

## LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES CERRADAS EN LA PERIFERIA DE CÓRDOBA<sup>1</sup> NUEVAS MODALIDADES EN LA EXPANSIÓN SUBURBANA DEL SIGLO XXI.

Claudia Romo<sup>2</sup>

### RESUMEN

El proceso de cambio estructural producido en Argentina hacia los años noventa, con la puesta en marcha de políticas neoliberales, se traduce en nuevas reglas en los órdenes político, económico y social. Esta reestructuración introduce profundas transformaciones en los modos de producción del espacio suburbano de la ciudad de Córdoba. Una de ellas es la incorporación de nuevas ideologías respecto de alternativas diferenciadas en los modos de vida residencial. Las mismas encuentran sus antecedentes en países del norte y cobran significativa importancia en el espacio periférico de la ciudad a partir de los años noventa. Reconocidas como urbanizaciones cerradas o tipologías suburbanas de vivienda permanente, se localizan en la periferia, en un predio con vigilancia y acceso restringido y constituyen un producto creado y producido por el mercado inmobiliario. Este patrón residencial emergente, producido a ritmo acelerado en los últimos años y localizado especialmente en el sector metropolitano norte-noroeste de Córdoba, genera disfunciones en la periferia y deterioro en la calidad de entornos y paisajes del espacio de la ciudad. La materialización de las intervenciones sobre antiguas estructuras organizativas de la ciudad, sin mediar acciones intermedias en materia de soporte vial, de transporte, equipamiento e infraestructura, son algunas de las consecuencias negativas más destacadas.

Entre las causas que pueden dar cuenta de la consolidación de este fenómeno, las más significativas se relacionan con la consolidación del modelo neoliberal en la realidad nacional, sus consecuentes cambios operados en la modalidad de la gestión urbana y sus mecanismos de actuación. Los mismos se iniciaron en la última década del siglo pasado con el reposicionamiento de agentes y actores productores de espacio en la ciudad.

### PALABRAS CLAVE

Urbanizaciones cerradas; Periferia metropolitana; expansión suburbana; segregación social; fragmentación espacial.

## GATED COMMUNITIES IN CÓRDOBA OUTSKIRTS

## NEW MODALITIES IN THE SUBURBAN SPRAWL IN THE XXI CENTURY.

### ABSTRACT

*The process of structural changes produced in Argentina in the 90's, with the start-up of neoliberal politics, is traduced is new rules in the political, economical and social orders. This reorganization introduces deep transformations in ways of production in the suburban area in Córdoba. One of these is the incorporation of new ideologies regarding residential life style alternatives. These ones find its precedents in north countries and start becoming more important in the outskirts area of the city from the 90's. Recognised as closed urbanizations or suburban typologies of permanent housing, are located in the outskirts, in a space with permanent monitoring and limited access and become a part of a product created and produced by development companies.*

*The emerging residential pattern is produced at a fast rate in the last years. It is localized specifically in the north-northeast metropolitan area of Córdoba and produced dysfunctions in the functional dynamic of the city. The materializations of these interventions have effects on the existent city and do not take in account the effects on road, transport, equipment and infrastructure, as negative consequences.*

*Among the causes that can verify the consolidation of these phenomena, the most important are related to the strengthening of the neoliberal model in the national reality and its consequences in urban management. These ones were initiated in the last decade of the past century with the re-positioning of urban agents in the city space.*

### KEYWORDS

*Gated communities; metropolitan outskirts; suburban expansion; social segregation; spatial fragmentation.*

<sup>1</sup> Este Artículo se corresponde con una elaboración realizada sobre la base del trabajo de investigación que se llevo a cabo en el marco de la Maestría en Desarrollo Urbano dirigida por la Arq. María Elena Foglia. Tesis de Maestría: ROMO Claudia (2009) La producción del hábitat residencial cerrado en Córdoba y su entorno metropolitano entre 1991 y 2006, y su incidencia en los procesos de crecimiento urbano – metropolitano. Nuevas modalidades en las formas de expansión suburbana. MDU. FAUD. UNC.

<sup>2</sup> Claudia Romo. Arquitecta – Magister en Desarrollo Urbano. Docente de la Cátedra de Arquitectura II A. Investigadora del Instituto de Investigación de la Vivienda y el Hábitat INVIHAB. FAUD. UNC. Correo electrónico: claudiaromolinales@gmail.com

## Introducción

El escrito pretende calificar, desde aspectos disciplinares, el significado y la importancia de las características de localización del nuevo patrón residencial emergente en el territorio. En este sentido, las urbanizaciones residenciales cerradas se producen en el marco de nuevos ordenes, derivados de la operatoria neoliberal de especulación financiera, basada en el beneficio económico de la desigualdad social (Muxí: 2004, p. 35). Las mismas se apoyan sobre la base de la estructura de organización espacial en la periferia de la ciudad, configurada a partir de ideologías ancladas en la modernidad latinoamericana, y consolidada a partir de operatorias provenientes del Estado centralizado y de bienestar (Romo: 2013). En relación a ello, verificar la incidencia de este fenómeno en el espacio de la ciudad y aportar reflexiones que den cuenta de las problemáticas que trae aparejadas, tanto en lo que refiere al funcionamiento de la estructura y del tejido social por un lado, como a la calidad de los nuevos entornos y paisajes delineados a partir de estas intervenciones, constituye uno de los objetivos centrales de este artículo. La acelerada expansión y dispersión suburbana que se visualiza en el territorio a partir de la creciente magnitud del fenómeno en el espacio, son consecuencia directa de los actuales mecanismos de gestión y producción urbana (De Mattos: 2002). La deficitaria planificación urbano territorial, con marcada tendencia discursiva por sobre cuestiones operativas, que prioriza el beneficio económico por sobre las condiciones de vida de sus habitantes y las cualidades territoriales, constituyen el escenario apto para la consolidación de estos modos de producción del espacio en el conjunto de la ciudad. El alto consumo de suelo sobre áreas de posible preservación y la consecuente amenaza ambiental por un lado, la insuficiencia de la red vial e infraestructural de la ciudad por otro, son algunas de las connotaciones tangibles de mayor peso en la valoración acerca de los efectos que este nuevo patrón residencial imprimió en el territorio. Otros de orden sociológico, como la marcada segmentación y segregación socio-espacial urbano-metropolitana, derivada de la exclusión y aislamiento de ciertos grupos sociales, de características homogéneas en tanto niveles de ingresos y estilos de vida, constituyen también algunos de los tópicos que se señalan como los efectos más alarmantes en la construcción socio – espacial del territorio. Los evidentes cambios producidos en la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano en las dos últimas décadas constituyen una realidad que merece reflexión. La aparente ruptura con la histórica configuración de ciudad compacta, concentrada y monocéntrica; el paso a la posible gestación de un nuevo modelo territorial urbano-metropolitano, donde las nuevas formas de ocupación del mismo se basan en la dispersión y la fragmentación y la desmesurada ocupación de extensiones de territorio con marcada fragilidad paisajístico – ambiental, producen un impacto que merece ser calificado.

## Una primera aproximación al tema

### Las Urbanizaciones Cerradas

Las Urbanizaciones Cerradas, reconocidas comúnmente como “countries” o “barrios cerrados”, surgen en la ciudad de Córdoba en el año 1991, a partir de la localización del primer emprendimiento “country Las Delicias”. Este tipo de urbanizaciones son una alternativa residencial diferenciada, de vivienda permanente, que consisten, en términos generales, en nuevos productos creados por el mercado inmobiliario y destinado a selectos grupos de demanda (Bellotti: 2006). Situados en la periferia urbano - metropolitana, sobre una importante vía de comunicación, se localizan de manera fragmentada con respecto al entramado urbano del entorno y se constituyen en un predio de perímetro cerrado. Con disponibilidad de amplias superficies de terreno, grandes lotes, buenas visuales y espacios para actividades comunitarias recreativas. Próximos a entornos de alto valor paisajístico y cualificación ambiental, se proponen como la alternativa justificada para adoptar modalidades de vida alejadas de la contaminación e inseguridad urbana.

## Las áreas de localización

Las urbanizaciones cerradas se convierten, desde su aparición en los años noventa, en las protagonistas de la expansión en la periferia de Córdoba y se constituyen en un fenómeno de alcance metropolitano a partir de los años dos mil. Las observaciones y aproximaciones pertinentes al reconocimiento de las áreas de localización, seleccionados por el mercado inmobiliario, para el posicionamiento de este nuevo producto residencial alternativo, permiten deducir que el fenómeno en estudio agrupa una magnitud considerable, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, en el sector norte – noroeste del territorio de la periferia de Córdoba. Por lo tanto, el área territorial que abarca el caso de estudio está delimitada hacia el sur, por el eje que representa la futura traza de la Avenida de Circunvalación y se halla comprendida en el arco noroeste que se encuentra entre la Ruta Nacional No 20 al oeste y la Ruta Nacional No 9 Norte hacia el este. Esta delimitación territorial comprende las localidades de Malagueño, La Calera y Villa Allende.

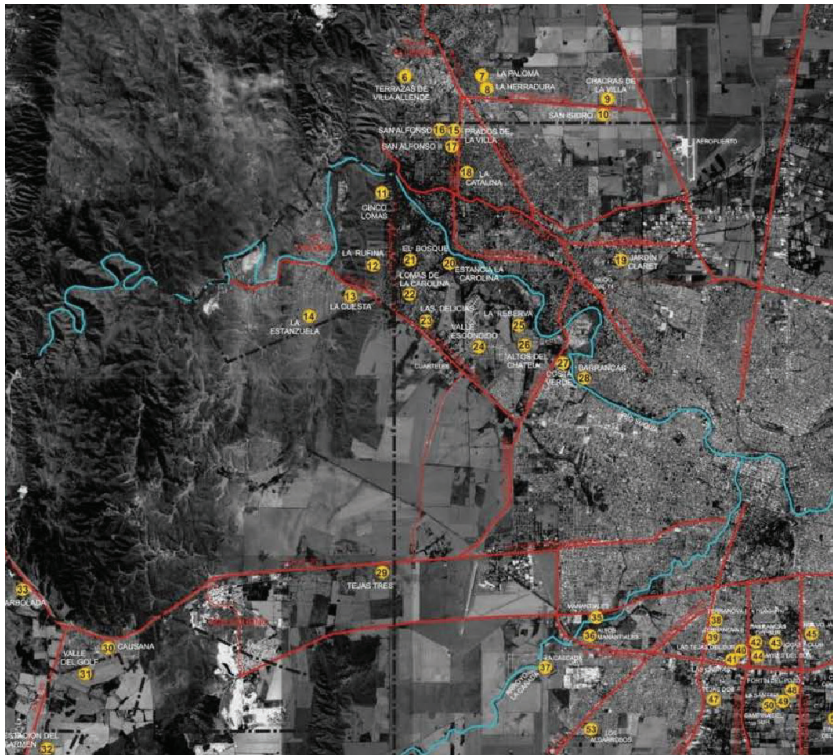


Fig.1: Localización de urbanizaciones cerradas en la periferia metropolitana de Córdoba. Fuente: elaboración propia sobre la base de imágenes satelitales y datos provenientes del sector inmobiliario.

## Un nuevo orden en los mecanismos de producción y construcción del espacio suburbano

Como parte del proceso de cambio iniciado en la Argentina en los años noventa, se produce una ruptura en los conocidos mecanismos de la gestión urbana a partir de la implementación de políticas neoliberales. A partir de este período, se modifican roles y funciones de actores y agentes urbanos

involucrados en la producción del espacio de la ciudad. Este proceso consiste en un reposicionamiento de los mismos, en el que los agentes privados se constituyen el promotores, desarrolladores y comercializadores del espacio; y los agentes públicos, en sus diferentes niveles de administración, ceden en el ejercicio de sus funciones de regulación anticipada y posterior control del futuro crecimiento y expansión de la ciudad y su entorno (De Mattos: 2002).

Los modos de producción del espacio, derivados de las operatorias de los nuevos mecanismos de gestión, basados en la concertación público – privado, se constituyen en el vehículo que facilitó la concentración de inversiones de promotores y mercado inmobiliario en este producto de gran aceptación (urbanizaciones cerradas) en el espacio territorial considerado.

La fragmentación espacial, la marcada segmentación por sectores y la polarización social, junto con el acelerado crecimiento disperso sobre el territorio de alta cualificación paisajístico – ambiental son algunas de las consecuencias directas de estos modos de producción del espacio (Szajnberg: 2005).

En este contexto, algunas de las hipótesis de trabajo sugieren que las urbanizaciones cerradas constituyen un nuevo patrón residencial que genera serias disfunciones en el tradicional funcionamiento de la periferia urbano metropolitana de Córdoba. Las características de emplazamiento, localización y configuración de las mismas, propuestas como vecindarios jardín seguros, alejadas de la contaminación urbana y destinadas a selectos segmentos socioeconómicos, se basan en criterios de rédito económico y especulación inmobiliaria por parte del mercado inmobiliario.

Los efectos más significativos que se desprenden de la caracterización planteada que proponen estas nuevas piezas suburbanas, se relacionan con los criterios de funcionamiento celular y fragmentado del entorno espacial mediato e inmediato. La ruptura con la tradicional configuración del tejido y entramado que caracterizó la histórica configuración urbana de la ciudad, imprimen en el espacio nuevas connotaciones que merecen reflexión. También requieren aproximaciones en este sentido los aspectos socioculturales, ya que esta modalidad residencial consolidada y consagrada por gran parte de los habitantes, acentúa la desigualdad, la exclusión y expulsión urbana de las últimas décadas (Sassen: 2014). Desde aspectos disciplinares, la reconfiguración territorial de la periferia como consecuencia de la magnitud de las intervenciones localizadas en el espacio, se relaciona de manera directa con la saturación de las redes infraestructurales, de vialidad y transporte, la dispersión de las actividades y su consecuente caos suburbano. La baja densidad poblacional de este patrón de dispersión, los efectos ambientales y los criterios de configuración que proponen en el espacio público, sobre el que se apoyan para realizar las actividades y usos complementarios a la residencia, constituyen algunos de los factores más destacados que se remarcan a partir de este trabajo y que aparentemente no son contemplados como prioritarios en las agendas de los organismos y agentes comprometidos con la producción y gestión de la ciudad y el territorio.

### **El proceso de producción del espacio del hábitat residencial cerrado: un abordaje propuesto**

Los supuestos de partida, en relación a los cambios operados en la gestión urbana y la producción del espacio urbano, sugieren abordar la problemática a partir de algunas líneas de análisis que indaguen acerca de los roles y funciones que ejercen cada uno de los actores y agentes involucrados en el complejo proceso de producción de hábitat residencial cerrado suburbano. También, propone esclarecer cuestiones acerca de qué tipo acciones se llevan a cabo por cada uno de estos agentes, y en qué etapas del proceso de producción se llevan a cabo. Por otra parte, la finalidad del estudio es acercar reflexiones respecto de las características, en términos disciplinares, de composición y diseño urbanístico de las urbanizaciones cerradas como piezas de funcionamiento celular destinadas a la



residencia. Se propone esclarecer cuestiones sobre la incidencia e impactos de las mismas en el territorio y se introducen a continuación, consideraciones pertinentes acerca del ámbito territorial prioritario de localización de las intervenciones.

### **Características socio-territoriales del escenario de soporte del nuevo patrón residencial suburbano**

Las características naturales del espacio de la periferia noroeste de la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano se posicionaron, desde la primera hora, como escenarios aptos para protagonizar el acelerado proceso de crecimiento y expansión urbano - territorial. La proximidad con la ciudad central y con importantes focos de interés de alta significación, la rápida accesibilidad y las inmejorables cualidades paisajísticas-ambientales del área, son algunas de las características más destacadas que consagraron a esta porción territorial como el escenario apto para las intervenciones de desarrolladores urbanos a partir de los años noventa. Situada en el punto de inflexión entre la zona de piedemonte de las Sierras Chicas y la Llanura Pampeana, el área presenta ventajas comparativas respecto de otras áreas del territorio metropolitano. A la hora de seleccionar puntos estratégicos para la localización de nuevas actividades y modalidades alternativas en la residencia suburbana, el sector privado optó por concentrar la mayoría de sus inversiones en esta área. Históricamente, la misma se vincula a lo recreativo, turístico de segunda residencia, a las actividades y usos relacionados con la salud y lo religioso. En ella se localizan reconocidas sedes institucionales como clubes, hoteles, colonias y conventos. Posee características y estilo de vida rural, de fin de semana, alejada de lo urbano y la contaminación. Se sitúa en entornos rodeados de vegetación, con excelentes visuales y es atravesado por importantes cursos de agua, como el tramo del río Suquía, Saldán, arroyos próximos y canales de riego de alto potencial cualitativo.

Hacia finales de los años ochenta la periferia noroeste de la ciudad inicia un importante proceso de reconversión, impulsado por la intervención pública y privada y las nuevas lógicas de la gestión propia del modelo neoliberal. Desde la acción privada, la localización de grandes centros comerciales y emprendimientos multifuncionales, situados en territorio periférico vacante, colonizó coronas que hasta el momento albergaban mínimas condiciones de urbanidad y ocupación.

Desde la acción pública, se inicia una fase de implementación de políticas que impulsan la desconcentración administrativa y que se traduce con la puesta en marcha de los Centros de Participación Comunal (CPC) y algunas obras de mejoramiento en la accesibilidad a escala urbana. También se realizaron obras destinadas a optimizar la accesibilidad a la ciudad y la conectividad metropolitana, mediante políticas de gestión mixta (Provincia y Caminos de la Sierras) que concretaron las obras de la Red de Accesos a Córdoba (RAC).

### **Las urbanizaciones cerradas como producto de gestión y producción privada** Características y evolución en el período de estudio

En el contexto socio político y escenario territorial presentado, el sector privado propone la urbanización y ocupación de territorios rurales y naturales de la periferia según nuevas lógicas, desconocidas hasta los años noventa. Esta propuesta, de rápida evolución y con altos porcentajes de consolidación, reconoce varias fases en su proceso de construcción.

La primera se corresponde con el surgimiento del fenómeno, que se presenta como un producto exclusivo y novedoso, localizado en selectivas áreas de la periferia noroeste y sur de la ciudad. Los casos emblemáticos son: el country Las Delicias al norte, y el Country Jockey Club al sur.

Ambos obtuvieron rápida aceptación por el segmento social al cual estaban destinados. Le siguieron otros emprendimientos semejantes, localizados en las proximidades y entornos circundantes. Una segunda fase se corresponde con el surgimiento de un nuevo producto: los barrios cerrados. Destinados a captar otro segmento poblacional, proponen un producto semejante al anterior, menos selecto, con menores condiciones de confort espacial, menores superficies de lotes y mínimos servicios alternativos y complementarios para usos y actividades comunes. Estos productos, se materializan y consolidan rápidamente en el espacio de la periferia, ya que la aceptación de los mismos hace que cuantitativamente les corresponde un porcentaje mayor que al producto anterior. En una tercera fase, hacia finales de los años noventa y comienzos de los dos mil, se produce una situación particular y consiste en el avance de la expansión hacia el territorio de las localidades del aglomerado Gran Córdoba. Este crecimiento se apoyó en las mejoras efectuadas en las obras de vialidad, destinadas a optimizar la conectividad con el Área Metropolitana Córdoba y la accesibilidad a la ciudad (RAC). Entre los factores que se tienen en cuenta a la hora de valorar el fenómeno, se considera que la rápida aceptación del mismo, se vincula con la creciente violencia e inseguridad urbana, con deseos y aspiraciones de modalidades de vida suburbana, alejada de la contaminación de la ciudad y en contacto con la naturaleza. También es necesario mencionar cuestiones referidas al valor del suelo urbano: los costos relativos que fija el mercado en torno al mismo, que de acuerdo a su localización en la ciudad, están sobrevalorados o deprecados, lo tornan exclusivo en algunos casos. Esta tendencia que fija el mercado sobre suelo de tenencia privada, induce a comportamientos de desplazamiento territorial por parte de la demanda, hacia áreas cada vez más periféricas, en busca de mayores superficies a menores costos. Los valores arrojados por los últimos censos de población dan cuenta del desplazamiento poblacional hacia la periferia metropolitana. La tasa media de crecimiento anual de la ciudad de Córdoba sostiene un número que refleja un decrecimiento constante en el total poblacional. Los valores del período 1991 – 2001 arrojan cifras vinculadas a un porcentaje del 0,9%, mientras que los valores del período 2001 – 2008 presentan un porcentaje del 0,4%.

Localidad	Departamento	Censos población total			Tasa 1991-2001	Tasa 2001-2008
		1991	2001	2008		
Córdoba	Capital	1157507	1267521	1307427	0,91	0,44
La Calera	Colón	16940	24796	30561	3,88	3,03
Villa Allende	Colón	16025	21683	27514	3,07	3,46
Malagueño	Santa María	5866	6404	12706	0,88	10,28

Cuadro 1: Datos de población y evolución de la misma en el tiempo. Fuente: Elaboración propia en base a los datos obtenidos de censos nacionales (1991 y 2001), y censo provincial (2008).

En contraposición a los valores de la ciudad capital, según los datos de los censos considerados en el cuadro N° 1, las localidades metropolitanas (Villa Allende, La Calera, Malagueño) mantienen cifras de crecimiento significativo y muestran que el mismo se mantiene relativamente constante. Las cifras rondan valores cercanos a porcentajes de entre 3 y 5% aproximado.

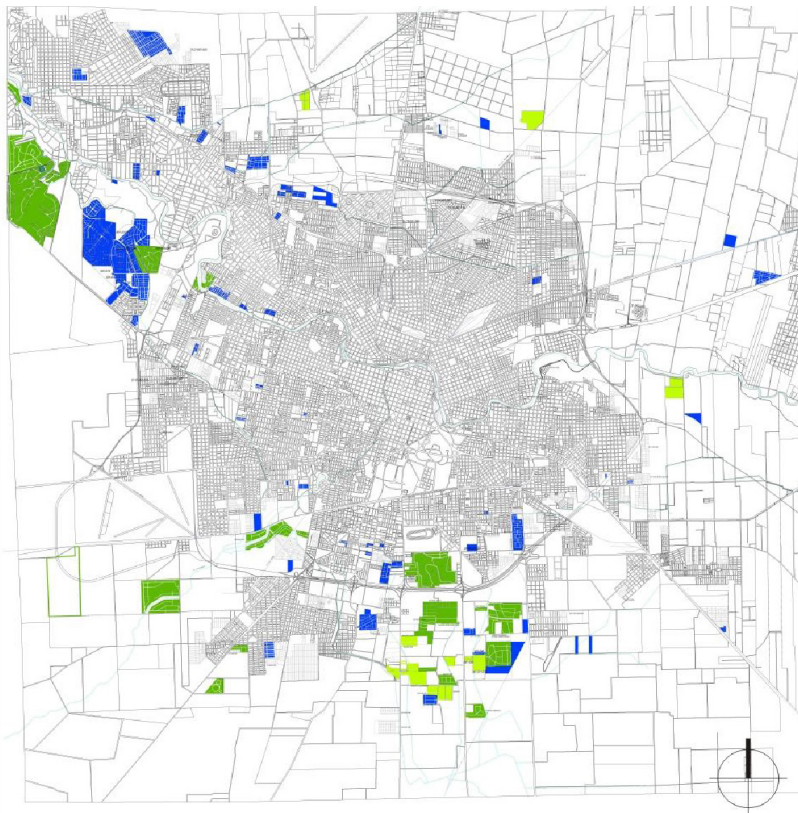
El conjunto de factores enunciados: expulsión de la población por parte de la ciudad central, la aparición de oferta de suelo urbanizado, según un nuevo patrón residencial novedoso y alternativo frente a los conflictos que manifiesta la ciudad actual, sumados a los mecanismo de actuación sobre el espacio suburbano por parte de los agentes públicos y privados que producen la ciudad, parecieran ser los de mayor significado para dar paso a la consolidación actual de la expansión metropolitana a la que asisten las localidades caso de estudio.

## Agentes a cargo de la producción del espacio suburbano de la periferia y del patrón residencial emergente

En relación al estudio de las acciones y funciones de los agentes que intervienen en el proceso de producción de este fenómeno, se presenta, a continuación, un relato generalizado que permite comprender el comportamiento y funciones de cada uno de ellos.

En términos generales, la producción de estos emprendimientos se inicia a partir de acciones privadas, en territorios periféricos de bajos costos, alejados del entramado de la ciudad, con escasas redes infraestructurales y próximos a un buen acceso. Estas características, sumadas a las acciones de bajo costo inicial que se requieren para las obras de apertura, denotan las bajas inversiones que efectúa el sector privado desarrollista a la hora de lanzar la fase de comercialización del producto, salvo por la operatoria de marketing y promoción que realiza en torno al mismo. En otra etapa, luego de la venta de un alto porcentaje de lotes de estos predios, se inician los trámites de aprobación en las reparticiones públicas correspondientes. Las obras y el proceso de consolidación de cada emprendimiento continúan más allá de la obtención de aprobación o demoras respecto de la misma. Para la consideración de las urbanizaciones residenciales cerradas desde el punto de vista de las acciones de los agentes públicos respecto de las mismas, se requiere de una aproximación que distinga la consideración de las urbanizaciones cerradas producidas dentro del ejido de la ciudad de Córdoba por un lado, y por otro, de las que se encuentran situadas en localidades del Área Metropolitana Córdoba.

### a. Las urbanizaciones cerradas de la ciudad de Córdoba.



**Referencias:**

- URE - urbanizaciones residenciales especiales
- urbanizaciones sin plan de vivienda
- urbanizaciones rurales

Fig. 2: Urbanizaciones residenciales cerradas en la ciudad de Córdoba según registro del sector público. Fuente: Elaboración propia sobre la base del registro de la Oficina de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba.

El análisis y procesamiento de la información pertinente en relación al tema, tanto desde aspectos cuantitativos como cualitativos, se realiza a partir de los datos arrojados por el registro de las dependencias municipales correspondientes: datos de años de ingreso de trámite, aprobación, designación y características de cada urbanización en tanto localización, superficies urbanizadas, cantidad de lotes, dimensiones y superficies destinadas a espacios verdes y calles, etc. También, se realiza la consideración del encuadre legal y normativo de las “urbanizaciones residenciales especiales” según ordenanzas no. 8606/91 y 10.760/04.

El estudio de los datos permitió reconocer la existencia de altos porcentajes de irregularidad en torno a este fenómeno urbanístico de la periferia. El mayor porcentaje de emprendimientos cerrados no se encuadran respecto de las condiciones de aprobación respecto de las ordenanzas para urbanizaciones residenciales especiales. Los emprendimientos que ingresan en la categoría URE (urbanizaciones residenciales especiales) de encuadre normativo, son de ínfima incidencia dentro del total y se corresponden, desde aspectos referidos al mercado y comercialización, con los que se asimilan a la designación de estos tipos como *countries*.

Existe una amplia variedad de emprendimientos y productos designados de diferentes modos dentro del universo que componen las urbanizaciones cerradas en general. Todas ellas se consolidaron en el espacio territorial de la periferia más allá de su condición de aprobación y regularidad legislativa o no. Los designados como barrios cerrados, por cuestiones de dimensiones y superficies de lotes y espacios comunes establecidos por las ordenanzas que se ocupan de regular este tipo de intervenciones urbanas, no ingresan en la figura de URE y obtienen registro como loteo sin plan de vivienda. Otros, designados como loteos rurales, localizados al sur de la ciudad y enmarcados en la ordenanza de subdivisión rural para esa zona de la ciudad, componen barrios cerrados que no se corresponden con las condiciones solicitadas por las ordenanzas URE.

#### **b. Las urbanizaciones cerradas de las localidades de La Calera, Malagueño y Villa Allende.**

Esta etapa del trabajo requirió del análisis y abordaje de datos, referidos a marcos legales y normativos que involucraran al caso de estudio (urbanizaciones cerradas), provenientes de Catastro de la Provincia por un lado, y de las oficinas de planeamiento y obras privadas de cada municipio, por otro. Una de las observaciones más destacadas que se obtiene, luego de la construcción cartográfica, es el reconocimiento del alto porcentaje de emprendimientos localizados en territorios de jurisdicción provincial o fuera de los ejidos municipales de las localidades en consideración. En tanto que por otro lado, cada emprendimiento es aprobado por una ordenanza particular y específica creada para tal situación por el municipio próximo que lo considera como parte de su jurisdicción; por lo tanto, le otorga los servicios correspondientes de los que dispone, y solicita a cambio, la tributación por parte de los propietarios de los emprendimientos y de los lotes. En este sentido, las irregularidades mencionadas, en general, ponen en evidencia la ausencia legal que existe en los municipios del Área Metropolitana Córdoba. En síntesis, según los datos presentados en el caso de estudio, tanto para el caso de la ciudad de Córdoba como para el del área metropolitana, la fragilidad institucional, la falta de acuerdos entre diferentes niveles administrativos y las contradicciones detectadas entre datos arrojados por los diferentes agentes a cargo de la producción del fenómeno, son algunas de las características más destacadas.

Para el caso de la ciudad de Córdoba, en términos generales y para el año de cierre de la investigación (2005), solo el 50% de los emprendimientos posee una regularización en tanto aprobación por cumplimiento de las ordenanzas de aprobación municipal.

En lo que refiere a los emprendimientos localizados en el territorio metropolitano, los mismos se hallan materializados y consolidados en altos porcentajes, pero se encuentran con fuertes debilidades en términos de regularización normativa e institucional.



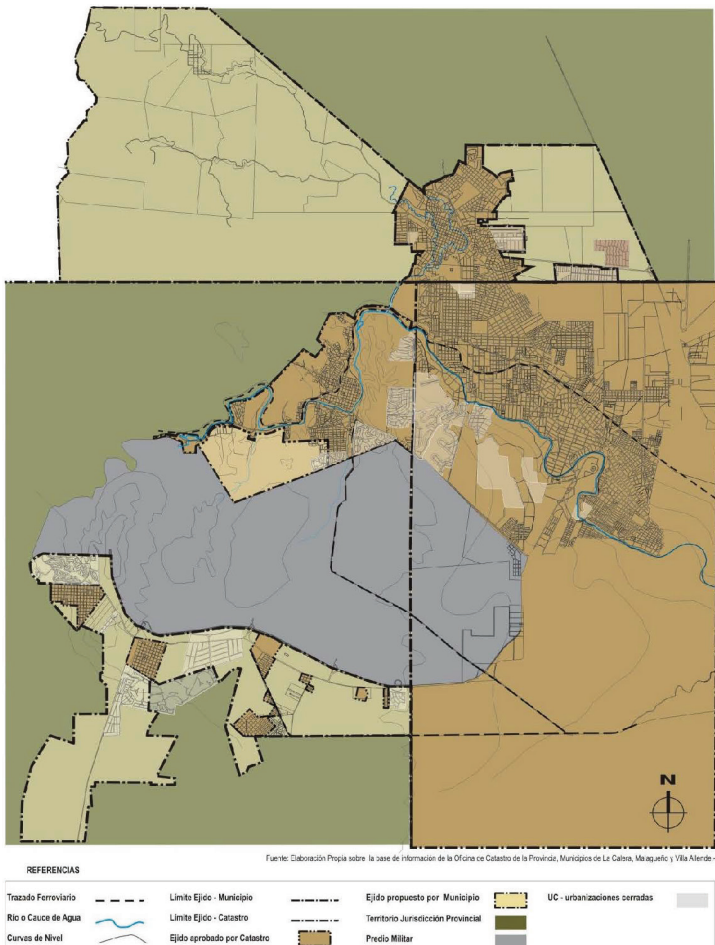


Fig. 3: Urbanizaciones cerradas de la periferia metropolitana (sector noroeste). Localización respecto de jurisdicciones municipales y provinciales. Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de los ejidos de los municipios y de Catastro de la Provincia.

En el Cuadro No. 2 se presenta una síntesis ajustada de la situación referida a cantidad de emprendimientos concretados, por sub-períodos de tiempo que se hallan comprendidos en el tiempo total de estudio, y organizados por sectores urbanos metropolitanos. También se puede leer la cantidad de hectáreas urbanizadas con modalidad expansiva y fragmentada, como también la cantidad de lotes incorporados.

Periodo de tiempo	SECTOR NORTE-NOROESTE						SECTOR OESTE						SECTOR SUR						
	A.M.C.			CBA			A.M.C.			CBA			A.M.C.			CBA			
	Cantidad	Superficie (Has.)	Cantidad lotes	Cantidad	Superficie (Has.)	Cantidad lotes	Cantidad	Superficie (Has.)	Cantidad lotes	Cantidad	Superficie (Has.)	Cantidad lotes	Cantidad	Superficie (Has.)	Cantidad lotes	Cantidad	Superficie (Has.)	Cantidad lotes	
1989 - 1990				1	158	386													
1991 - 1992																			
1993 - 1994				1	178	473										1	50	113	
1995 - 1996	1	47	187													1	120	414	
1997 - 1998	2	210	1126	3	343.7	2808							1	430	320	2	119.9	448	
1999 - 2000	3	301	1107	4	121	705							1	124	110	4	108.4	890	
2001 - 2002				1	45	248										1	6.5	120	
2003 - 2004	5	247	1472	1	3.8	29	1	105	170							1	13.42	82	
2005 - 2006	3	129	990	2	140	1229	5	845	3566	1	44	175	1	22	35	7	182.05	1535	
2007				1	2	27													
																(*)	1	19	80
<b>TOTALES</b>	<b>14</b>	<b>934</b>	<b>4882</b>	<b>14</b>	<b>991.5</b>	<b>5905</b>	<b>6</b>	<b>950</b>	<b>3736</b>	<b>1</b>	<b>44</b>	<b>175</b>	<b>3</b>	<b>576</b>	<b>465</b>	<b>18</b>	<b>619.27</b>	<b>3683</b>	
		Has.	lotes		Has.	lotes		Has.	lotes		Has.	lotes		Has.	lotes		Has.	lotes	

Cuadro 2: Comportamiento de la oferta de urbanizaciones cerradas en el tiempo y el espacio. Fuente: elaboración propia sobre la base de la información obtenida del sector inmobiliario.

En la fig. 4, se pueden leer los grados de consolidación y aceptación de este modo de residencia más allá de la situación e regularidad legislativa de los emprendimientos.



Fig. 4: Comportamiento de la demanda respecto de la propuesta residencial alternativa en la periferia de Córdoba y en la periferia metropolitana. Fuente: elaboración propia con datos obtenidos de fuentes pertinentes.



## **Algunas aproximaciones cualitativas sobre los efectos territoriales de los nuevos modos de producción del espacio**

### **En relación a las características internas de composición de las unidades residenciales**

Los “tipos suburbanos” analizados, más allá de las diferencias que presentan como productos de comercialización en tanto servicios que prestan, tamaños de lotes, cantidad de hectáreas del emprendimiento y diversidad de usos que proponen; desde los aspectos referidos al diseño urbano, se organizan sobre la base de una misma estructura y disposición de sus elementos compositivos de la morfología: trazados y tejidos.

Los primeros emprendimientos que el mercado comienza a comercializar reciben la denominación de “country” y retoman la tipología de “club de campo” de Buenos Aires, con algunas variantes en la propuesta, entre ellas la creación de estos emprendimientos para vivienda permanente. La ideología que da origen a estos tipos tiene como principal premisa la recreación de la vida en suburbio jardín; por lo tanto se materializan cualidades formales del espacio interno que evocan ese tipo de vecindarios. Poseen propuestas de tejido aislado, con excesivo tratamiento de jardines y espacios comunes, con planteos de trazados “orgánicos”, en los que la higiene urbana, la calidad ambiental y paisajística de las unidades representan los principales elementos de interés. En general proponen un trazado irregular, en la mayoría de los casos del área de estudio, esta característica deriva de la topografía accidentada del territorio de inserción y en función de su ubicación respecto de visuales y en torno de cursos de agua. El loteo se arma en base a un esquema de organización elemental, a partir de un eje principal de acceso, que en general remata o se vincula con el espacio verde comunitario, que puede constituir un área deportiva o recreativa. Desde dicho eje, se distribuyen a manera de peine los pasajes de organización secundaria y para la distribución a las unidades. Estos barrios cerrados proponen el funcionamiento celular, interno y aislado del resto del conjunto urbano, reservando para el interior de la unidad las situaciones más interesantes y las menos favorables como fondos de lotes, calles y pasajes de servicios hacia el exterior, sin la consideración de realizar aportes a la construcción del paisaje del entorno. Las unidades no incorporan en su organización interna, salvo escasos casos aislados, ni el equipamiento ni los usos complementarios a la residencia necesarios para satisfacer necesidades de la demanda incorporada. Las consecuencias directas de esta modalidad residencial, recaen sobre el resto del conjunto urbano del entorno: la congestión vial y sobresaturación de la oferta que existe, genera caos y desorden en la estructura organizativa del espacio de la periferia con fuertes incidencias sobre el mismo.

### **En relación a las características del espacio suburbano y territorio de soporte a partir de la localización de dichas unidades**

El fenómeno en estudio se consolidó, en las últimas décadas, sobre una estructura organizativa del espacio metropolitano que prácticamente no se modificó. Esto significa que los elementos constitutivos de la estructura, como vialidad, equipamientos, usos y actividades destinadas a lo colectivo y público, se mantuvieron prácticamente iguales, con escasas intervenciones de acondicionamiento, sin mediar obras que nivelaran las nuevas demandas potenciales del entorno. Por otra parte, desde los aspectos vinculados a la calidad de entornos y espacios públicos, la imagen suburbana predominante, se concretó como un paisaje, conformado en su mayoría, por pasajes de circulación vehicular rodeadas de importantes extensiones de muros y alambrados, sin mayores consideraciones por las cuestiones vinculadas al imaginario colectivo respecto de la pregnancia que deja esta nueva configuración paisajística. Este producto, pensado para cierto segmento poblacional vehiculizado, no admite en su composición ni emplazamiento variables funcionales y formales, como mínimos retiros entre vialidad y urbanización cerrada, espacios de transición que minimicen los impactos de la superposición de tránsito, lugares de estacionamiento y permanencia.

La consideración de peatones y habitantes que se encuentren fuera del espectro del perfil del grupo destinatario de este tipo de unidades celulares y los grados de satisfacción de calidad de vida de los mismos, no ingresa en las categorías seleccionadas como prioritarias a la hora de elaborar estos productos. La configuración de espacios públicos y entornos que rodean los emprendimientos no son resueltas por desarrollistas a cargo de su elaboración. No se proponen peatonales, espacios y lugares para la circulación y permanencia peatonal; no se detectan penetraciones entre emprendimientos y las distancias que se deben recorrer entre los mismos, en contraposición con sus postulados de base respecto de la “seguridad”, convierten a esos “lugares”, por las connotaciones que manifiestan, en algunos de los más peligrosos e inseguros de la periferia.

Sobre dichos espacios de circulación, estos tipos suburbanos dejan fondos de lote, calles de servicio y otro tipo de componentes que hacen evidente la falta de consideración de interacción y aporte al paisaje del espacio suburbano actual. Esta configuración puede leerse como una manifestación expresa de su ideología subyacente respecto del funcionamiento celular y exclusivo, que se conecta solo con el resto de los espacios y funciones de la ciudad a través de un eje vial, en transportes privados. Al no mediar planificación local, territorial o metropolitana de manera efectiva con la consecuente puesta en marcha de los mecanismos que permitan adelantar lineamientos de crecimiento futuro de las ciudades, una de las mayores consecuencias de la consolidación de este fenómeno está dada en la continuidad indefinida de emprendimientos, sin espacios intermedios ni penetraciones alternativas entre uno y otro. El caso paradigmático está constituido por la Avenida Intercountries (eje de circulación que se encuentra entre el límite administrativo de la localidad de La Calera y del de la ciudad de Córdoba). El mismo cuenta con una extensión de más de 5 km de extensión de muros y alambrados de urbanizaciones cerradas, sin el tratamiento tipológico adecuado de la vía de conectividad.

La modalidad de asentamiento de las urbanizaciones cerradas trae aparejadas dos consecuencias que pueden considerarse como principales: una vinculada a la saturación de la red vial existente, que tanto desde aspectos tipológicos como funcionales resulta insuficiente para absorber la sobrecarga derivada de la demanda actual. La otra está dada por la falta de resolución y tratamiento paisajístico de dichos pasajes y el deterioro de sus cualidades naturales y ambientales.

En síntesis, las principales consecuencias que materializó en el espacio y paisaje de la periferia el fenómeno suburbano, se vinculan a cuestiones como:

- la congestión vial que producen sobre la red vial primaria, sobre la que se localizan, sin proponer un sistema vial alternativo y secundario o colector de las unidades;
- la saturación de las actividades complementarias localizadas próximas al entorno de mayor concentración de urbanizaciones cerradas;
- la inexistencia de incorporación de nuevos usos complementarios con el uso residencial como equipamientos educacionales, sanitarios, de servicios, entre otros;
- la ausencia de consideración de áreas destinadas a espacios verdes públicos de diferentes escalas y grados de apropiación: plazas, parques, bordes lineales, etc.;
- la ausencia de lineamientos sobre las posibles áreas de localización de estos emprendimientos en el espacio y las características que debieran adoptar;
- la distancia posible a dejar entre uno y otro emprendimiento con la vialidad secundaria, los espacios y usos complementarios suficientes y necesarios para la demanda incorporada.
- el avance de la urbanización de estas características sobre el suelo de posible conservación por sus características naturales.
- la ausencia de aportes en lo que se refiere a materia de infraestructuras. Contribuyen al deterioro de la capacidad de soporte del territorio por sus grandes extensiones sobre el mismo, con densidades muy bajas y sin resolución de tratamientos infraestructurales alternativos.



## Reflexiones finales

La falta de planificación local, metropolitana y territorial sostenida y efectiva que se manifiesta en el espacio de la ciudad y su entorno, sumada a décadas de políticas neoliberales que promueven la producción del suelo por parte de capitales privados, resulta tangible en el espacio suburbano actual. La incapacidad de los mecanismos e instrumentos con que cuenta la regulación urbana actual para abordar problemas urbano territoriales en su magnitud y totalidad, pone de manifiesto la necesidad de búsqueda alternativa e integral respecto de nuevas formas de gestión urbano territorial.

La irrupción acelerada y temporal de este fenómeno de urbanizaciones cerradas, que por cuestiones de escasa rentabilidad para el mercado inmobiliario, después de la primera década del siglo XXI, se retrajo de manera considerable, dejó una impronta y un carácter sobre el espacio que merece ser atendido por las agendas públicas.

Este fenómeno temporal, que agotó su capacidad de comercialización y obtención de ganancias para el mercado inmobiliario, se reconvirtió y cedió paso a otras tipologías suburbanas como protagonistas del mercado hacia los años dos mil diez: las nuevas tipologías residenciales suburbanas de vivienda colectiva, de perímetro cerrado, insertas en el entramado urbano de la periferia metropolitana.

Desde aspectos disciplinares y urbanísticos, ambos procesos: ocupación y extensión por un lado, y densificación por otro, modifican la estructura organizativa histórica y tradicional del espacio sin un marco de organización del espacio de carácter anticipatorio. Estas modalidades contemporáneas, de fuerte corte neoliberal, crean y recrean el hábitat contemporáneo con altos índices de disfunción socio espacial e intensifican la fractura urbana cuando se lo contraponen con otros procesos de expansión suburbana que se corresponden con intervenciones estatales.

El patrón residencial de urbanizaciones cerradas se convirtió en protagonista de la configuración de la periferia de la ciudad, junto con otro de alta significación simbólica y fuerte incidencia urbana iniciado en los años dos mil por la intervención estatal: el de los barrios ciudades derivados del programa Mi casa, Mi vida (Martínez y Romo: 2008).

Ambos procesos consolidaron un modelo de periferia basado en la fragmentación de sectores urbanos, con lógicas de configuración y comportamientos diametralmente opuestos y polarizadas. Esta diferenciación se constituye en el factor central de las oscilaciones en el valor del suelo que fija el mercado. En relación a ello, el sector norte – noroeste y sur de la periferia se encuentran sujetos a valorizaciones crecientes del suelo; mientras que los sectores sureste y suroeste poseen valores del suelo que se encuentran depreciados, por lo que no califican actualmente como aptos para el tipo de intervenciones del mercado inmobiliario. Sus bajos costos llevan a consolidar estos territorios con intervenciones estatales de escasas definiciones urbanísticas, espaciales y sociales. Las características enunciadas dan cuenta de los efectos directos de estas cuestiones en los actuales procesos de construcción social del espacio y el hábitat de la periferia de la ciudad.

## Referencias bibliográficas

AMENDOLA, Giandoménico (1997): La ciudad: oscuro y contradictorio objeto de deseo. En *La ciudad postmoderna*. Celeste Ediciones. España Cap 1. Pp 19 – 33.

BELLOTTI, Mirta (2006): *Urbanizaciones Cerradas Residenciales: Perspectivas de Derecho Urbanístico y de Derecho Civil*. Editorial Advocatus. Córdoba.

BORJA, Jordi y Zaida Muxí (2003) Introducción. El espacio de la representación. En *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Electa grupo editor. Barcelona.

CASTELLS, Manuel (1999): *La cuestión urbana*. Siglo XXI, México. Decimosexta edición en español, 2004.

CACCIARI Massimo (2009): La ciudad. Editorial Gustavo Gilli. Cuarta edición de 2009.

De MATTOS, Carlos (2002): Transformación de las ciudades latinoamericanas. Impactos de la globalización? EURE Vol xxviii, no. 85. Pontificia Universidad Católica de Chile.

DE MATTOS, Carlos (2010): Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. Documentos de Trabajo GEDEUR, n° 8, Madrid.

DIAZ TERRENO, Fernando: Los Territorios Periurbanos de Córdoba, entre lo genérico y lo específico. En Revista riURB Iberoamericana de Urbanismo No 5. España.

LEFEBVRE, Henri (2013): La producción social del espacio. Editorial Capitan Swing. Madrid. En Prólogo de Martínez Lorea: Henri Lefebvre y los espacios de lo posible. Introducción de Martínez Gutiérrez: Ciudad, espacio y cotidianidad en el pensamiento de Henri Lefebvre.

HARVEY, David (2014): Urbanismo y desigualdad social. Siglo veintiuno editoriales. 7° edición. España.

FOGLIA, María Elena y Noemí Goitya (1989): Procesos de modernización en Córdoba. Córdoba. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. Universidad nacional de Córdoba.

HALL, Peter (1996): Ciudades del mañana. Ediciones del Serval. Barcelona. Cap 11 y 12.

MARENGO, Cecilia (2001): Urbanizaciones privadas en el marco de los procesos de reestructuración metropolitana. El caso de Córdoba. Argentina. En Globalización, Forma Urbana y Gobernabilidad. Editado por Ana Falú Marisa Carmona. Impreso en Argentina.

MARENGO, Cecilia (2006) La periferia de Córdoba. Cuestiones sobre hábitat urbano. Editado por Cecilia Marengo. Impreso en Departamento e Publicaciones de FAUD. UNC. Ciudad de Córdoba.

MARTÍNEZ Mónica y Claudia Romo (2008): La calidad del hábitat residencial de los nuevos barrios del Programa: "Mi casa, mi vida" localizados en territorios ambientalmente degradados: lineamientos para su mejoramiento desde un enfoque ambiental de planificación urbano – sectorial integral. Sector sudeste de la ciudad de Córdoba. Argentina. En El derecho a la Ciudad y a la Vivienda: Propuestas y Desafíos en la realidad actual. Editado por INVI (Instituto de la Vivienda). Santiago de Chile.

MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA: DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO: Registros cartográfico, catastrales, de planillas con información sistematizada y material bibliográfico referido a la ciudad de Córdoba actualizados al año 2006.

MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA: DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO: Ordenanzas de uso y ocupación del suelo, planes y proyectos urbanos y antecedentes en planificación de la ciudad de Córdoba.

MUXÍ, Zaida (2004) La Arquitectura de la Ciudad Global. Ediciones Gustavo Gilli. Barcelona.

NOGUÉ, Joan (2007) El paisaje como constructo social (Introducción). En La construcción social del paisaje. Editorial Biblioteca Nueva, colección Paisaje y Teoría. Madrid.

PANERAI, Philippe y David Mangin (1999): Construir la ciudad. En Proyectar la ciudad. Celeste ediciones. España.

PÉRGOLIS, Juan (2005) Ciudad Fragmentada. Ediciones Nobuko. Buenos Aires.

Revista Punto a Punto (2006) Año X. Dossier Urbanizaciones en Córdoba. Ciudad de Córdoba. Argentina.

Revista Punto a Punto (2008) Año XII. Dossier Todo Urbanizaciones. Ciudad de Córdoba. Argentina.

ROCA. Miguel, Silvia Grifone, Oscar Assis y otros (2001) Los Barrios Cerrados; espacios de exclusión en la ciudad de Córdoba y su Área Metropolitana. Ediciones Triunfar. Ciudad de Córdoba.

ROMO, Claudia (2009): La producción del hábitat residencial cerrado en Córdoba y su entorno metropolitano entre 1991 y 2006, y su incidencia en los procesos de crecimiento urbano – metropolitano. Nuevas modalidades en las formas de expansión suburbana. Tesis de Maestría en Desarrollo Urbano MDU. FAUD. UNC. Dirección Arq. María Elena Foglia.

ROMO, Claudia (2013): El Espacio Público en el territorio periurbano de Córdoba en el marco de los procesos de transformación socio-espacial de la primera década del siglo XXI. La Calera y Villa Allende. En libro digital Arquisur Córdoba 2013. XXXII Encuentro y XVII Congreso Habitar la Ciudad, tiempo y espacio. FAUD. UNC.

SSASEN, Saskia (2014) El capitalismo ha entrado en lógicas de destrucción. En entrevista publicada por Sociólogos. <http://sociologos.com/>

SZAJNBERG, Daniela (2005): La Suburbanización: Partidarios y detractores del crecimiento urbano por derrame. Ediciones FADU. Serie Difusión 17. Buenos Aires. Páginas 7 – 23.

TECCO, Claudio (Dir.) y Juan Carlos Bressan (2005): Región Metropolitana Córdoba (RMC): un estudio del sistema urbano y de su articulación a la red de ciudades del cono sur. IIFAP Universidad Nacional de Córdoba.

TORRES Horacio (2001) Cambios socio-territoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. Revista EURE. Vol. 27 No. 80. Santiago de Chile.

VECSLIR Lorena (2003) Infraestructuras Arteriales y Polarización del crecimiento en la Región Metropolitana de Barcelona (1970 – 2000). Proyecto de tesis doctoral dirigido por Antonio Font. Doctorado en urbanismo. UPC. Barcelona.

WELCH GUERRA Max Editor, Guillermo Tella, Michael Janoschka, Deike Peters, Gunter Mertin y otros (2005) Buenos Aires a la deriva. Transformaciones Urbanas recientes. Editorial Biblos. Ciudad de Buenos Aires.