se permitió que el sector privado tenga mayor control sobre las decisiones de diseño urbano, más grandes y de mayor escala fueron las intervenciones que las empresas han podido abordar. No obstante, también se verificó que el interés de dichas empresas no está puesto en los resultados formales de la ciudad, sino en cómo modelar dichos aspectos formales para garantizar un mayor beneficio económico. En concreto, cuando hubo una garantía de beneficio económico en la ciudad difusa de baja densidad, las empresas invirtieron en productos que la fomentaban; no obstante, cuando la ciudad consolidada fue garantía de desarrollo económico, se incorporaron productos de mayor densidad dentro de la mancha urbana.

En este sentido, el problema de la expansión de la ciudad, tal como se alerta en los planes urbanos, no reside únicamente en las lógicas del mercado sino también en una falta de capacidad técnica del sector público por saber direccionar las intervenciones privadas.

Por otro lado, tomar posición respecto las condiciones formales que se regulan en las normas es tomar un posicionamiento político-ideológico sobre la ciudad. La manera en la que una gestión se posiciona sobre cómo planificar y regular el espacio debería contemplar que ese posicionamiento es ideológico y que, consecuentemente, afecta en las formas de habitar urbano.

Es por ello por lo que se llega a la conclusión de que lo morfológico es político. Pensar en esta definición tiene un doble sentido: en primer lugar, insta a incorporar el carácter político dentro de la enseñanza de la morfología urbana; en segundo lugar, insta reforzar la cuestión morfológica dentro de la discusión política.





## Bibliografía

- Aalbers, M. B. (2008). The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *Competition & Change*, 12(2), 148–166. <https://doi.org/10.1179/102452908X289802>
- Abramo, P. (2011). *A cidade caleidoscópica*. Bogotá: Universidad Externado.
- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: Mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Eure*, 38, 35–69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Aguilar, P., Glozman, M., Grondona, A., & Haidar, V. (2014). ¿Qué es un corpus? *Entramados y Perspectivas. Revista de La Carrera de Sociología*, 4(4), 35–64. Retrieved from <http://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/entramadosyperspectivas/article/view/527/465>
- Alexander, C., Ishikawa, S., Silverstein, M., Jacobson, M., Fiksdahl-King, I., & Angel, S. (1997). *A pattern language. Towns, buildings, construction*. New York: Oxford University Press.
- Almandoz Marte, A. (2011). De los planos de indias a las monografías del V Centenario: la influencia española en la historiografía urbana latinoamericana, 1920-1992. In A. Guance (Ed.), *La influencia de la historiografía española en la producción americana* (pp. 115–134). Valladolid: Instituto Universitario de Historia Simancas. Retrieved from <https://books.google.com.ar/books?id=IVOvcKkBbssC>
- Almarcha, A., De Miguel, A., De Miguel, J., & Romero, J. L. (1969). *La documentación y organización de datos en la investigación sociológica*. Madrid: Fondo para la investigación económica y social de la Confederación Española de Cajas de Ahorro.
- Angueira, M. del C. (1988). Transformación de la ciudad de Córdoba: factores operativos (1880-1914). Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.
- Apalategui, J. (1987). *Introducción a la historia oral: a través de los Kontzaharrak (cuentos viejos) de la comunidad gipuzcoana de Ataun*. Barcelona: Anthropos.
- Ascher, F. (1999). Medir la nueva revolución urbana. De la planificación al management estratégico urbano. In *Frente a la globalización: ciudades con proyecto* (pp. 1–14). Rosario.

- Baer, L. (2008). Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda: el caso de la ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002. *CIUDAD Y TERRITORIO. Estudios Territoriales*, XL(156), 345–359.
- Baer, L. (2011). *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de dos mil*. Universidad de Buenos Aires.
- Baer, L. (2012). Mercados de Suelo y producción de Vivienda en Buenos Aires su Area Metropolitana. Tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 16, 43–58. Retrieved from [http://www.riurb.com/pg\\_01\\_01.html](http://www.riurb.com/pg_01_01.html)
- Baer, L., & Kauw, M. (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. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- Ballent, A. (1998). Country life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas. *BLOCK*, (2), 88–101.
- Basualdo, E. (2003). Las reformas estructurales y el Plan de Convertibilidad durante la década de los noventa. *Realidad Económica*, 200, 42–83.
- Bellotti, M. L. (2006). *Urbanizaciones cerradas residenciales. Perspectivas de derecho urbanístico y de derecho civil*. Córdoba.
- Berghauer Pont, M., & Haupt, P. (2009). *Space, Density and Urban Form*. Rotterdam: NAI Publishers.
- Blakerly, E. J., & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America: Gated communities in the United States*. Washington, DC: Bookings Institution Press.
- Blanchard, R. (1911). *Grenoble: étude de géographie urbaine*. Paris: A. Colin.
- Bloque Eva Duarte de Perón. (2010). Valle Escondido: la aberración jurídica tuvo nombres. Retrieved September 11, 2018, from <http://olgaporcordoba.com.ar/2010/06/valle-escondido-la-aberracion-juridica-tuvo-nombres/>
- Boeri, S., Lanzani, A., & Marini, E. (1993). *Il territorio che cambia. Ambienti, paesaggi, e immagini delle regione milanese*. Milán: Abitare Segesta.
- Boix Domènech, R. (2004). *Redes de ciudades y externalidades*. Bellaterra, Barcelona.
- Borja, J. (2007). Revolución y contrarrevolución en la ciudad global: las expectativas frustradas por la globalización de nuestras ciudades. *Eure*, XXXIII(100), 35–50.
- Borja, J. (2016). El urbanismo frente a la ciudad actual: sus desafíos, sus

mediaciones y sus responsabilidades. Retrieved October 26, 2017, from <http://www.plataformaurbana.cl/archive/2016/02/24/el-urbanismo-frente-a-la-ciudad-actual-sus-desafios-sus-mediaciones-y-sus-responsabilidades-parte-i-por-jordi-borja/>

Borja, J., & Castells, M. (1997). *Local and Global. Management of cities in the information age*. London and New York: United Nations Centre for Human Settlements (Habitat).  
<https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>

Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure*, 29(86), 37–49.

Bourdieu, P. (1994). *La misère du monde*. (P. Bourdieu, Ed.). Paris: Seuil.

Brenner, N. (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. *Nueva Sociedad*, (243).

Burgess, R., & Carmona, M. (2001). Urban renewal policies in the neo-liberal period (1984-2000). In Marisa Carmona & R. Burgess (Eds.), *Strategic Planning & Urban Projects. Responses to globalization from 15 cities* (pp. 32–46). Delft: Delft University Press.

Burgess, R., Carmona, M., & Kolstee, T. (1997). Cities, the State and the market. In R. Burgess, M. Carmona, & T. Kolstee (Eds.), *The challenge of sustainable cities. Neoliberalism and urban strategies in developing countries* (pp. 3–15). Londres: Zed Books.

Capdevielle, J. (2014). Los grupos “desarrollitas” y su incidencia en el espacio urbano de la ciudad de Córdoba, Argentina (1990-2013). *Terra Nueva Etapa*, 30(47), 129–152.

Capdevielle, J. (2016). El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales en la ciudad de Córdoba (Argentina). *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 25(2), 177–196.  
<https://doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.49758>.

Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades. Vol I, sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal.

Caporossi, C. (2008). Planificación y crecimiento urbano en la ciudad de Córdoba. *Café de Las Ciudades*, (73), 1–12. Retrieved from [www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_normativas\\_73\\_p.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_normativas_73_p.htm)

Carballo, C. T., & Batalla, M. R. (2014). Las imágenes en el marketing de las urbanizaciones cerradas: paisajes de control y (des)control. In *XIII Coloquio Internacional de Geocrítica*. Barcelona: Universitat de Barcelona.

Carballo, C. T., & Batalla, M. R. (2015). El paisaje natural de lo privado y las imágenes del capital inmobiliario. Las urbanizaciones cerradas de Buenos Aires en el siglo XXI. In S. Vidal-Koppmann (Ed.), *Metrópolis en mutación* (pp. 129–152). Buenos Aires: Café de las Ciudades.

- Carmona, Marisa. (2000). The regional dimension of the compact city debate: Latin America. In M. Jenks & R. Burgess (Eds.), *Compact cities: sustainable urban forms for developing countries* (pp. 53–62). London: E. & F.N. Spon.
- Carmona, Marisa, & Burgess, R. (2001). *Strategic Planning & Urban Projects: Responses to Globalization from 15 cities*. Delft: Delft University Press.
- Carmona, Matthew, Tiesdell, S., Oc, T., & Heath, T. (2003). *Public places - urban spaces. The dimensions of urban design*. Amsterdam: Architectural Press.
- Carreras, C., & García Ballesteros, A. (2006). La geografía urbana. In D. Hiernaux & A. Lindon (Eds.), *Tratado de Geografía Humana* (pp. 84–94). Barcelona-México: Anthropos.
- Castells, M. (1995). *La ciudad informacional: tecnologías de la información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional*. Madrid: Alianza Editorial. Retrieved from <https://books.google.com.br/books?id=MSsmGRIFn3EC>
- Cataldi, G., Maffei, G. L., & Vaccaro, P. (2002). Saverio Muratori and the Italian School of planning typology. *Urban Morphology*, 6(1), 3–14. Retrieved from [http://www.urbanform.org/online\\_unlimited/pdf2002/200261\\_3-14.pdf](http://www.urbanform.org/online_unlimited/pdf2002/200261_3-14.pdf)
- Catenazzi, A., Clichevsky, N., Garay, A. m., Kullock, D., Lombardo, J. D., Da Representação, N., ... Fernández Wagner, R. (2003). *La cuestión urbana en los '90 en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. (A. Catenazzi & J. D. Lombardo, Eds.). Los Polvorines: Universidad Nacional General Sarmiento.
- Catenazzi, A., Da Representação, N., & Lombardo, J. D. (2003). La cuestión urbana en los noventa en la RMBA. In A. Catenazzi & J. D. Lombardo (Eds.), *La cuestión urbana en los noventa en la Región Metropolitana de Buenos Aires* (pp. 13–24). Los Polvorines: Universidad Nacional General Sarmiento.
- CEDUC. (2010). Página web oficial de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba. Retrieved February 15, 2014, from [www.ceducba.com.ar](http://www.ceducba.com.ar)
- Ciccolella, P. (1998). Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas. Buenos Aires: ¿Ciudad dual o ciudad global del Siglo XXI? In *Seminario Internacional "El nuevo Milenio y lo Urbano."* Buenos Aires: UBA.
- Ciccolella, P. (2004). Metrópolis en transición; Buenos Aires al desnudo, entre la expansión económica y la crisis. In G. Aguilar (Ed.), *Procesos metropolitanos y grandes ciudades* (pp. 53–77). Ciudad de México: Universidad Autónoma de México.

- Ciccolella, P. (2010). La Ciudad Mestiza: metrópolis latinoamericanas atrapadas entre la globalización y la inclusión social. *Revista Tamoios*, 6(2), 4–16.
- Ciccolella, P. (2012). Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización. *RiURB*, (8), 9–21.
- Ciccolella, P. (2014). *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización* (1st ed.). Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Ciccolella, P., & Vecslir, L. (2012). Dinámicas, morfologías y singularidades en la reestructuración metropolitana de Buenos Aires. *RiURB*, (8), 23–41.
- Cisterna, C., Monayar, V., & Pedrazzani, C. (2012). Estructura urbana y estructura de precios del suelo. Análisis de las transformaciones del espacio urbano en la zona noroeste de la ciudad de Córdoba-Argentina. *Breves Contribuciones Del I.E.G*, 23, 31–53.
- Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. Perú Económico (Vol. 64). Santiago de Chile: CEPAL. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Clichevsky, N. (2003). Cambios en el espacio metropolitano. In A. Catenazzi & J. D. Lombardo (Eds.), *La cuestion urbana en los noventa en la Región Metropolitana de Buenos Aires* (pp. 25–42). Los Polvorines: Universidad Nacional General Sarmiento.
- Código Civil de la Nación Argentina. Régimen de propiedad horizontal (1948). Buenos Aires.
- Conzen, M. P. (2001). The study of urban form in the United States. *Urban Morphology*, 5(1), 3–14. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9299.2011.01906.x>
- Conzen, M. R. G. (1960). *Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis*. London: Institute of British Geographers Publication 27.
- Cristini, M., & Moya, R. (2004). *Las instituciones del financiamiento de la vivienda en Argentina* (No. 498). Washington, DC.
- Cuenya, B. (2012). Grandes proyectos urbanos, cambios en la centralidad urbana y conflictos de intereses. Notas sobre la experiencia argentina. In B. Cuenya, P. Novais, & C. Vainer (Eds.), *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasilera* (pp. 27–66). Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Cuenya, B. (2016). La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina. *Cuaderno Urbano*, 21(21), 1–17.
- Cuenya, B., & Corral, M. (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: El modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *Eure*, 37(111), 25–45. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000200002>

- D'Avella, N. (2012). Pesos, dólares y ladrillos: la espacialidad del ahorro en la Argentina. *Boletín de Antropología de La Universidad de Antioquia*, 27(44), 127–143.
- Darin, M. (1998). The study of urban form in France. *Urban Morphology*, 2(2), 63–76. Retrieved from [http://www.urbanform.org/online\\_unlimited/um199802\\_63-76.pdf](http://www.urbanform.org/online_unlimited/um199802_63-76.pdf)
- Davis, M. (1990). *City of Quartz: Excavating the future in Los Angeles*. London: Verso.
- De Mattos, C. A. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. In P. C. X. Pereira & R. Hidalgo (Eds.), *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina* (p. 247). Santiago de Chile.
- De Mattos, C. A. (2010a). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, 104(47), 81–104. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022010000300005>
- De Mattos, C. A. (2010b). Una nueva geografía latinoamericana en el tránsito de la planificación a la gobernanza, del desarrollo al crecimiento. *Eure*, 36(108), 167–179.
- De Mattos, C. A. (2013). Documento de trabajo sobre crecimiento urbano de Santiago entre 1992 y 2012. Retrieved October 7, 2013, from <http://revistaplano.uc.cl/archivo-plano/estudios/investigaciones-academicas/documento-de-trabajo-sobre-crecimiento-urbano-de-santiago-entre-1992-y-2012/>
- De Mattos, C. A., Fuentes, L., & Link, F. (2014). Tendencias recientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana? *Revista INVI*, 29(81), 193–219. <https://doi.org/10.4067/invi.v0i0.837>
- De Solà-Morales, M. (1973). *Las formas de crecimiento urbano. Programa "Urbanística I."* Barcelona: Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona. Retrieved from <http://hdl.handle.net/2117/90680>
- De Solà-Morales, M. (1995). Lección inaugural del máster en proyectación urbanística. Cuatro líneas, tres artículos, siete ideas: las Formas de la Proyectación Urbanística. In *Programa de postgrau. Projectar la ciutat* (pp. 18–28). Barcelona: Universidad Politècnica de Catalunya.
- De Solà-Morales, M. (2008). *Las formas de crecimiento urbano* (2da edición). Barcelona: Universidad Politècnica de Catalunya.
- Dear, M. (1988). The Postmodern Challenge: Reconstructing Human Geography. *Transactions of the Institute of British Geographers*1, (3), 262–274.
- Dear, M. (2000). *The postmodern urban condition*. Oxford: Blackwell.
- Dear, M., & Flutsy, S. (1998). Postmodern Urbanism. *Annals of the*

*Association of American Geographers*, (88), 50–72.

- Degoutin, S. (2002). No-Go Areas vs. No-GoLand in the USA. In *International Conference on Private Urban Governance*. Instituto de Geografía, Universidad de Maguncia/Alemania.
- Del Río, J. P., & Langard, F. (2014). Del poder de los ladrillos a la ciudad banco. Las implicancias del “boom” inmobiliario en el acceso a la vivienda de los sectores asalariados. In M. Félix, E. López, & M. García (Eds.), *Desarmando el modelo. Desarrollo, conflicto y cambio social tras una década de neodesarrollismo*. Buenos Aires: Editorial El Colectivo.
- Dematteis, G. (1995). *Progetto implicito. Il contributo della geografia umana alle scienze del territorio*. Milán: Franco Angeli.
- Devilleers, C., & Huet, B. (1981). *Le Creusot: naissance et développement d'une ville industrielle 1782-1914*. Seyssel: Champ Vallon.
- Díaz Terreno, F. (2011). Los territorios periurbanos de Córdoba. Entre lo genérico y lo específico. *RiURB*, V, 65–84.
- Diez, F. E. (1997). *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*. Buenos Aires: Editorial Belgrano.
- Diez, F. E. (2011). Normas y formas: regulación y tipología en Buenos Aires. In J. M. Borthagaray (Ed.), *HABITAR BUENOS AIRES; Las manzanas, los lotes y las casas*. Buenos Aires: SCA y CPAU.
- Dulzaides Iglesias, M. E., & Molina Gómez, A. M. (2004). Análisis documental y de información : dos componentes de un mismo proceso. *ACIMED*, 12(2).
- Elinbaum, P., Vall, P., Cuellar, Á., & Benages, M. (2013). Escalas y paradigmas instrumentales en el aprendizaje del urbanismo. *Jornadas Sobre Innovación Docente En Arquitectura (JIDA'13), Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona, 13 y 14 de Mayo de 2013*, (2003). <https://doi.org/10.5821/jida.2013.5015>
- Ellin, N. (1996). *Postmodern Urbanism*. Oxford: Blackwell.
- Falú, A. (2001). Córdoba. In Marisa Carmona & R. Burgess (Eds.), *Strategic Planning & Urban Projects. Responses to globalization from 15 cities* (pp. 84–92). Delft: Delft University Press.
- Falú, A., & Marengo, C. (2002). Strategic planning in the city of Córdoba, Argentina. In Marisa Carmona & M. Schoonraad (Eds.), *Globalization, urban form & governance* (pp. 361–368). Delft.
- Falú, A., & Marengo, C. (2004). Las políticas urbanas: desafíos y contradicciones. In *El rostro urbano de América Latina* (pp. 211–226).
- Falú, A., & Marengo, C. (2009). Córdoba. In Marisa Carmona (Ed.), *Planning through projects. Moving from Master Planning to Strategic Planning*. Amsterdam: Techne Press.

- Fernández Castro, J. (2011). Categorías para leer y proyectar la Ciudad latinoamericana. Retrieved January 18, 2015, from <http://fernandezcastro.com.ar/blog/wp-content/uploads/Metro-Intra-Meta.pdf>
- Fernández Güell, J. M. (2007). 25 años de planificación estratégica de ciudades. *CIUDAD Y TERRITORIO. Estudios Territoriales*, 39(154), 621–637.
- Fernández Wagner, R., & Varela, O. (2003). Mercantilización de los servicios habitacionales y privatización de la ciudad. Un cambio histórico en los patrones de expansión residencial de Buenos Aires a partir de los noventa. In A. Catenazzi & J. D. Lombardo (Eds.), *La cuestión urbana en los noventa en la Región Metropolitana de Buenos Aires* (pp. 43–74). Los Polvorines: Universidad Nacional General Sarmiento.
- Foglia, M. E. (1990). Los procesos de modernización en la estructura urbana de Córdoba y su significado actual. In M. E. Foglia & N. Goytía (Eds.), *Los procesos de modernización en Córdoba*. Córdoba: FAUD, UNC.
- Foglia, M. E., & Goytía, N. (1987). *La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana. Caso de Córdoba 1573-1810*. (M. E. Foglia & N. Goytía, Eds.). Córdoba: FAUD, UNC.
- Font, A. (2004). *L'explosió de la ciutat. Mirades i mocions sobre les transformacions territorials recents en les regions urbanes de l'Europa Meridional*. Barcelona: CoAC Publicacions.
- Font, A., Carracedo, Ó., & Vecslir, L. (2005). Le strutture spaziali e le forme di crescita urbana. In A. Fregolent, M. Savino, & F. Indovina (Eds.), *L'esplosione della città* (pp. 232–233). Bologna: Editrice Compositori.
- Font, A., Llop, C., & Vilanova, J. M. (1999). *La construcción del territorio metropolitano. Morfogenesis de la región urbana de Barcelona*. Barcelona.
- Font, A., Vecslir, L., & Carracedo, Ó. (2005). I territori morfologici. In A. Fregolent, M. Savino, & F. Indovina (Eds.), *L'esplosione della città* (pp. 226–231). Bologna: Editrice Compositori.
- Forsyth, A. (2003). Measuring Density: Working Definitions for Residential Density and Building Intensity. *Design Center for American Urban Landscape*, 8, 2–8.
- Fortín del Pozo. (2008). Un sueño hecho realidad: cómo nació el primer country cordobés. Retrieved August 6, 2008, from [www.fortindelpozo.com](http://www.fortindelpozo.com)
- Gaete Feres, H. (1999). La administración del desarrollo urbano en Chile. Marco global para la gestión privada y pública. *Urbano*, 24, 24–31.
- García Pérez, E. (2014). Urbanismo inmobiliario: una década de carencia

- habitacional en Buenos Aires (2001-2011). In J. Michelini (Ed.), *Desafíos metropolitanos: un dialogo entre Europa y América Latina* (pp. 146–168). Madrid: Catarata.
- Garreau, J. (1992). *Edge City: Life on the New Frontier*. New York: Anchor Books.
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (1997). *Plan Urbano y Ambiental. Buenos Aires, una ciudad para vivir mejor*. Buenos Aires.
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. (1998). *Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires. Elementos de Diagnóstico*. Buenos Aires.
- Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. (2007). *Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires.
- Gobierno de la Provincia de Córdoba. Constitución de la Provincia de Córdoba (1987). Córdoba.
- Gobierno de la Provincia de Córdoba. (2012). *Lineamientos del plan estratégico urbano territorial de la región metropolitana de Córdoba*. Córdoba.
- Gómez, M. (2007, January). De la soja al ladrillo. *Reporte Inmobiliario*. Retrieved from <http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/modules.php?name=News&file=article&sid=897>
- Gonzales, L. (1998, April 5). Los capitales se mueven con cautela en la capital. *La Voz Del Interior*, p. 2E.
- Graham, S., & Marvin, S. (2001). *Splintering urbanism: networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*. London: Routledge.
- Grosso, R. (1997, June 16). Mercado inmobiliario. Calidad de vida, antes que precios. *La Voz Del Interior*.
- Grupo EDISUR. (2009). *Estilo Casonas*.
- Guzmán Guzmán, C. E. (2008). Una vuelta a la manzana. Las ordenanzas y la forma urbana. *Bitácora Urbano/Territorial*, 12(1), 43–54.
- Hackworth, J. (2007). *The neoliberal city: governance, ideology, and development in American Urbanism*. Ithaca: Cornell University Press.
- Hall, P. (1988). *Cities of tomorrow: an intellectual history of urban planning and design in the twentieth century* (Updated ed). Oxford: Blackwell Publishers.
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, 71 B(1), 3–17.
- Harvey, D. (1998). *The urban experience*. London: Basil Blackwell.

- Harvey, D. (2003). *El nuevo imperialismo*. Madrid: Akal.
- Harvey, D., & Smith, N. (2005). El arte de la renta: la globalización y la mercantilización de la cultura. In D. Harvey & N. Smith (Eds.), *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura* (pp. 29–58). Barcelona: Universitat de Barcelona.
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990- 2000). *EURE (Santiago)*, 30(91), 29–52.
- Hodder, I. (1994). The interpretation of documents and material culture. In N. Dezin & Y. Lincoln (Eds.), *Handbook of quantitative research* (pp. 393–402). Thousand Oaks, California.
- Huang, J., Lu, X., & Sellers, J. (2007). A Global Comparative Analysis of Urban Form: Applying Spatial Metrics and Remote Sensing. *Landscape and Urban Planning*, 82(4), 184–197.  
<https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2007.02.010>
- Huet, B., Bernard, D., Braun, J. P., Le Roy, B., & Prin, J. P. (1975). *Bourges: politique municipale, morphologie urbaine et typologie architecturale au XIXe siècle*. Paris: Institut d'Etudes et de Recherches Architecturales et Urbaines - Delegation Generale de la Recherche Scientifique et Technique - Ville Recherche Diffusion.
- INDEC. (2009). *Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC)*. Buenos Aires.
- Indovina, F., Corbacho Chaves, C., Font, A., Muñoz, F., Barba, J., & Mercadé, M. (2007). *La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención*. (F. Indovina, Ed.). Barcelona: Diputació de Barcelona.
- Inostroza, L., Baur, R., & Csaplovics, E. (2013). Urban sprawl and fragmentation in Latin America: a dynamic quantification and characterization of spatial patterns. *Journal of Environmental Management*, 115, 87–97.  
<https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2012.11.007>
- Irós, G. (1991). *Desarrollo urbano: reflexiones y acciones* (1st ed.). Córdoba: Editorial Municipal de la Ciudad de Córdoba.
- Isola, A. (2002). *Infra Atlante. Forme insediativi e infrastrutture*. Venezia: Marsilio.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random Houses.
- Jaimes, P. (2014). Homenaje a Tony Díaz (1938-2014). Retrieved April 7, 2017, from <https://www.modernabuenosaires.org/noticias/homenaje-a-tony-diaz-1938-2014>
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana - fragmentación y privatización. *Eure*, 28(85), 11–20.

- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta urbana*. Bogotá: UAndes. CEDES.
- Jenks, M., Kozak, D., & Takkanon, P. (2008). Introduction: world cities and urban form. In M. Jenks, D. Kozak, & P. Takkanon (Eds.), *World cities and urban form. Fragmented, polycentric, sustainable?* (pp. 3–8).
- Jonas, A. E. G., & Wilson, D. (1999). The city as a growth machine: critical reflections two decades later. In A. E. G. Jonas & D. Wilson (Eds.), *The city as a growth machine: critical reflections two decades later*. New York: State University of New York Press.
- Judd, D. (1995). The Rise of New Walled Cities. In H. Liggett & D. C. Perry (Eds.), *Spatial Practices: Critical Exploration in Social/Spatial Theory*. Newbury Park (CA): Sage Publications Ltd.
- Kaijima, M., Kuroda, J., & Tsukamoto, Y. (2001). *Made in Tokio*. Tokio: Kajima Institute Publishing Co.
- Kelbaugh, D. (1997). *Common Place: Toward Neighbourhood and Regional Design*. Seattle: University of Washington.
- Koolhaas, R. (2001). *Mutations*. Barcelona: Actar.
- Kozak, D. (2008). Assessing Urban Fragmentation: the emergence of new typologies in central Buenos Aires. In M. Jenks, D. Kozak, & P. Takkanon (Eds.), *World cities and urban form. Fragmented, polycentric, sustainable?* (pp. 239–258). New York: Routledge.
- Kozak, D. (2009). Urbanidad contemporánea. El neoliberalismo y la “ciudad de los fragmentos.” *Café de Las Ciudades*, 8(83), 1–8.
- Kozak, D. (2011). Construcción y transformación del Abasto, 1889-1998. *Anales Del IAA*, 41(2), 1–20.
- Krier, R. (1979). *Urban space*. New York: Rizzoli International.
- La Voz Del Interior. (1997, February 13). Seguridad perdida. Muchos optaron por custodiar las calles. *La Voz Del Interior*.
- Larkham, P. J. (2002). Consolidated urban morphology reading list. Retrieved February 25, 2016, from [www.urbanform.org/bibliography.html](http://www.urbanform.org/bibliography.html)
- Lemma, M. (2017). Gestión municipal y planificación urbana en Córdoba, Argentina (1983-2011). *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 9(3). <https://doi.org/10.1590/2175-3369.009.003.AO07>
- Liborio, M. (2013). *La vivienda agrupada y colectiva de gestión privada: aportes para una revisión disciplinar*. Córdoba: Advocatus.
- Liernur, J. F., & Aliata, F. (2004). *Diccionario de arquitectura en la Argentina. Estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*. Buenos Aires: AGEA.
- Llop, C., & Stéphane, B. (2012). *Working with the territory: strategies for*

*the new territorialities*. Barcelona: Actar.

- López-Morales, E. J., Gasic Klett, I. R., & Meza Corvalán, D. (2014). Captura desigual de renta y desplazamiento exclusionario . Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile , 2000-2012. *Cadernos Metròpole*, 16(32), 565–586. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3212>
- López, I. (2007). Sin los pies en el suelo. Acumulación de capital y ocupación del territorio en la Comunidad de Madrid. In *Observatorio Metropolitano: Madrid: ¿La suma de todos? Globalización, territorio, desigualdad*. Traficantes de Sueños Madrid.
- Lynch, K. (1960). *The image of the city*. Cambridge (Massachusetts): MIT Press.
- MacDonald, K., & Tipton, C. (1993). Using documents. In N. Gilbert (Ed.), *Researching social life* (pp. 187–200). Londres: Sage Publications Ltd.
- Marcuse, P. (2008). Globalization and the form of cities. In M. Jenks, D. Kozak, & P. Takkanon (Eds.), *World cities and urban form. Fragmented, polycentric, sustainable?* (Vol. 1, pp. 25–40).
- Marcuse, P., & Kempen, R. Van. (2000). *Globalizing Cities. A new spatial order*. Oxford.
- Marengo, C. (2002). Revision of conceptual approaches to suburban expansion phenomena. In Marisa Carmona & M. Schoonraad (Eds.), *Globalization, urban form & governance* (pp. 313–328). Delft.
- Marengo, C. (2004). Una aproximación a la segregación residencial, como punto de partida en la formulación de políticas. *Revista INVI*, 19(50), 165–181.
- Marengo, C. (2008). *Urban Sprawl and spatial planning: facing the challenges of growing social inequity. Case study: Córdoba, Argentina*. TU Delft. Retrieved from <http://resolver.tudelft.nl/uuid:ccf91c24-f65b-4a20-9982-2b21451790f7>
- Marengo, C. (2010). La planificación del crecimiento urbano: entre la regulación , la flexibilización normativa y las desigualdades. *Revista Científica Guillermo de Ockham*, 8(2), 69–83.
- Marengo, C. (2013). Extensión urbana e intervenciones habitacionales. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 6(12), 280–301.
- Marengo, C. (2015). Sprawl and Density, Towards a Dispersed Urban form The Case of Córdoba City - Argentina. *Journal of Engineering and Architecture*, 3(2), 45–56. <https://doi.org/10.15640/jea.v3n2a5>
- Marengo, C., Elorza, A. L., Monayar, V., & Lemma, M. (2015). Modelos de densificación residencial formas de habitar y derecho a la ciudad. Indicadores de calidad residencial en conjuntos de vivienda colectiva en Córdoba, Argentina. In *Seminario Internacional El derecho a la ciudad en América Latina. Transformaciones económicas y el derecho*

*a la ciudad*. Los Polvorines.

- McGovern, P. S. (1998). San Francisco Bay Area Edge Cities. New roles for planners and the general plan. *Journal of Planning Education and Research*1, (17), 246–258.
- Melé, P. (2016). Incertidumbres y regulaciones urbanas: el papel de la calificación jurídica del espacio. In A. Azuela (Ed.), *La ciudad y sus reglas Sobre la huella del derecho en el orden urbano* (pp. 43–82). Ciudad de México: UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales.
- Meyer, K., & Bähr, J. (2001). Condominios in Greater Santiago de Chile and their impact on the urban structure. *Die Erde*, (132), 293–321.
- Meyer, K., & Bähr, J. (2004). La difusión de condominios en las El ejemplo de Santiago de Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 32, 39–53. Retrieved from [http://revistanortegrande.cl/archivos/32/03\\_32\\_2004.pdf](http://revistanortegrande.cl/archivos/32/03_32_2004.pdf)
- Mignaqui, I. (1998). Dinámica inmobiliaria y transformaciones metropolitanas. La producción del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los '90: una aproximación a la geografía de la riqueza. In S. Gorenstein & R. B. Cara (Eds.), *Ciudades y regiones frente al avance de la globalización*. Bahía Blanca: Departamentos de Economía y Geografía, Universidad Nacional del Sur.
- Mignaqui, I., Elguezabal, L., & Szajnberg, D. (1997). La producción del espacio residencial en la ciudad de Buenos Aires. Nuevas ofertas y modalidades de producción a partir de la reforma del Estado. In *Actas del 6° EGAL: Territorios en Redefinición. Lugar y Mundo en América Latina*. Buenos Aires: Instituto de Geografía (UBA).
- Moconá. (2009). Moconá se mete en el desarrollo inmobiliario. Retrieved July 18, 2009, from [www.jirehdorf.com.ar](http://www.jirehdorf.com.ar)
- Moliner, M. (1984). *Diccionario de uso español*. Madrid: Gredos.
- Mollenkopf, J. H., & Castells, M. (1991). *Dual City. Restructuring New York*. (J. H. Mollenkopf & M. Castells, Eds.). New York: Russell Sage.
- Monayar, V. (2018). Ocupación informal del espacio urbano. Situaciones, características y factores determinantes en el Municipio de Córdoba, Argentina 1990-2010. *ACE*, 12(36), 111–130.
- Moudon, A. V. (1997). Urban morphology as an emerging interdisciplinary field. *Urban Morphology*, 1, 3–10. Retrieved from [http://www.urbanform.org/online\\_unlimited/um199701\\_3-10.pdf](http://www.urbanform.org/online_unlimited/um199701_3-10.pdf)
- Moudon, A. V., & Lee, C. (2009). Urbanism by numbers. A quantitative approach to urban form. In J. Tatom & J. Stauber (Eds.), *Making the metropolitan landscape: Standing firm on the middle ground* (pp. 57–77). New York: Routledge.
- Moulatier, F., Rodríguez, A., & Swyngedouw, E. (Eds.). (2003). *The*

*globalized city. Economic restructuring and social polarization in European cities.* Oxford: Oxford University Press.

Multiplicity. (2003). *USE Uncertain States of Europe. A trip through a changing Europe.* Milán: Skira.

Municipalidad de Buenos Aires, & Comunidad de Madrid. (1988). *20 ideas para Buenos Aires.* Madrid.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (1973). *Diagnóstico tentativo y alternativas de desarrollo físico para la ciudad de Córdoba.* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (1978a). *Esquema de ordenamiento urbano para la ciudad de Córdoba: año 2000. (EDOU).* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (1978b). *Plan de Reestructuración del Área Central y nodos barriales.* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (1980a). *Esquema director de ordenamiento metropolitano 1981-200 (EDOM 2000).* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (1980b). *Plan de Desarrollo Metropolitano 1981-2000 (PLANDEMET 2000).* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. Carta orgánica municipal de la Ciudad de Córdoba. Convención Municipal Constituyente (1995). Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (1996). *Plan estratégico para la Ciudad (PEC).* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (1999). *Plan estratégico para la Ciudad (PEC).* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (2001). *Diagnóstico y líneas estratégicas orientativas para el Plan Urbano Ambiental.* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (2003). *Formulación de lineamientos alternativos para el plan urbano ambiental.* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (2005). *Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba. Una ciudad como su gente (PECba).* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (2010). *Programa de densificación urbana.* Córdoba.

Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, & Univeridad Nacional de Córdoba. (2008). *Bases para el Plan Director. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio (Córdoba 2020).* Córdoba.

Muratori, S. (1959). *Studi per una operante storia urbana di Venezia* (2nd ed.). Roma: Istituto Poligrafico dello Stato.

MVRDV. (2013). Urban Hybrid. Retrieved September 14, 2017, from <https://www.mvrdv.nl/projects/14/urban-hybrid>

- Novick, A. (2012). Los proyectos territoriales en perspectiva. In *Planes, proyectos e ideas para el AMBA* (pp. 35–47). Buenos Aires: CPAU.
- Novick, A., Favelukes, G., & Vecslir, L. (2016). Mapas, planes y esquemas en la construcción del gran Buenos Aires. *Anales Del IAA*, 45(1), 55–72.
- Oliveira, V., & Silva, M. (2013). Morpho: investigação morfológica e prática de planeamento. *Revista de Morfologia Urbana*, (1), 31–44.
- Panerai, P. R., Castex, J., & Depaule, J. C. (1986). *Formas urbanas: De la manzana al bloque*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Panerai, P. R., Depaule, J. C., Demorgón, M., & Veyrenche, M. (1983). *Elementos de análisis urbano*. Madrid: Instituto de estudios de administración local.
- Pereira, P. C. X., & Hidalgo, R. (2008). Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina. In P. C. X. Pereira & R. Hidalgo (Eds.), *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina* (p. 247). Santiago de Chile.
- Pertierra Cánepa, F. M., & Pantanetti, M. (2011). El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino. *Serie Documentos de Trabajo. Universidad Del CEMA: Area: Negocios y Finanzas.*, 451.
- Pope, A. (1996). *Ladders (architecture at rise)*. New York: Princeton Architectural Press.
- Portzampark, C. de. (2010). *L'îlot ouvert - The open block*. Paris: AAM.
- Presidencia de la Nación. (2008). *Plan Estratégico Territorial. Avance I*. Buenos Aires.
- Presidencia de la Nación. (2010). *Plan Estratégico Territorial Bicentenario*. Buenos Aires.
- Presidencia de la Nación. (2011). *Plan Estratégico Territorial Avance II*. Buenos Aires.
- Rapoport, A. (1975). Toward a redefinition of density. *Environment and Behaviour*, 7(2), 7–32.
- Real Academia Española. (2018). Diccionario de la lengua española. Retrieved June 25, 2018, from <https://dle.rae.es>
- Remy, J. (2001). Ville visible, ville invisible. Un réseau aréolaire? *A+C – Arquitectura y Cultura*, 1, 144–167.
- Roitman, S. (2011). Distinción social y hábitat residencial en América Latina. *Revista INVI*, 26(73), 17–71.
- Romo, C. (2015). Las urbanizaciones residenciales. Nuevas modalidades en la expansión suburbana del siglo XXI. *Revista Pensum*, 1, 83–97.
- Rossi, A. (1966). *L'Architettura della città*. Cambridge (Massachusetts): MIT Press.
- Rowe, C., & Koetter, K. (1978). *Collage city*. Cambridge (Massachusetts):

MIT Press.

- Sabaté, J. (1992). *El proyecto de la calle sin nombre: los reglamentos urbanos de la edificación*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya.
- Sabatini, F. (1998). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación espacial. *Documentos Del Instituto de Estudios Urbanos, Serie Azul*, (24).
- Sabatini, F., & Cáceres, G. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE (Santiago)*, 27(82), 21–42.
- Salottobuono. (2010). *The manual of decolonization*. Milán: A&Mbookstore Edizioni.
- Sassen, S. (1997). Las ciudades en la economía global. In *Simposio La ciudad latinoamericana y del caribe en el nuevo siglo*. Barcelona.
- Sassen, S. (1998). *Globalization and its discontents: [essays on the new mobility of people and money]*. New York: New Press.
- Sassen, S. (2005). Las economías urbanas y el debilitamiento de las distancias. In Á. M. Ramos (Ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (pp. 133–144). Barcelona: Ediciones UPC.
- Sassen, S. (2007). Una sociología de la globalización. *Una Sociología de La Globalización*, 2(2). <https://doi.org/10.7821/naer.1.1.2-6>
- Secchi, B. (2005). Ciudad moderna, ciudad contemporánea y sus frutos. In A. M. Ramos (Ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (pp. 145–158). Barcelona: Universidad Politècnica de Catalunya.
- Secretaría de Política Económica. (2011). *¿Existe una “Burbuja Especulativa” en el Sector Inmobiliario Argentino?* Buenos Aires.
- Soja, E. W. (1989). *Postmodern Geographies: The Reassertion of Space in Critical Social Theory*. New York: Verso.
- Soja, E. W. (2000). *Postmetropolis: critical studies of cities and regions*. Oxford: Blackwell.
- Soldatelli Paim, E. (2003). IIRSA: é esta a integração que nós queremos? *Núcleo Amigos Da Terra*. Porto Alegre. Retrieved from <http://www.riosvivos.org.br/arquivos/2118962134.pdf>
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados* (2nd ed.). Buenos Aires: Editorial Biblos.
- Treber, S. (2003). La distribución del ingreso y el déficit en viviendas. La polarización de la pirámide distribucional aleja la posibilidad de acceder a una vivienda digna. In *Primeras Jornadas Técnico Científicos Interdisciplinarias*. Córdoba: FAUD, UNC.
- Usach, N., & Garrido Yserte, R. (2009). Globalización y ciudades en América

Latina. ¿es el turno de las ciudades intermedias en la Argentina?  
*Documentos y Aportes En Administración Pública y Gestión Estatal*, 13,  
7–38.

- Valles, M. S. (1999). *Técnicas cualitativas de investigación social. Reflexión metodológica y práctica profesional*. Madrid: Editorial Síntesis.
- Vapñarsky, C. A., & Gorojovsky, N. (1990). *El crecimiento urbano en la Argentina (1º)*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.
- Vecslir, L. (2005). Nuevas centralidades del ocio y el consumo. *RiURB*, 5,  
31–44.
- Vecslir, L. (2012). Experimentación proyectual. De la morfogénesis urbana y la abstracción a las nuevas configuraciones territoriales. In *Territorios, proyectos e infraestructura para el AMBA* (pp. 70–75). Buenos Aires: CPAU.
- Vecslir, L. (2013). Experimentación Proyectual. De la morfogénesis urbana y la abstracción a las nuevas configuraciones territoriales. Retrieved August 30, 2013, from <http://fernandezcastro.com.ar/blog/wp-content/uploads/EXPERIMENTACION-PROYECTUAL-con-imagenes.pdf>
- Vecslir, L., & Páez Ferreyra, H. (2014). Centralidades emergentes y reestructuración del espacio colectivo en el norte de la región metropolitana de Buenos Aires. In *X Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales. Desequilibrios regionales y políticas públicas. Una agenda pendiente* (pp. 1716–1738). Córdoba.
- Veltz, P. (1999). *Mundialización, ciudades y territorios*. Barcelona: Ariel.
- Venturini, E. J., Ávila, V. D., & Terreno, C. (2010). Transformaciones urbano-territoriales y sustentabilidad del desarrollo en la ciudad de Córdoba 1910–2010. *ARQUISUR REVISTA*, 5(7), 74–93.
- Vicuña del Río, M. (2015). *Las formas de la densidad residencial. El caso del Gran Santiago, Chile*. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Vidal-Koppmann, S. (2008). Dinámica de las urbanizaciones cerradas en la reconfiguración de la periferia metropolitana de Buenos Aires. In P. C. X. Pereira & R. Hidalgo (Eds.), *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina* (p. 247). Santiago de Chile.
- Vidal-Koppmann, S. (2014). *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Dunken. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200013>
- Vilagrás Ibarz, J. (1998). The study of urban form in Spain. *Urban Morphology*, 2(1), 35–44.
- Welch Guerra, M. (2005). *Buenos Aires a la deriva*. (M. Welch Guerra, Ed.). Buenos Aires: Biblos.
- Whitehand, J. W. R. (2001). British urban morphology: the Conzenian

tradition. *Urban Morphology*, 5(2), 103–109. Retrieved from  
[http://www.urbanform.org/online\\_unlimited/um200102\\_103-109.pdf](http://www.urbanform.org/online_unlimited/um200102_103-109.pdf)

Zibechi, R. (2006). *IIRSA: la integración a la medida de los mercados. Programa de las Américas*. Silver City. Retrieved from  
<http://www.ircamericas.org/esp/3314>

## Índices de tablas y figuras

### Tablas

<b>Tabla 1</b> – Categorías de ciudades desde una óptica demográfica.....	15
<b>Tabla 2</b> – Clasificación de documentos de MacDonal y Tipton. ....	21
<b>Tabla 3</b> – Variación de población de municipios del Área Metropolitana de Córdoba (2001-2010).....	66
<b>Tabla 4</b> – Variación de población y superficie urbanizada en el Municipio de Córdoba (1991-2010). ....	70
<b>Tabla 5</b> – Ejemplos de clasificación tipológica de barrios cerrados en Latinoamérica, Argentina y Córdoba. ....	86
<b>Tabla 6</b> – Superficies de predio, cantidad de viviendas, densidad bruta y período de las Urbanizaciones Residenciales Especiales del Municipio de Córdoba (1991-2010). ....	92
<b>Tabla 7</b> – Superficies de predio, cantidad de viviendas, densidad bruta y período de los Barrios Cercados del Municipio de Córdoba (1991-2010). ....	102
<b>Tabla 8</b> – Superficies de predio, cantidad de viviendas, densidad bruta y.....	109
<b>Tabla 9</b> – Superficies de predio, cantidad de viviendas, densidad bruta y.....	116
<b>Tabla 10</b> – Características, ubicación y actividades de las formas de ocupación del suelo para el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 8256/86). ....	227

### Figuras

<b>Figura 1</b> – Ejemplos de organización de elementos constitutivos del espacio urbano (plazas y calles). ....	28
<b>Figura 2</b> – Sistema de espacio tradicional y espacio modernista. ....	29
<b>Figura 3</b> – Tipología estructural como secuencia de las operaciones de.....	33
<b>Figura 4</b> – Elementos en la imagen de la ciudad e imágenes públicas de la ciudad. ....	34
<b>Figura 5</b> – Modelos de manzana resultantes de la máxima ocupación.....	36
<b>Figura 6</b> – Alternativas de desarrollo. Esquema de ordenamiento urbano.....	37
<b>Figura 7</b> – Morfologías metropolitanas contemporáneas. ....	38
<b>Figura 8</b> – Estructura espacial y la forma de crecimiento urbano. ....	38
<b>Figura 9</b> – Trabajos de exploración morfológica en clave propositiva.....	39
<b>Figura 10</b> – Criterios analíticos urbanos en la metodología Morpho aplicados a la ciudad de Porto. ....	40

<b>Figura 11</b> – Dimensiones cuantitativas para la caracterización de la forma urbana. ....	41
<b>Figura 12</b> – Patrones de crecimiento en diez ciudades latinoamericanas.....	42
<b>Figura 13</b> – Alternativas morfotipológicas para un mismo valor de densidad. ....	43
<b>Figura 14</b> – Spacematrix. ....	44
<b>Figura 15</b> – Proceso de erosión de una grilla tradicional hacia un sistema jerarquizado. ....	48
<b>Figura 16</b> – El modelo de desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana. ....	51
<b>Figura 17</b> – Plano de las 70 manzanas fundacionales de la Ciudad de Córdoba, ....	58
<b>Figura 18</b> – Plano de la ciudad de Córdoba, de Manuel López, 1799.....	59
<b>Figura 19</b> – Plano catastral de la ciudad de Córdoba y de las villas que la rodean, 1890....	60
<b>Figura 20</b> – Córdoba en el año 1985, Honorio Mossi (óleo sobre tela). ....	60
<b>Figura 21</b> – Plano de la ciudad de Córdoba, 1924. ....	61
<b>Figura 22</b> – Divisiones político-administrativas de la República Argentina, ....	63
<b>Figura 23</b> – Mancha urbana del Área Metropolitana de Córdoba.....	64
<b>Figura 24</b> – Variación de población de las principales localidades del Área Metropolitana de Córdoba (2001-2010).....	66
<b>Figura 25</b> – Red vial, red ferroviaria y cursos de agua del Municipio de Córdoba.....	67
<b>Figura 26</b> – Subdivisión de áreas del Municipio de Córdoba.....	68
<b>Figura 27</b> – Distribución de densidades por barrios en el Municipio de Córdoba (2001-2008).....	71
<b>Figura 28</b> – Intervenciones habitaciones durante los 90s en Córdoba.....	72
<b>Figura 29</b> – Localización de las nuevas urbanizaciones desde 1985 a 2009 – .....	85
<b>Figura 30</b> – Tipologías de barrios cerrados según el período en el que estuvieron presentes. ....	88
<b>Figura 31</b> – Tipología de barrios cerrados en Córdoba (1991-2010) .....	90
<b>Figura 32</b> – Fotografías representativas de cada tipología de barrio cerrado en Córdoba, 1991-2010.....	90
<b>Figura 33</b> – Localización de las Urbanizaciones Residenciales Especiales en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010).....	94
<b>Figura 34</b> – Localización y límites prediales de las Urbanizaciones Residenciales Especiales en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010). ....	95
<b>Figura 35</b> – Fotografías satelitales de Urbanizaciones Residenciales Especiales en el Municipio de Córdoba. ....	96
<b>Figura 36</b> – Falta de conectividad de trazados viales en barrios cerrados colindantes. ....	97
<b>Figura 37</b> – Fotografías a nivel peatonal de calles laterales a .....	98
<b>Figura 38</b> – Localización de los Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010). ....	103
<b>Figura 39</b> – Localización y límites prediales de los Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010).....	104
<b>Figura 40</b> – Fotografías satelitales de Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba. ....	105
<b>Figura 41</b> – Detalle de implantación de un Barrio Cercado (B33 – Terranova 2).....	106

<b>Figura 42</b> – Fotografías a nivel peatonal de calles laterales a Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba. ....	107
<b>Figura 43</b> – Localización de las Casonas en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010). ....	110
<b>Figura 44</b> – Localización y límites prediales de las Casonas en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010). ....	111
<b>Figura 45</b> – Fotografías satelitales de las Casonas en el Municipio de Córdoba. ....	112
<b>Figura 46</b> – Detalle de implantación de un complejo de Casonas (C09 – Casonas del Cerro). ....	113
<b>Figura 47</b> – Fotografías a nivel peatonal de calles laterales a las Casonas en el Municipio de Córdoba. ....	114
<b>Figura 48</b> – Localización de las Torres en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010). ....	118
<b>Figura 49</b> – Localización y límites prediales de las Torres en el Municipio de Córdoba según período (1991-2010). ....	119
<b>Figura 50</b> – Fotografías satelitales de las Torres en el Municipio de Córdoba. ....	120
<b>Figura 51</b> – Detalle de implantación de un complejo de Torres (T09 – Complejo Milénica 5). ....	121
<b>Figura 52</b> – Fotografías a nivel peatonal de calles laterales a las Torres en el Municipio de Córdoba. ....	123
<b>Figura 53</b> – Cantidad de barrios cerrados, cantidad de viviendas y superficie ocupada por período y ....	124
<b>Figura 54</b> – Cantidad de barrios cerrados por tipología y por período en el Municipio de Córdoba (1991-2010). ....	124
<b>Figura 55</b> – Cantidad de viviendas en barrios cerrados por tipología y ....	125
<b>Figura 56</b> – Superficie ocupada por barrios cerrados por tipología y ....	126
<b>Figura 57</b> – Densidad de los barrios cerrados por tipología en el Municipio de Córdoba (1991-2010). ....	127
<b>Figura 58</b> – Localización de los barrios cerrados por tipología y ....	129
<b>Figura 59</b> – Superficies ocupadas y formas de barrios cerrados por tipología y ....	130
<b>Figura 60</b> – Cantidad de viviendas y localización de barrios cerrados en el Municipio de Córdoba (1991-2010). ....	132
<b>Figura 61</b> – Densidad bruta y localización de barrios cerrados en el Municipio de Córdoba (1991-2010). ....	133
<b>Figura 62</b> – Evolución histórica de la planificación estratégica. ....	147
<b>Figura 63</b> – Periodización de gestiones municipales y documentos de planificación. ....	149
<b>Figura 64</b> – Alternativas de desarrollo. Esquema de Ordenamiento Urbano. ....	152
<b>Figura 65</b> – Plan de Desarrollo urbano. Síntesis de la estructura urbana de Córdoba – ...	154
<b>Figura 66</b> – Plan Estratégico para la Ciudad. La estrategia general para una metrópolis internacional – ....	157
<b>Figura 67</b> – Formulación de lineamientos alternativos para el plan urbano ambiental. ....	160
<b>Figura 68</b> – Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba. Una ciudad como su gente. ....	162

<b>Figura 69</b> – Bases para el Plan Director. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio. Nuevos espacios de intervención estratégica: Polígonos – Nuevos espacios de intervención estratégica: Nodos. ....	165
<b>Figura 70</b> – Programa de Densificación Urbana. Modificaciones normativas sobre corredores –.....	166
<b>Figura 71</b> – Modelo deseado del territorio para la Provincia de Córdoba. ....	167
<b>Figura 72</b> – Lineamientos del Plan Estratégico Urbano Territorial de la Región Metropolitana de Córdoba. ....	168
<b>Figura 73</b> – Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) en base 2004 = 100%. ....	185
<b>Figura 74</b> – Tipologías residenciales según el período en el que estuvieron presentes....	191
<b>Figura 75</b> – Fotografías representativas de cada tipología de barrio cerrado en Córdoba, 1991-2010.....	191
<b>Figura 76</b> – Recorte de tapa de la sección Economía del diario La Voz del Interior, 5/5/1998.....	196
<b>Figura 77</b> – Recortes de avisos clasificados de Urbanizaciones Residenciales Especiales.	197
<b>Figura 78</b> – Recortes de avisos clasificados de Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba. ....	198
<b>Figura 79</b> – Recortes de avisos clasificados de barrios cerrados del Área Metropolitana de Córdoba. ....	200
<b>Figura 80</b> – Recortes de avisos clasificados de barrios con seguridad privada en el Municipio de Córdoba. ....	200
<b>Figura 81</b> – Publicidad de Torres en el Municipio de Córdoba. ....	201
<b>Figura 82</b> – Recortes de avisos clasificados de Torres en el Municipio de Córdoba.....	202
<b>Figura 83</b> – Recortes de avisos clasificados de Casonas en el Municipio de Córdoba.....	203
<b>Figura 84</b> – Publicidades de Casonas en el Municipio de Córdoba.....	204
<b>Figura 85</b> – Clasificación y evolución de normativas en el Municipio de Córdoba (1985-2010).....	217
<b>Figura 86</b> – Esquema de lógica y estructura de ordenamiento para el Área Central (Ordenanza N° 8057/85). ....	221
<b>Figura 87</b> – Ejemplos de perfiles de edificación para el Área Central (Ordenanza N° 8057/85). ....	221
<b>Figura 88</b> – Ejemplos de configuración de manzanas a para el Área Central (Ordenanza N° 8057/85). ....	222
<b>Figura 89</b> – Sistema de fraccionamiento de tierras para el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 8060/85). ....	224
<b>Figura 90</b> – Ubicación del uso de suelo industrial para el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 8133/85). ....	225
<b>Figura 91</b> – Ubicación de las formas de ocupación del suelo .....	226
<b>Figura 92</b> – Ejemplos de perfiles de edificación para el Municipio de Córdoba (Ordenanza N° 8256/86). ....	228
<b>Figura 93</b> – Ubicación de las Áreas Especiales en el Municipio de Córdoba. ....	233
<b>Figura 94</b> – Área de exclusión para la construcción de Urbanizaciones Residenciales Especiales.....	238

<b>Figura 95</b> – Zona de transición de 1000m entre el límite urbanizable y la zona rural.....	240
<b>Figura 96</b> – Croquis del proyecto ganador para la relocalización del Concejo .....	241
<b>Figura 97</b> – Localización del Ex Batallón 141. ....	242
<b>Figura 98</b> – Formulas de cálculo de mayor edificabilidad y Redistribución de.....	244
<b>Figura 99</b> – Folleto de comercialización de Manantiales – Ciudad Nueva.....	245

## Anexo 1

### Evolución de normativas urbanas en el Municipio de Córdoba (1980-2010)

Buscando visualizar el proceso de transformaciones normativas y entender su evolución, se elaboró una línea del tiempo de doble entrada para allí situar las ordenanzas y decretos municipales.

Además de las ordenanzas y decretos, la línea del tiempo incorpora los planes urbanos, metropolitanos y nacionales, y los períodos de las gestiones municipales, provinciales y nacionales. La fuente de todos los textos escritos de las normativas –junto con las pocas piezas gráficas disponibles– fueron extraídos de la página web del Digesto Municipal de la Municipalidad de Córdoba, visitado entre marzo y junio de 2016. Este sistema *on-line* ofrece una solapa llamada “Relaciones” para cada normativa, en donde –en la mayoría de los casos– se vinculan otras a las que modifica o deroga.<sup>60</sup>

Las ordenanzas y decretos sancionados están clasificados según la escala sobre la que hacen efecto: a las normativas cuyo ámbito de regulación es la totalidad del ejido urbano municipal se las llamará *urbanas*; y a las normativas cuyo ámbito de regulación es un sector particular se las llamará *de áreas específicas*. En segundo lugar, cada escala tiene tipos de normativas: dentro de las de escala urbana encontramos las de fraccionamiento de tierras, las de formas de ocupación y las de regularización de las urbanizaciones; dentro de las de áreas específicas encontramos las del Área Central, las de Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE) y las de Áreas Especiales.

---

<sup>60</sup> <https://servicios2.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/BuscarDocumento.aspx>

1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016

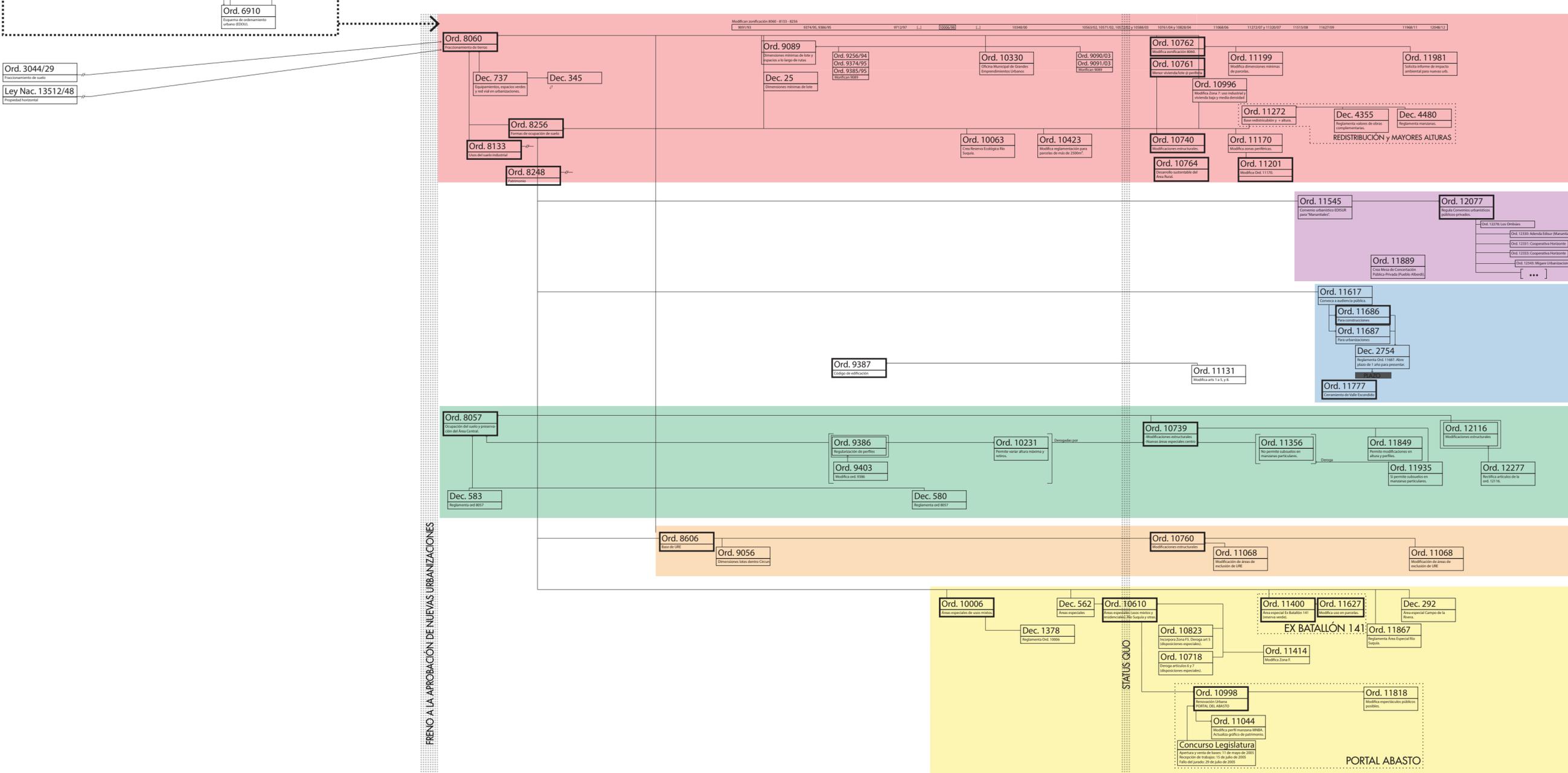
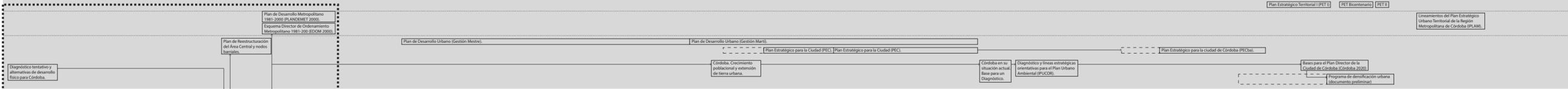
DICTADURA MILITAR "Proceso de Reorganización Nacional"			RAÚL R. ALFONSÍN Unión Cívica Radical			CARLOS S. MENEM Frente Justicialista Popular			F. DE LA RÚA Alianza		DUHALDE		NESTOR KIRCHNER Frente Para la Victoria		CRISTINA FERNÁNDEZ Frente para la Victoria		CRISTINA FERNÁNDEZ Frente para la Victoria	
			EDUARDO C. ANGELÓZ Unión Cívica Radical			RAMÓN B. MESTRE Unión Cívica Radical			JOSÉ MANUEL DE LA SOTA Partido Justicialista			JUAN SCHIARETTI Partido Justicialista		JOSÉ MANUEL DE LA SOTA Partido Justicialista				
			RAMÓN B. MESTRE Unión Cívica Radical			RUBÉN A. MARTÍ Unión Cívica Radical			GERMÁN L. KAMMERATH Unión Por Córdoba		LUIS A. JUEZ Frente Nuevo		DANIEL GIACOMINO Frente Cívico y Social		RAMÓN J. MESTRE Unión Cívica Radical			

GESTIONES PLANES

Gestión Nacional
Gestión Provincial
Gestión Municipal

NACIONALES
METROPOLITANOS
Planes
MUNICIPALES
Diagnósticos y lineamientos



de escala urbana  
ORDENANZAS Y DECRETOS  
de áreas específicas

FRACCIONAM. DE TIERRAS
FORMAS DE OCUPACIÓN
CONVENIOS URBANÍSTICOS
REG. de URBs
ÁREA CENTRAL
URE
ÁREAS ESPECIALES

FRENO A LA APROBACIÓN DE NUEVAS URBANIZACIONES

STATUS QUO

PORTAL ABASTO