

MDU

= maestría en desarrollo urbano

faud . unc

tesis de maestría
en desarrollo urbano

arq. claudia romo

■ tesista

profesora asistente
becaria UNC - SECyT
arq. claudia romo

■ dirección de tesis

profesora consulta
arq sara rossi

■ dirección de maestría en
desarrollo urbano. faudi. unc

profesora emérita
arq. maria elena floglia

julio de 2009

UC

[urbanizaciones cerradas]

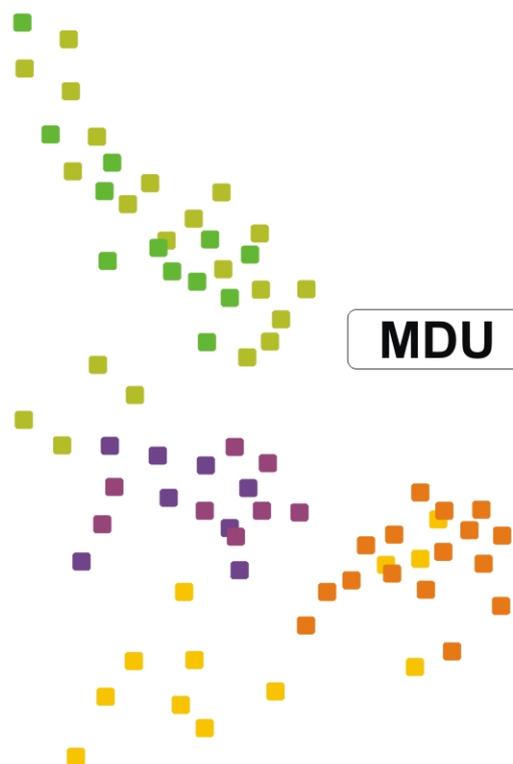
nuevas modalidades en las formas de expansión suburbana

córdoba . argentina

colaboración:

edición gráfica =
arq. nadia barba + arq. luciana orona

diseño de tapa y contratapa =
arq nadia barba



MDU = maestría en desarrollo urbano
faud . unc

La producción del **HÁBITAT RESIDENCIAL CERRADO** en la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano entre los años 1991-2006, y su incidencia en los procesos de crecimiento urbano-metropolitano.

[nuevas modalidades en las formas de expansión suburbana]

ÍNDICE

PLANTEO DEL TEMA. INTRODUCCIÓN.....	1
PLANTEO DE OBJETIVOS GENERALES.....	3
PLANTEO DE OBJETIVOS PARTICULARES.....	3
PLANTEO DE HIPÓTESIS.....	4

CAPÍTULO 1

I. MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL	5
I. 1- APROXIMACION AL OBJETO DE ESTUDIO - las urbanizaciones cerradas como modalidad de intervención urbanística en la producción residencial de las últimas décadas y como protagonistas del crecimiento expansivo actual de la periferia metropolitana.....	5
I. 2- OBJETO DE ESTUDIO: las Urbanizaciones Cerradas. Conceptualización. Definición. Antecedentes en relación al tema.....	6
I.2-a. Aspectos urbanísticos, territoriales, paisajísticos y ambientales que propone	6
I.2-b. Aspectos socioeconómicos: rentabilidad como inversión inmobiliaria por un lado y exclusividad y seguridad por otro	7
I.2.c. Aspectos legales y de organización. Normas vigentes	7
I. 3- ESTADO DEL CONOCIMIENTO. Estudio de antecedentes bibliográficos en relación al tema	8
I. 4- REALIDAD URBANO – TERRITORIAL EN LA DÉCADA DE LOS NOVENTA. Contexto de inserción del “Nuevo Producto” desde los aspectos referidos a la construcción de la ciudad y al estado del planeamiento en el período de tiempo estudiado	12

CAPÍTULO 2

II. ESTUDIO DE CASO: CIUDAD DE CÓRDOBA Y ENTORNO METROPOLITANO.....	14
II.1. DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN DEL ESPACIO TERRITORIAL DE ESTUDIO	14
Aglomerado Gran Córdoba	
Área Metropolitana.	
Entorno metropolitano.	
Incidencia del fenómeno en estudio (urbanizaciones cerradas) en cada ámbito territorial.	
II.2. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ESPACIAL DEL TERRITORIO METROPOLITANO	20
II. 2- A. Modalidad expansiva histórica que reconoce la ciudad de Córdoba como centro principal y las localidades del entorno metropolitano	20
• Desde los aspectos urbanísticos.....	20
• Desde los aspectos poblacionales.....	22
• Desde los aspectos legales y de organización.....	25

II. 2- B. Modalidad expansiva actual que reconoce la ciudad principal y las localidades del entorno metropolitano	26
• Desde los aspectos urbanísticos.....	26
• Desde los aspectos poblacionales.....	28
• Desde los aspectos legales y de organización.....	28
II.3. OBJETO DE ESTUDIO: URBANIZACIONES CERRADAS LOCALIZADAS EN EL TERRITORIO CASO EN EL PERÍODO DE TIEMPO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS 1991 Y 2006	29
II.4. ESTUDIOS PREVIOS REFERIDOS A U.C. CONSIDERADOS COMO ANTECEDENTES	33
II.5. RECONOCIMIENTO GENERAL CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE UC COMO FENÓMENO CASI EXCLUSIVO DE LOS NUEVOS PROCESOS DE CRECIMIENTO URBANO DE TIPO DISPERSO Y FRAGMENTADO EN EL TERRITORIO CASO.....	36
II. 6- RECONOCIMIENTO DE LOS AGENTES PRODUCTORES DE LA ACTUAL MODALIDAD RESIDENCIAL.....	42
II. 6- 1. Las Urbanizaciones cerradas según el sector privado... ..	43
II. 6- 1. A . Sectores de estudio.....	43
• Sector norte-noroeste	
• Sector Oeste	
• Sector sur	
II. 6- 1.B. Clasificaciones de las UC según categorías empleadas y características particulares de cada uno.....	43
• Fichado sector norte noroeste	46
• Fichas sector oeste.....	57
• Fichas sector sur	61
II. 6- 1.C. Primer nivel de valoraciones y síntesis preliminares desde una perspectiva relacionada con los actores privados.....	69
• Desde los aspectos cualitativos.....	69
• Desde los aspectos cuantitativos.....	73
II.6- 2. Las Urbanizaciones Cerradas según el Sector Público.....	75
II. 6- 2.A. Aspectos legales y normativos para el caso de la ciudad de Córdoba.....	75
II. 6- 2.A.1 Clasificación de las urbanizaciones cerradas en Córdoba según las ordenanzas municipales.....	79
a. URE: Urbanizaciones residenciales especiales	82
b. Urbanizaciones sin plan de vivienda	85
c. Urbanizaciones rurales	87
II. 6- 2.A.2. Primer nivel de valoraciones y síntesis preliminares en relación a las UC de la ciudad de Córdoba desde una perspectiva relacionada con los actores públicos	89

II. 6- 2.B. Aspectos legales y normativos para el caso del territorio metropolitano.....	92
II. 6- 2.B.1. Las Urbanizaciones cerradas localizadas en territorio metropolitano y sus ordenanzas particulares y propias de aprobación	96
<p>Por la magnitud y el significado que adquieren en el espacio suburbano actual, se considera el caso referido a las ordenanzas y mecanismos legales estatales tanto provinciales como municipales de las UC localizadas en las localidades: Malagueño, La Calera y Villa Allende. Asumiendo que el resto maneja mecanismos similares de aprobación.</p>	
II. 6- 2. B.2. Primer nivel de valoraciones y síntesis preliminares en relación a las UC del entorno metropolitano, desde una perspectiva relacionada con los actores públicos	99
II. 6- 3. Conclusiones preliminares y primeras valoraciones referidas a la confrontación de los agentes productores del fenómeno en estudio: Públicos – Privados.	99
<p>Elaboración de cuadros síntesis con datos procesados sobre cuantificación de UC, localización, año de ingreso en el mercado, cantidad de hectáreas, lotes ofrecidos, tanto por parte del sector privado como por parte del sector público. Valoraciones referidas a los datos.</p>	
II. 6- 4. Conclusiones preliminares y valoraciones referidas a la confrontación entre la oferta real del nuevo patrón de uso residencial y la demanda potencial.....	103
II.6- 4.A. Comportamiento de la oferta por sub-períodos de tiempo analizados.....	103
a) Para el caso de la ciudad de Córdoba.....	103
b) Para el caso del entorno metropolitano	104
II.6- 4.B. Comparación con la demanda potencial según cálculos de acuerdo a la oferta.....	105
II.6- 4.C. Problemáticas derivadas de la incorporación al funcionamiento de la estructura de soporte de los valores obtenidos tanto en la oferta como en la demanda. Paisaje resultante.....	106
II.6- 4.D. Grados de consolidación actuales según lectura de foto aérea.....	106

CAPÍTULO

3

III. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES VALORATIVAS OBTENIDAS A PARTIR DE LOS DATOS ESTUDIADOS EN RELACIÓN A LA OFERTA DE UC EN EL TERRITORIO.110

La verificación de los datos analizados se realiza sobre el caso seleccionado (sector norte – noroeste y oeste metropolitano) por la importancia del proceso y producto en este ámbito territorial, asumiendo que el resto maneja similares mecanismos de producción.

III.1. VALORACIONES	110
III.1- A DESDE LOS ASPECTOS FÍSICO – FUNCIONALES.....	110
- Consumo desmedido del suelo sin criterios orientativos del crecimiento.	
- Incremento desproporcionado entre oferta de suelo para uso residencial en relación a los usos complementarios al mismo.	
- Insuficiencia del sistema vial de base: congestión, sobrecarga, saturación	
- Nuevos paisajes suburbanos resultantes de las características de localización del nuevo patrón.	
III.1- B. DESDE LOS ASPECTOS AMBIENTALES.....	119
- Falta de sistemas alternativos en el tendido de la red infraestructural, actualmente no considerada por el nuevo patrón.	
- Materialización de loteos en áreas de montaña, de fragilidad territorial, de valores naturales, con características no apropiadas para las mismas.	
III.1- C. DESDE LOS ASPECTO SOCIO ECONÓMICOS.....	120
- La creciente polarización social derivada del nuevo patrón, la segmentación por sectores urbanos en las nuevas formas de crecimiento de la periferia metropolitana	
- La producción de la periferia suburbana planteada como un negocio inmobiliario regida por las leyes del mercado del suelo, donde los beneficios son para una minoría.	
III.1- D. DESDE LOS ASPECTOS LEGALES Y DE ORGANIZACIÓN. LA GESTIÓN URBANA Y METROPOLITANA.....	121
- Déficits de actores públicos en sus mecanismos de articulación entre diferentes niveles de administración.	
- Déficits de actores públicos en lo referido a sus mecanismos de control. Ausencia de planificación urbana continuada en el tiempo. Inexistencia de criterios acerca del crecimiento de la ciudad.	
- Insuficiencia en los mecanismos de consensuar con los actores privados a la hora de definir reglas que impongan deberes y obligaciones para con el conjunto urbano a todas las partes intervinientes.	
- Inexistencia de planificación territorial. Falta de institucionalización de ámbitos territoriales como el de Área metropolitana.	
III.2. CONCLUSIONES Y REFLEXIONES FINALES	124
III.2- A. Conclusiones en relación a los objetivos generales y particulares planteados al inicio de la investigación	124
III.2- B. Conclusiones en relación a las hipótesis planteadas.....	124
III.2- C. Reflexiones Finales.....	125



Gráfico N°1: Delimitación del Territorio. Caso de estudio: Ciudad de Córdoba y entorno metropolitano	14
Gráfico N°2: Aglomerado Gran Córdoba	15
Gráfico N°3: Polígono que conforma el Área Metropolitana Córdoba.	18
Gráfico N°4: Incidencia de las UC en el territorio comprendido por el polígono que conforma el Área Metropolitana de Córdoba.	19
Gráfico N°5: Evolución de la población y de la mancha urbana de la ciudad de Córdoba	22
Gráfico N°6: Dinámica de población según tasa de crecimiento intercensal 1991 / 2001.	24
Gráfico N°7: Urbanizaciones registradas por la Municipalidad de Córdoba al año 2006.	30
Gráfico N°8: Localización de Barrios Ciudades en la ciudad de Córdoba.	31
Gráfico N°9: Estructura urbana del Sector Sudeste la ciudad de Córdoba.	32
Gráfico N°10: Barrios Ciudades del Sector Sudeste la ciudad de Córdoba.	32
Gráfico N°11: Cantidad y localización de UC en la ciudad de Córdoba y el entorno metropolitano.....	34
Gráfico N°12: Plano Ordenanza10.760/04.	39
Gráfico N°13: Localización de UC en la ciudad de Córdoba y entorno metropolitano, sobre imagen satelital.	40
Gráfico N°14: Delimitación de los Sectores de Análisis dentro del área territorial de estudio.	44
Gráfico N°15: Localización de UC (entre 1991 y 2006) en el área territorial de estudio. Sobre base foto google.	45
Gráfico N°16: Localización de UC en la ciudad de Córdoba y entorno metropolitano . SECTOR NORTE- NOROESTE.	46
Gráfico N°17: Localización de UC en la ciudad de Córdoba y entorno metropolitano . SECTOR OESTE.	57
Gráfico N°18: Localización de UC en la ciudad de Córdoba y entorno metropolitano . SECTOR SUR.	61
Gráfico N°19: Localización de UC en la ciudad de Córdoba -	81
Gráfico N°20: Localización de URE (urbanizaciones residenciales especiales) en la ciudad de Córdoba	82

Gráfico N°21: Localización de Urbanizaciones Sin Plan de Vivienda en la ciudad de Córdoba.....	86
Gráfico N°22: Localización de Urbanizaciones Rurales en la ciudad de Córdoba.....	88
Gráfico N°23: Localización de Urbanizaciones cerradas - UC - del sector de estudio sobre foto aérea	94
Gráfico N°24: Jurisdicciones Municipales y Provinciales sobre el territorio metropolitano caso de estudio.....	97
Gráfico N°25: Localización de UC en territorio metropolitano caso. Situación actual de las mismas en relación a límites jurisdiccionales.	109

CUADRO N° 1: Cantidad de población según censos de 2001, de 1991 y de 1980 de la ciudad de Córdoba y de las localidades del Gran Córdoba. Evolución de la población según tasas de crecimiento poblacional intercensales.....	23
CUADRO N° 2: Actores intervinientes en la producción de la expansión metropolitana actual según la modalidad de UC.....	42
CUADRO N° 3: TABLAS SINTESIS QUE SISTEMATIZAN LOS ASPECTOS CUANTITATIVOS REFERIDOS A LA INFORMACION DE UC DESDE EL SECTOR PRIVADO: sectores de localización, superficie total del predio urbanizado, cantidad de lotes ofrecidos y año de inicio de comercialización.	68
CUADRO N° 4: Sistematización de datos municipales referidos a UC según clasificación: URE (urbanizaciones residenciales especiales).....	84
CUADRO N° 5: Sistematización de datos municipales referidos a UC según clasificación: loteo sin plan de vivienda.....	85
CUADRO N° 6: Sistematización de datos municipales referidos a UC según clasificación: loteos rurales.	89
CUADRO N° 7: Ordenanzas particulares de aprobación de cada UC localizada en el territorio próximo a las localidades de Villa Allende, La Calera y Malagueño	96
CUADRO N° 8: SÍNTESIS. Sistematización de la información obtenida en el fichado de todas las UC, con datos del Sector Privado y datos Municipales, para la ciudad de Córdoba.....	100
SECTOR NORTE-NOROESTE	100
SECTOR OESTE	101
SECTOR SUR	102
CUADRO N° 9: Comportamiento de la oferta por sub-períodos de tiempo.	107
CUADRO N° 10: Cantidad total de UC, hectáreas urbanizadas u lotes ofrecidos entre los años 1991 y 2006	107



capítulo **1**

marco teórico-conceptual

UC

[urbanizaciones cerradas]
córdoba . argentina



A poco menos de dos décadas de la localización del primer emprendimiento residencial cerrado conocido como “Country Las Delicias”, y la posterior consolidación de esta nueva forma de urbanizar la periferia, este trabajo pretende estudiar las características del fenómeno y su incidencia en el funcionamiento de la ciudad y su entorno metropolitano, surgido a la luz de los cambios producidos en el marco de la reestructuración impuesta por la globalización de la economía y la puesta en marcha de políticas neoliberales a partir de los años noventa.

En este proceso de cambio se introducen en Córdoba nuevas ideologías con respecto a las alternativas en los modos de vida, provenientes especialmente de Estados Unidos, que valoran el contacto con la naturaleza y el deporte, alejadas de las áreas densamente urbanizadas y próximas a entornos rurales, con seguridad propia como algunas de sus principales características. Están dirigidas, en su mayoría, a un selecto segmento social y se traducen en nuevas tipologías suburbanas de vivienda permanente: “las urbanizaciones cerradas” surgen como respuesta a las expectativas y requerimientos que genera el mercado inmobiliario.

Actualmente, estas nuevas “urbanizaciones cerradas” aparecen localizadas de manera espontánea en el territorio urbano, metropolitano urbanizado o rural como fragmentos aislados, priorizando aparentemente para su emplazamiento, su posición respecto de una importante vía de conexión, los potenciales del entorno inmediato, los valores del suelo comparativamente más bajos que en áreas consolidadas de la ciudad, la disponibilidad de amplias superficies de los predios y la falta de un marco legal apropiado, desde los diferentes niveles administrativos que regulen su aprobación.

En un principio, según la lectura de planos de loteos anteriores y posteriores al año 1991, se localizaron en la periferia de la ciudad de Córdoba y luego se expandieron sobre territorio metropolitano. Seleccionaron para su localización, la proximidad con otra de las formas de producción de la periferia, que surgen a partir del proceso de cambio operado desde los años noventa: los principales centros de consumo, servicios reconocidos como *shoppings, malls, centros comerciales, hipermercados*; y se corresponden con la primera desconcentración de funciones producidas en la ciudad de Córdoba. Estas nuevas piezas arquitectónicas, que agrupan varios de los usos mencionados y se disponen en amplios predios cerrados, se localizan en los primeros anillos periféricos, dentro del entramado urbano existente.

La residencia en cambio, adoptó en su mayoría, en relación a la trama urbana existente, características que no sólo causaron ruptura como el caso anterior, sino también discontinuidad.

Estas son algunas de las características muy generales que se vislumbran en el actual paisaje urbano de la periferia, y que configuran la **actual expansión suburbana y dispersión de la ciudad**. Tema instalado en la realidad contemporánea en el debate académico y profesional del urbanismo, y en relación al mismo existe un discurso casi unificado que coincide en una preocupación por las potenciales consecuencias negativas sobre el funcionamiento de la ciudad que puede impactar la actual expansión espontánea y acelerada sobre la periferia de la ciudad y del entorno metropolitano, con características de dispersión y fragmentación. Algunos de los tópicos señalados resultan ser el alto consumo de suelo sobre áreas de posible preservación, que genera potenciales problemáticas ambientales por un lado, y por otro, la segmentación urbano - metropolitana derivada del planteo de aislamiento que proponen estas nuevas células residenciales, que desemboca en la segregación socio-espacial.

Frente a este planteo y en relación a los estudios considerados como antecedentes, este trabajo pretende una aproximación al reconocimiento de la magnitud y las características del fenómeno referido al hábitat residencial privado, producido sobre el territorio entre los años 1991 y 2006, considerado como el de mayor incidencia en el proceso de conformación de la periferia metropolitana actual. Por otra parte, se propone realizar una valoración

crítica respecto del impacto que produce dicho fenómeno en el funcionamiento de la ciudad y la periferia con la finalidad de realizar una mirada intencionada y particularizada en relación al tema desde los aspectos referidos a la disciplina urbanística.

La expansión dispersa sobre la periferia de la ciudad y en el entorno metropolitano inmediato a la misma (comúnmente denominado AMC), de reciente conformación y causada casi en su totalidad, a partir los años noventa, por las “*urbanizaciones cerradas*”, resulta la característica fundamental de la configuración actual de dicha periferia; pero si se tiene en cuenta que desde sus inicios la ciudad de Córdoba reconoce los mismos mecanismos de expansión espontánea de las actividades urbanas sobre la periferia, apoyada sobre importantes arterias de conectividad, ¿Dónde radica el cambio para que actualmente esta problemática ocupe tanta producción intelectual?

A partir de los razonamientos y discusiones sobre el tema, es notorio que dicho cambio se encuentra ligado a dos cuestiones. En primer lugar, a los modos de operar de la **gestión urbana** desde los años noventa, que se inicia con la reestructuración política, económica y social, impuesta sobre la base de una ideología neoliberal, escenario sobre el cual existe un **reposicionamiento de los actores** públicos y privados que construyen la ciudad; y en segundo lugar, a los avances producidos en los **sistemas de comunicación e información**, introducidos en la realidad latinoamericana por esos años.

Otro factor a tener en cuenta es que si bien la ciudad mantiene una tendencia histórica a expandirse de manera espontánea sobre la periferia o áreas sin ocupación, desde hace tiempo, la complejidad de funciones e influencia a escala metropolitana de la ciudad de Córdoba hacen que consideraciones basadas en parámetros históricos deban aplicarse a situaciones no generalizadas sino diferenciadas.

Los evidentes cambios producidos en la ciudad de Córdoba y en su entorno territorial inmediato, considerado éste como el conjunto de localidades próximas a la ciudad que integran lo que puede leerse como *Área Metropolitana Córdoba*, en las dos últimas décadas, constituyen una **realidad** que merece reflexión. La aparente ruptura con la histórica configuración de *ciudad compacta*, concentrada y monocéntrica, y el paso a la posible gestación de un nuevo modelo territorial: *urbano-metropolitano*, donde las nuevas formas del crecimiento urbano se basan en la dispersión y fragmentación suburbana, ocupan grandes extensiones de territorio rural e intersticial entre áreas urbanizadas y producen un impacto territorial que merece ser calificado.

El desplazamiento de las actividades hacia la periferia metropolitana, produce, entre varios efectos, la sobrecarga sobre las vías principales que conectan con la ciudad central, fragmentan el territorio en sectores urbanos segregados, impiden la continuidad del entramado urbano, condicionan efectivamente las posibles próximas extensiones y conexiones, atenta contra la preservación ambiental del soporte natural.

Pensar cómo se posiciona la ciudad en su nuevo contexto territorial en el escenario futuro y anticipar lineamientos de posible instrumentación para su óptimo funcionamiento, resulta un desafío para la disciplina en la actualidad.

PLANTEO DE OBJETIVOS GENERALES:



- Estudiar las urbanizaciones cerradas, desde aspectos cuantitativos y cualitativos, como nueva forma de crecimiento suburbano expansivo en la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano y su incidencia en el territorio.
- Reconocer si las urbanizaciones cerradas, localizadas en la periferia metropolitana, constituyen un nuevo patrón dominante de producción residencial que tiene la fuerza suficiente como para ser protagonista de la **expansión suburbana** y da paso a un nuevo orden de organización espacial descentralizado y desconcentrado.
- Búsqueda, selección y propuesta de posibles criterios a implementar, por parte del sector público, en la reorientación de las características del crecimiento urbano actual.

PLANTEO DE OBJETIVOS PARTICULARES



- Reconocimiento general de los emprendimientos privados de uso residencial localizados en la periferia de la ciudad de Córdoba y el Aglomerado Gran Córdoba entre los años 1991 y 2006.
- Caracterización de las modalidades y particularidades con que se presentan en la escena urbana estos loteos cerrados.
- Reconocimiento de los actores que intervienen en la actual producción del fenómeno de las "urbanizaciones cerradas" en la periferia metropolitana: **privados y públicos:**
- Cómo se comportan dichos agentes frente a la existencia de este fenómeno: clasificaciones que le da cada uno, características y agrupaciones, regulaciones normativas.
- Reconocimiento de la incidencia y el significado de las urbanizaciones cerradas y de sus características en la conformación, configuración y funcionamiento de la ciudad en general y de la periferia en particular.



La gestión urbana actual y sus mecanismos de actuación, que implican un reposicionamiento de actores, en donde los agentes privados se constituyen en promotores, desarrolladores y comercializadores de la producción de la ciudad; y los actores públicos y sus diferentes niveles de administración pública, ceden en el ejercicio de sus funciones de regulación anticipada en los lineamientos de crecimiento urbano, constituyen las principales causas que dan paso al actual fenómeno de “urbanizaciones cerradas” como protagonista de la expansión suburbana con características de dispersión y fragmentación.

Las Urbanizaciones Cerradas conforman actualmente un nuevo patrón residencial que genera disfunciones en la periferia urbano – metropolitana y deterioro en la calidad de entornos espaciales a consecuencia de las características particulares e intrínsecas de los loteos, surgidos a partir de la concepción primaria del rédito económico del mercado inmobiliario como principal premisa para su construcción.

Las urbanizaciones cerradas se constituyeron en un nuevo patrón de uso residencial ya que parecieran haber mantenido vigencia como alternativa habitacional de interés casi exclusiva durante el período de tiempo que cubre el estudio (1991 – 2006) frente a cualquier otra alternativa de uso residencial (housings, countries en altura, barrios tradicionales) a pesar del previsible agotamiento o saturación de la demanda potencial.

La producción residencial de las últimas décadas, en su modalidad de “urbanizaciones cerradas”, manifiesta en el espacio periférico urbano – metropolitano nuevas formas de crecimiento por expansión y agregación en la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano.

Esta nueva conformación de patrón residencial, tiene la fuerza suficiente para constituirse en la protagonista de una nueva configuración metropolitana ?

La ciudad se expande y adquiere cierta complejidad y superposición de funciones, especialmente en la periferia noroeste, mientras que la población mantiene un ritmo de crecimiento estable, que no condice con la expansión de funciones.

Se adoptan nuevas modalidades de vida de ciudad expandida y desconcentrada?

Se dejan atrás las conductas de vida de ciudad compacta, concentrada y monocéntrica?

En relación a las normas vigentes que regulan la aprobación de las urbanizaciones cerradas:

Las mismas, resultan suficientes, acordes a la realidad y actualizadas en función de los cambios en la gestión urbana ?

Cómo consideran la inserción de las urbanizaciones cerradas en relación al conjunto urbano de la ciudad ?

I. MARCO TEÓRICO-CONCEPTUAL

I. 1- APROXIMACIÓN AL OBJETO DE ESTUDIO.

Urbanizaciones cerradas como modalidad de intervención urbana protagonista del crecimiento expansivo actual en el marco del nuevo modelo social, económico y político. Cambios en la gestión urbana.

Una nueva realidad irrumpe en Argentina a partir de los años noventa y se impone sobre un panorama de crisis del Estado tradicional, debilitado en el ejercicio de sus funciones a consecuencia del desmedido gasto público e ineficiencia funcional. Esta situación facilita la rápida consolidación de las *políticas neoliberales*, derivadas del nuevo modelo impuesto, que basadas en el interés por el capital privado por sobre las intervenciones públicas, en lo que se refiere a la construcción de la ciudad y los modos de actuación sobre ella, trae, a partir de entonces, a la **especulación inmobiliaria**, como protagonista del crecimiento urbano, que impone nuevos modos de producción de la ciudad en un marco de desregulación urbanística.

Frente a este planteo, el trabajo se propone como objetivo central, estudiar uno de los “tipos” de actuación de los últimos tiempos sobre el territorio: el fenómeno producido en la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano por las **“urbanizaciones cerradas”** entre los años 1991 y 2006, como una de las nuevas formas del crecimiento urbano vinculada con la **expansión periférica**.

Junto a los cambios producidos en los órdenes político y económico, derivados de la globalización del capital y las transformaciones que comienzan a vislumbrarse a partir de la puesta en marcha de las acciones que acompañan este nuevo proceso, otros cambios, de diferente orden, se suceden en la escena urbana a partir de los avances producidos en los medios de comunicación, la informática y la tecnología. Las transformaciones que comienzan a producirse en el territorio gracias a aplicación de la nueva tecnología, genera una nueva vinculación con las distancias.

Se suman y complementan a éstos, los avances producidos en los sistemas de comunicación de alcance regional por autopistas, la resolución de nuevos accesos y la masificación del transporte automotor privado que posibilitan nuevas formas de localización que prioricen la localización de accesos rápidos sobre un corredor principal por sobre la ubicación próxima a las áreas centrales.

La conjunción de los cambios mencionados en los párrafos anteriores, sumados a nuevas alternativas en las actividades, en relación a modalidades diferenciadas con respecto a las reconocidas desde siempre, provenientes de países extranjeros, especialmente de Estados Unidos, producen profundos cambios en las conductas sociales y se vinculan a nuevos modos de realizar las actividades y a modalidades de localización. Estas nuevas modalidades se traducen en tipologías desconocidas hasta entonces en la realidad nacional: centros de consumo y entretenimientos, shoppings malls, parques temáticos localizados en la periferia en un punto de concentración espacial y de grandes dimensiones. Con respecto a la residencia, se imponen nuevas elecciones respecto del lugar y los modos en relación a la misma, que priorizan el contacto con la naturaleza y el deporte, el alejamiento de las áreas densamente urbanizadas, y en especial proponen a la seguridad privada como forma de vida.

I. 2- OBJETO DE ESTUDIO: LAS URBANIZACIONES CERRADAS.

Qué significan y en qué consisten: conceptualización, definición. Caracterización.

Se introduce así, dentro de este panorama general que se describió rápidamente en el punto I. 1, en la realidad urbana de Argentina, primero en Buenos Aires y luego en el interior del país, como es el caso de la ciudad de Córdoba, un “nuevo producto” pensado, promocionado, desarrollado y comercializado por el mercado inmobiliario: **“las urbanizaciones cerradas”** tipo club de campo, localizadas en la periferia metropolitana, como vivienda permanente y alternativa diferente en la producción residencial privada¹.

I. 2- a. Aspectos urbanísticos que propone

Estos emprendimientos, que encuentran sus antecedentes en otros de similares características producidos en Estados Unidos, consisten, en términos generales, en “cerrar” un gran predio que puede rondar desde las 150 has hasta 5 has y localizar uno o dos ingresos vigilados, restringidos y controlados por personal privado contratado para la seguridad.

En la mayoría de los casos, el trazado urbano interno consiste en recrear diseños orgánicos, irregulares, con algún elemento estructurante en su organización, que comúnmente puede ser un eje verde que remata en un espacio mayor, que reconoce sus orígenes en las ciudades jardines inglesas. En ocasiones proponen un sistema de circulación a partir de un boulevard central al que conectan las vías internas que rematan hacia el interior del trazado, en general, en cull de sac.

Los emprendimientos de mayor categoría (comúnmente denominados **“countries”**) cuentan con servicios de canchas de golf, club house, amplias superficies destinadas a actividades hípicas, children club, clubes deportivos, entre otros, como propuesta de superficies destinadas a usos comunes; y con respecto al uso privado, cuentan con lotes de superficies considerables que rondan entre 1.500 y 2.000 metros.

Existen otros emprendimientos considerados de menor categoría, reconocidos como **“barrios cerrados”**. Éstos, en general, no cuentan con amplios espacios verdes ni considerables superficies destinadas a prácticas deportivas para usos comunes; las superficies destinadas a tal fin son mínimas. Los tamaños de los lotes también son de menor tamaño que el caso de los considerados tipo “country”, (rondan entre 600 y 800 metros de superficie).

En lo que respecta a los sistemas de seguridad también hacen la diferencia: mientras que los anteriores poseen vigilancia en los ingresos, rondas de guardias por el interior del barrio y sofisticados sistemas de circuitos cerrados de filmación; estos sólo poseen servicio de guardia en el único ingreso que poseen.

Entre las ventajas comparativas con que cuentan estos emprendimientos, se pueden mencionar la disponibilidad de suelo con mayores superficies y a menores costos que en áreas consolidadas de la ciudad, la localización en entornos naturales, en contacto con la naturaleza, rodeados de suelo rural o áreas naturales, con bajos niveles de contaminación, y constituyeron una alternativa casi única en los últimos años para familias jóvenes de clase media y media – alta.

En todos los casos, sean countries o barrios cerrados, ninguno de estos emprendimientos cuenta con el equipamiento complementario a la actividad de la residencia como de educación, salud u otros; no propone vías de

¹ Existen actualmente en el mercado otros tipos de intervenciones que representan nuevas modalidades en el uso residencial que no son considerados en este estudio: housings, countries en altura, condominios, entre otros, ya que el objeto del mismo está dado por los loteos cerrados. Por otra parte, los tipos recién mencionados resultan de posterior aparición con respecto a los loteos, como una nueva variante y alternativa para otro segmento social y tienen localización dentro de la trama urbana preexistente, en vacíos urbanos.

circulación alternativas para facilitar la conectividad de dichas unidades hacia los principales focos de concentración de usos complementarios.

En cuanto a los aspectos ambientales, desde el punto de vista de la resolución de los sistemas infraestructurales, las normas vigentes por parte de la Agencia Córdoba Ambiente, exigen el tratamiento de los efluentes cloacales mediante la instalación de plantas de tratamiento dentro del predio de dichas urbanizaciones.

Plantean, en su concepción ideológica, el funcionamiento de unidades celulares independientes con respecto al entorno circundante, se manifiestan como unidades cerradas en sí mismas tanto desde su trazado, que se reserva los frentes y situaciones interesantes para el interior de la unidad, dejando los fondos de lotes y los callejones de servicio hacia los ejes urbano – metropolitanos de conectividad ó el paisaje suburbano público.

En lo que respecta a las áreas territoriales seleccionadas para su localización, se entiende que primero se ubican en la periferia de la ciudad de Córdoba, y luego avanzan seleccionando áreas territoriales vacantes localizadas en el entorno metropolitano intersticial inmediato a la ciudad central.

I. 2- b. Aspectos socioeconómicos: grupos socioeconómicos a los que se destina la oferta: exclusividad y seguridad. Posibilidad de rentabilidad como negocio inmobiliario.

Este “nuevo producto”, creado por el mercado inmobiliario, que encuentra en este tipo de inversiones grandes posibilidades de rentabilidad entre la década de los años noventa y dos mil, es “consumido” rápidamente por un reducido segmento de población con altos ingresos.

Luego, el mercado inmobiliario lanzó a la comercialización “otro nuevo producto” destinado a captar demanda de otro segmento social de menores ingresos, para ello surgieron otras alternativas del tipo “barrios cerrados” que respondían al problema de la inseguridad, instalada por esos años como una de las principales problemáticas que daban lugar a estos nuevos modos de vida, a consecuencia de los altos índices de pobreza y marginalidad que dejaron como saldo la implementación de las políticas neoliberales. Esta alternativa retenía el concepto de “urbanización cerrada”, pero con lotes de menores superficies, localizados en predios de menores superficies destinadas espacios verdes, recreación y a áreas deportivas.

Este “nuevo producto”, surgido en contextos de cambio e inestabilidad pública, ante la ausencia de planes urbanos, se anticipa a las posibilidades de los organismos públicos a la hora de enmarcarlos en la regulación y normativas vigentes.

I. 2- c. Aspectos legales y de organización. Normas vigentes.

Para el caso del primer emprendimiento surgido en Córdoba, se elabora la ordenanza 8606/91 que regula este tipo de urbanización y lo designa: *Urbanizaciones Residenciales Especiales*. Posteriormente, hacia el año 2004, se revisa dicha ordenanza, se complementa con la consideración de aspectos que no se habían tenido en cuenta en el año 1991 y se condicionan las áreas de la periferia de la ciudad de localización de dichas urbanizaciones residenciales cerradas. Aspectos expuestos en la Ordenanza No. 10.760.

I. 3- ESTADO DEL CONOCIMIENTO.

Antecedentes bibliográficos en relación al tema en estudio.

En la actualidad se reconoce la existencia de numerosa bibliografía proveniente de autores dedicados al estudio de la ciudad latinoamericana, que en su mayoría, gira en torno a la realidad urbana de grandes ciudades o capitales de países. La misma, en rasgos generales, se posiciona en fundar que los cambios producidos en el territorio, en las últimas décadas, son consecuencia directa derivada de la reestructuración política, económica y social impulsada por la globalización de la economía; y hace de esta la “causa” o paradigma explicativo de la realidad urbano – territorial de las metrópolis actuales.

Y si bien resulta oportuno considerar los estudios en relación al tema como base para iniciar este trabajo, se hace necesario considerar, de manera conjunta, las características internas propias de la ciudad en estudio y su rango o importancia en el sistema de centros a escala nacional.

Por otra parte, el estudio se posiciona sobre la base de reconocer que no resulta del todo novedoso ni extravagante el actual proceso de crecimiento con características de dispersión y fragmentación de la periferia de la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano, ya que la misma experimenta históricamente un crecimiento por expansión y anexión vinculado a lo espontáneo sobre la periferia, con características de dispersión y fragmentación.²

Sin embargo, existen situaciones que se presentan en el actual proceso de crecimiento expansivo de la ciudad que sí resultan nuevas y particulares:

- El tamaño y la complejidad que adquiere la ciudad de Córdoba (1.300.000 habitantes).
- La modalidad en la operatoria de los inversores inmobiliarios a la hora de localizar las actividades en el espacio urbano a partir de los años noventa.
- La falta de criterios y lineamientos “actualizados” y “oportunos” en función a los cambios, para reorientar el crecimiento futuro de la ciudad y las características del mismo.

De los autores seleccionados para el estudio, se destaca, como uno de los que describe con mayor claridad y objetividad la producción del fenómeno en Latinoamérica, De Mattos³, quién desde un enfoque económico, con una visión que hace referencia a las inversiones privadas (extranjeras y nacionales) y públicas producidas en las últimas décadas de transformaciones urbanas, enmarcadas en el contexto de la reestructuración proveniente de la globalización.

Siguiendo a De Mattos, en las últimas dos décadas, los países de Latinoamérica manifiestan profundas transformaciones derivadas de los procesos de reestructuración socioeconómica y de difusión y adopción de nuevas tecnologías de la información y de la comunicación a consecuencia del fenómeno de la globalización.

Los estudios de los efectos sobre la ciudad y el territorio a que dieron lugar los cambios mencionados coinciden en declarar como uno de los más significativos a la **nueva expansión metropolitana**, donde la suburbanización, la segregación residencial y su consecuente polarización social y la fragmentación de la estructura urbana surgen como las características más significativas de la configuración actual de las metrópolis.

² Foglia, M. Elena y Goytía Noemí: *Los Procesos de modernización en Córdoba*. Departamento de Publicaciones de la FAUD. UNC. Córdoba 1989

³ De Mattos, Carlos: *Santiago de Chile, Globalización y Expansión Metropolitana: Lo que sigue existiendo*. Revista EUREVol 25, No. 076. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago Chile. Año 1999.

Como parte del proceso de reestructuración, desde los aspectos políticos, la liberalización y desregulación surgidas como respuesta a la crisis fiscal del Estado de Bienestar, estuvieron orientadas a disminuir el gasto público y posicionaron al capital privado como el protagonista del desarrollo urbano, incidiendo en el cambio radical que se produjo en la **gestión urbana**, que se posicionó frente a una nueva ideología: desplazó a las propuestas del urbanismo y la planificación urbana normativa y dio paso a la planificación estratégica que proponía estimular el protagonismo del capital privado y del mercado en la configuración de la ciudad y su dinámica.

Por lo tanto, se considera que el conjunto de acciones mencionadas hasta el momento: **nueva gestión urbana y avances tecnológicos en comunicación**, fueron las principales causas reconocidas hasta la fecha como modificadoras, en cierta medida y según algunos aspectos, de la lógica en el desarrollo metropolitano actual, que resulta esencialmente “*regulado*” por la acción del mercado, en donde el criterio urbanístico básico actual es la **plusvalía urbana**.

En este contexto de cambio, para el caso particular de la realidad nacional, en Argentina se suman factores internos, vinculados al desarrollo endógeno, como los crecientes índices de pobreza y marginalidad, provenientes de la propia inestabilidad económica y la falta de empleo, y la posterior derivación en la **inseguridad y violencia urbana**.

Para posicionarse en las reglas de la globalización, se llevan a cabo políticas de Estado y acciones que transforman por completo el escenario nacional y el panorama general propio sobre el que se asientan los cambios impulsados a nivel mundial desde los años noventa. Según la mayoría de los autores, estas son algunas de las causas que dan inicio a procesos de transformaciones territoriales, donde los procesos de segregación y polarización social comienzan a gestarse, manifestados espacialmente y destinados a un escaso grupo social, según nuevos modos de producción residencial privada: “**las urbanizaciones cerradas**”.

Según Diego Ríos y Pedro Pírez⁴ las urbanizaciones cerradas encuentran sus antecedentes en los *countries* Tortugas y Highland Park, fundados en los años treinta y cuarenta respectivamente. Luego, en la década del sesenta, aparece el primer *country* náutico: El *Boating Club San Isidro*.

Estos ámbitos estaban ligados a las prácticas deportivas, como lugares de segunda residencia y destinados a sectores selectos de la sociedad.

Pero hacia mediados de los años noventa, se evidencia en la periferia del Gran Buenos Aires la más significativa expansión según la modalidad de barrios cerrados como primera residencia.

Seguendo a los autores mencionados para el año 1990 existían 91 UC, mientras que para 2001 sumaban 461.

Autores como Horacio Torres⁵, Nora Clichevsky⁶, Pablo Ciccolella⁷, entre otros, cuyas producciones intelectuales se refieren al caso de la ciudad de Buenos Aires, mencionan los factores a los que se hizo referencia en párrafos anteriores del texto como consecuencias directas en las que desencadena el cambio ideológico mundial operado en Latinoamérica y marco de los procesos de transformación de las metrópolis actuales.

⁴ Ríos, Diego; Pírez, Pedro: *Urbanizaciones cerradas en áreas inundables del municipio de Tigre. ¿producción de espacio urbano de alta calidad ambiental?* Revista EURE (Vol. XXXIV, No. 101), pp. 99 – 119. Santiago de Chile, abril de 2008.

⁵ Torres, Horacio: *Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990*. Revista EURE. Volumen 27. No. 80. Santiago de Chile. Año Mayo de 2001.

⁶ Clichevsky Nora: *La tierra vacante en América Latina*. Lincoln Institute. Año 1991.

⁷ Ciccolella Pablo: *Globalización y Dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes Inversiones y Reestructuración socioterritorial en los años noventa*. Revista EURE. Volumen 25. No. 76. Santiago de Chile. Año 1999.

Torres⁸ sigue una corriente de pensamiento que puede ser considerada similar, desde el punto de vista del enfoque adoptado, a la de De Mattos, parte de una línea de argumentación referida a lo económico relacionado por un lado con las inversiones realizadas en Buenos Aires por los años noventa, y por otro, con un estudio de los índices económicos y los niveles de ingresos y capacidad de empleo formal de los diferentes grupos sociales que integran dicha ciudad, como causas que justifican los fenómenos de **polarización social y fragmentación espacial** para desembocar en las urbanizaciones cerradas como “la suburbanización de las elites”.

Existen también situaciones externas, de otra índole, que ejercen influencia sobre la realidad nacional y tiene que ver con el traslado y la copia de modos de vida de origen norteamericano, que actualmente, como consecuencia de los avances producidos en las comunicaciones, resultan casi inmediatos. Como se expuso rápidamente en el planteo del tema, el traslado y copia, por parte de los agentes privados que realizan sus inversiones en el espacio urbano actual, de los nuevos modos de realizar las actividades colectivas de consumo, servicios especializados y recreación por un lado, y la residencial por otro, resultó exitoso y aprobado por parte de un segmento de demanda. Así se consolidaron nuevos patrones de usos privados periféricos, tanto colectivos como individuales, en menos de dos décadas como período de tiempo.

Desde otra línea de trabajos, de posterior elaboración y que por razones de temporalidad, que dan por sentado las transformaciones producidas en el país derivadas del modelo político, económico y social como un hecho consolidado, se propone avanzar sobre el estudio del fenómeno producido por la expansión suburbana y los barrios cerrados para el caso de la ciudad de Buenos Aires⁹ desde una perspectiva que tiende a pensar en consecuencias a estas alturas y no en causas, como el caso de los autores mencionados anteriormente.

Autores como Tella¹⁰, Borsdorf, Janoschka, Mertins, entre otros, proponen como eje central de sus investigaciones, en términos generales, el cuestionamiento a la actual fragmentación consolidada en el territorio metropolitano, derivada de los nuevos modos de localización de las actividades, en donde actores públicos y privados tienen responsabilidad compartida.

Califican el proceso haciendo mención a términos como: *insularización del territorio, guetización del mismo, archipiélagos urbanos, etc*

Algunos de ellos como Borsdorf y Janoschka, avanzan hacia la elaboración de modelos urbanos actuales de ciudad latinoamericana, que incorporan a los barrios cerrados como nuevo patrón de crecimiento expansivo sobre la periferia metropolitana, los denominan “islas” y los califica como de generar un “modelo de ciudad basado en la fragmentación”. Dicho modelos se basan en los criterios tradicionales de configuración de la ciudad latinoamericana: centralizada, radioconcéntrica, con tendencia de expansión hacia la periferia hacia comienzos del siglo XX, y localización sobre la misma de las primeras unidades barriales de anexión a la mancha urbanizada heredada del siglo XIX, tanto para las clases medias y medias bajas, como para las clases altas, dichas unidades se configuran con algunas de las características provenientes de la ciudad jardín por un lado, y con otras provenientes del movimiento moderno por otro.

⁸ Torres, Horacio, Op cit

⁹ Max Welch Guerra Editor, Guillermo Tella, Michael Janoschka, Deike Peters, Gunter Mertin y, otros: *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones Urbanas recientes*. Editorial Biblos. Buenos Aires. Año 2005.

¹⁰ Guillermo Tella: *Un crack en la ciudad. Rupturas y continuidades en la trama urbana de Buenos Aires*. Editorial NOBUKO. Buenos Aires. Año 2007.

La elaboración por parte de estos autores radica en la incorporación y el significado de dicha incorporación de las unidades celulares a la ciudad tradicional descrita brevemente con anterioridad y el estudio acerca de su impacto y significado dentro de la misma.

Para el caso de la ciudad de Córdoba, Cecilia Marengo¹¹, Ana Falú, Miguel Ángel Roca¹² y su equipo de Investigación, son algunos de los autores, entre otros como Fernando Díaz¹³, que estudian desde distintos enfoques la problemáticas que giran en torno al actual proceso de suburbanización producido en la periferia de la ciudad, las nuevas modalidades de crecimiento suburbano que dan lugar a la configuración de la periferia y las transformaciones ocurridas en el territorio a partir de los años noventa.

Se considera que el enfoque de los mismos presenta una visión general del proceso.

Marengo realiza una aproximación (de similar enfoque al desarrollado por De Mattos y Torres) desde el punto de vista de las inversiones privadas y públicas, de origen extranjero o nacional, producidas en la ciudad de Córdoba en la década de los noventa, vinculada a tendencias mundiales de globalización y en relación a la inserción del escenario urbano de la ciudad en los procesos de reestructuración económica.

Partiendo de este enfoque, estudia el caso de las urbanizaciones cerradas como inversiones privadas producidas en la periferia, caracterizándolas, cuantificándolas y refiriendo datos a los porcentajes de comercialización y de consolidación de los mismos.

Díaz¹⁴ realiza una aproximación desde un enfoque vinculado a la historia y al proceso de conformación de la ciudad de Córdoba desde un paralelismo entre teorías del planeamiento, planes urbanos diseñados para la ciudad, y las prácticas operadas en el hecho urbano hasta los años ochenta. Si bien el artículo no se aproxima a la temática en estudio, resulta interesante el enfoque desarrollado como antecedente en el caso de estudio a la hora de analizar los cambios producidos en la periferia de la ciudad, sus modos de producción y la complejidad de situaciones que encuadra a la misma desde los inicios de su conformación.

Otro antecedente considerado es la publicación de Roca, Miguel; Grifone, Silvia, Asís, Oscar¹⁵, que desde un enfoque que cuestiona la ausencia en el ejercicio de su rol al Estado frente a la voracidad del mercado inmobiliario y en donde prevalece *el urbanismo de marketing por sobre los intereses de la comunidad*, el trabajo se propone registrar las urbanizaciones cerradas y estudiar su asentamiento en la ciudad desde la perspectiva de los espacios de exclusión que generan sea cual fuere la versión de que se trate: country, barrio cerrado, etc.

Luego toma casos representativos de análisis según una matriz de variables que considera aspectos físicos, sociales, económicos y legales, para arribar a conclusiones relacionadas con la fragmentación y ruptura urbana que generan, que no han resultado en ningún beneficio para la ciudad y las recomendaciones están ligadas a las normas

¹¹ Marengo Cecilia: *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 y Marisa Carmona. Impreso en Argentina. Año 2001.

¹² Miguel A. Roca, Silvia Grifone, Oscar Assis y otros: *Los Barrios Cerrados: Espacios de Exclusión en la ciudad de Córdoba y su Área Metropolitana*. Ediciones Trunfar. Córdoba. Año 2001.

¹³ Díaz Fernando: *Viejas y Nevas Imágenes de la periferia de Córdoba*. En LA PERIFERIA DE CÓRDOBA. Cuestiones sobre Hábitat Urbano. Editado por Cecilia Marengo. Impreso en el Departamento de Publicaciones de la FAUD. UNC. Córdoba. Año 2006

¹⁴ Op cit

¹⁵ Roca, Miguel; Grifone, Silvia; Asís, Oscar y otros: *Los barrios Cerrados: espacios de exclusión en la ciudad de Córdoba y su Área Metropolitana*. Editorial Trunfar. Córdoba. 2001.

y controles que debería llevar adelante el Estado en temas vinculados al crecimiento de la ciudad en su conjunto y a partir de allí articular con los agentes que promocionan estos emprendimientos.

I. 4- REALIDAD URBANO – TERRITORIAL EN LA DÉCADA DE LOS NOVENTA.

Contexto de inserción del “Nuevo Producto” desde los aspectos referidos a la construcción de la ciudad y al estado del planeamiento en el período de tiempo estudiado.

Por otra parte, como contrapartida y desde una visión operativa, se agrega a esta situación referida a la producción intelectual y académica, la realidad producida en la ciudad en tanto sucesión de los acontecimientos en el marco de los procesos de cambio.

Desde el punto de vista de los actores públicos, léase Estado Municipal de la ciudad de Córdoba, la insuficiencia de instrumentos como la falta de actualización de los mismos acordes a los tiempos actuales por un lado; más la el oportunismo de actores privados frente a la debilidad manifiesta de los actores públicos por otro, representan en este contexto de cambio probablemente una de las principales causas a que se hace mención en los últimos años cuando se alude a la actual conformación de la ciudad de Córdoba: *obedece a un crecimiento desarticulado, apoyado en la marcada segmentación por sectores urbanos claramente definidos, acentuando la fragmentación de la estructura urbana y la polarización social.*

El caso del sector noroeste de la ciudad, que se consolida de manera acelerada, con alto grados de significación para la clase social que tiene acceso a los nuevos modos de vida y de consumo, representa uno de los más solicitados para las nuevas localizaciones inmobiliarias; mientras que, la contrapartida de la realidad urbana se halla representada por el sector sudeste de la ciudad de Córdoba, que se encuentra deprimido en su desarrollo y marginado del resto del conjunto urbano a consecuencia de no poseer ventajas comparativas aparentes para el sector privado. Esto significa que el suelo disponible se halle a muy bajo costo en un sector y a sujeto a valorizaciones sobredimensionadas en el otro¹⁶.

Los sectores deprimidos y marginados presentan un problemática urbana con indicadores que marcan grados de contaminación ambiental de alto riesgo, con serios déficit de funcionamiento interno y de integración al resto del conjunto urbano desde aspectos funcionales de conectividad. El sistema vial de soporte presenta además incapacidad funcional y tipológica para absorber el incremento del transporte; falta de un sistema masivo de transporte público eficiente, así como también niveles óptimos en cuanto a la cobertura de infraestructura y servicios¹⁷.

Pareciera que estas condiciones desfavorables convierten al sector en una “oportunidad” para el sector público, que ha seleccionado al mismo como escenario de sus escasas y deficientes intervenciones en materia de vivienda social y equipamiento para la clase marginal de la ciudad: Programa Mi casa Mi vida: Barrios Ciudad Evita, Ciudad de Mis Sueños, etc. Los mismos se encuentran localizados en suelo rural con capacidad de ser productivos, rodeados de áreas con predominio de actividad industrial y entornos degradados y contaminados.

¹⁶ Martínez, Mónica y Romo Claudia: *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. El sector sudeste de la ciudad de Córdoba. Argentina.* En Compilación de exposiciones y ponencias presentadas. V JORNADA INTERNACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL: EL DERECHO A LA CIUDAD Y A LA VIVIENDA: PROPUESTAS Y DESAFÍOS EN LA REALIDAD ACTUAL. Publicación de INVI. Facultad de Arquitectura de Santiago de Chile. Año 2008. ISBN: 978-956-19-0589-4.

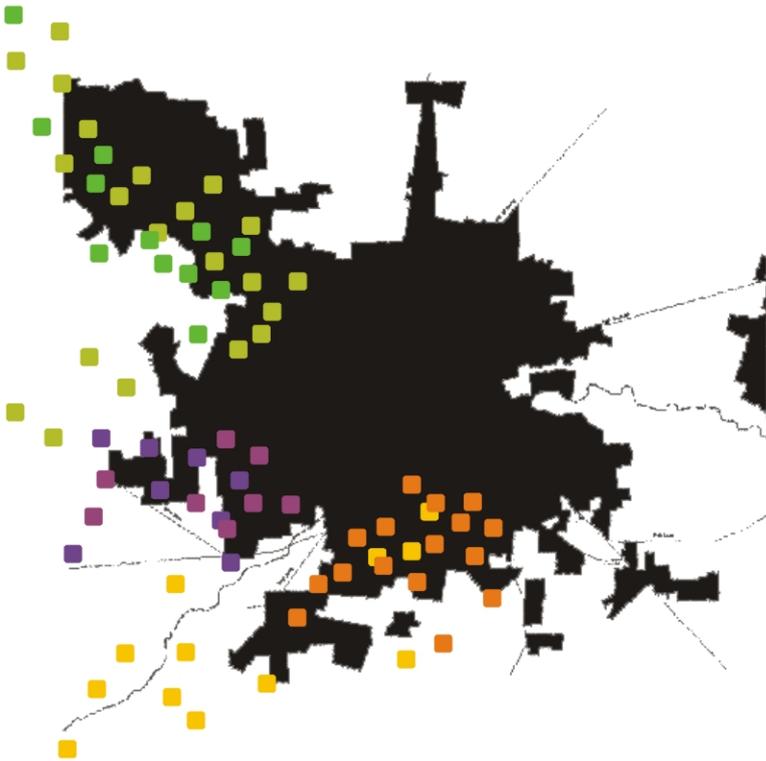
¹⁷ Investigación SECyT. Años 2006 – 2007. Dirección: Martínez Mónica. Integrante de equipo: Romo Claudia.

Según esto, el trabajo considera los aspectos estudiados y los diferentes enfoques desarrollados por autores como base sobre la cual se asienta el mismo, y se propone avanzar y profundizar en cuestiones que se consideran directas en relación a la disciplina urbanística.

Por lo tanto, constituye el objetivo central de este estudio, calificar las características producidas por el hábitat residencial según la modalidad de **urbanizaciones cerradas**, y su incidencia en los procesos de crecimiento expansivo en la periferia de la ciudad de Córdoba y su Área Metropolitana en el período de tiempo comprendido entre los años 1991 y 2006.

capítulo **2**

ESTUDIO DE CASO: ciudad
de córdoba y su entorno
metropolitano inmediato.



UC

[urbanizaciones cerradas]
córdoba . argentina

II. ESTUDIO DE CASO
CIUDAD DE CÓRDOBA Y ENTORNO METROPOLITANO INMEDIATO

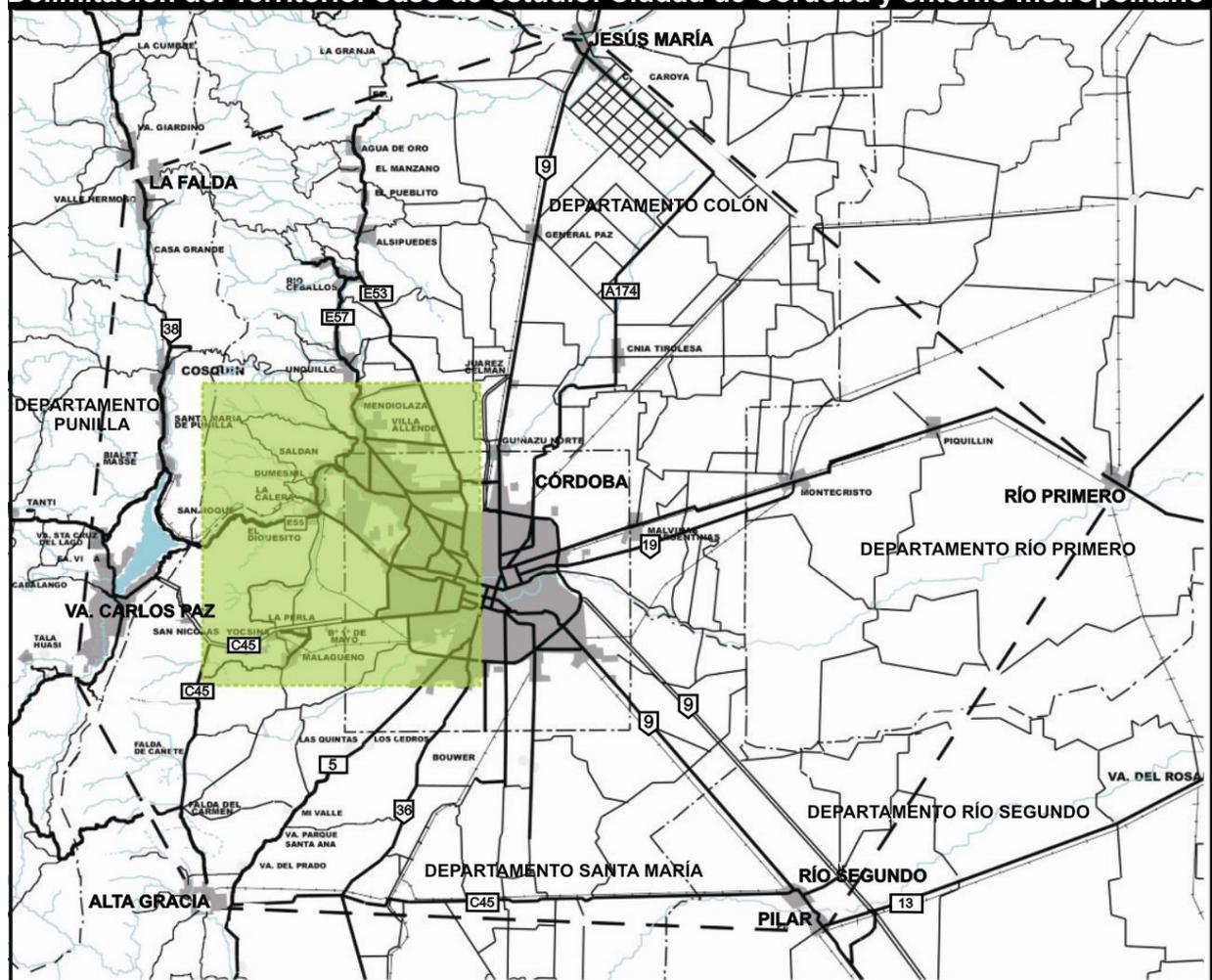
II. 1- DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN DEL ESPACIO TERRITORIAL DE ESTUDIO.

Aglomerado Gran Córdoba.
Área Metropolitana.

El estudio de caso se realizará tomando como objeto del mismo a la ciudad de Córdoba (como centro principal), algunas de las localidades conurbadas localizadas sobre el eje Ruta Provincial E 54 que forman parte del Aglomerado Gran Córdoba y se hallan involucradas con la suburbanización expandida derivada de la localización de urbanizaciones cerradas: Villa Allende, La Calera, Mendozaza, Unquillo y Río Ceballos; y se agrega el caso de la localidad de Malagueño, debido a su ubicación próxima a la ciudad central, su situación de paso hacia la ciudad de Carlos Paz y al resto de las localidades del valle de Punilla y a su importancia actual en los procesos de expansión metropolitana según la modalidad estudiada.

Gráfico N° 1

Delimitación del Territorio. Caso de estudio: Ciudad de Córdoba y entorno metropolitano



Referencias:

- | | | | |
|--|----------------------|--|-------------------------------------|
| | autopista | | Sector Caso de Estudio |
| | ruta nacional | | área urbanizada materializada |
| | ruta provincial | | delimitación del área metropolitana |
| | camino pavimentado | | |
| | ferrocarril | | |
| | límite departamental | | |

Fuente: Elaboración Propia sobre plano Base Arq. Pulido M. y Arq. Romo C. investigación SECyT 2004-5. Dirección Arq. Marengo C.

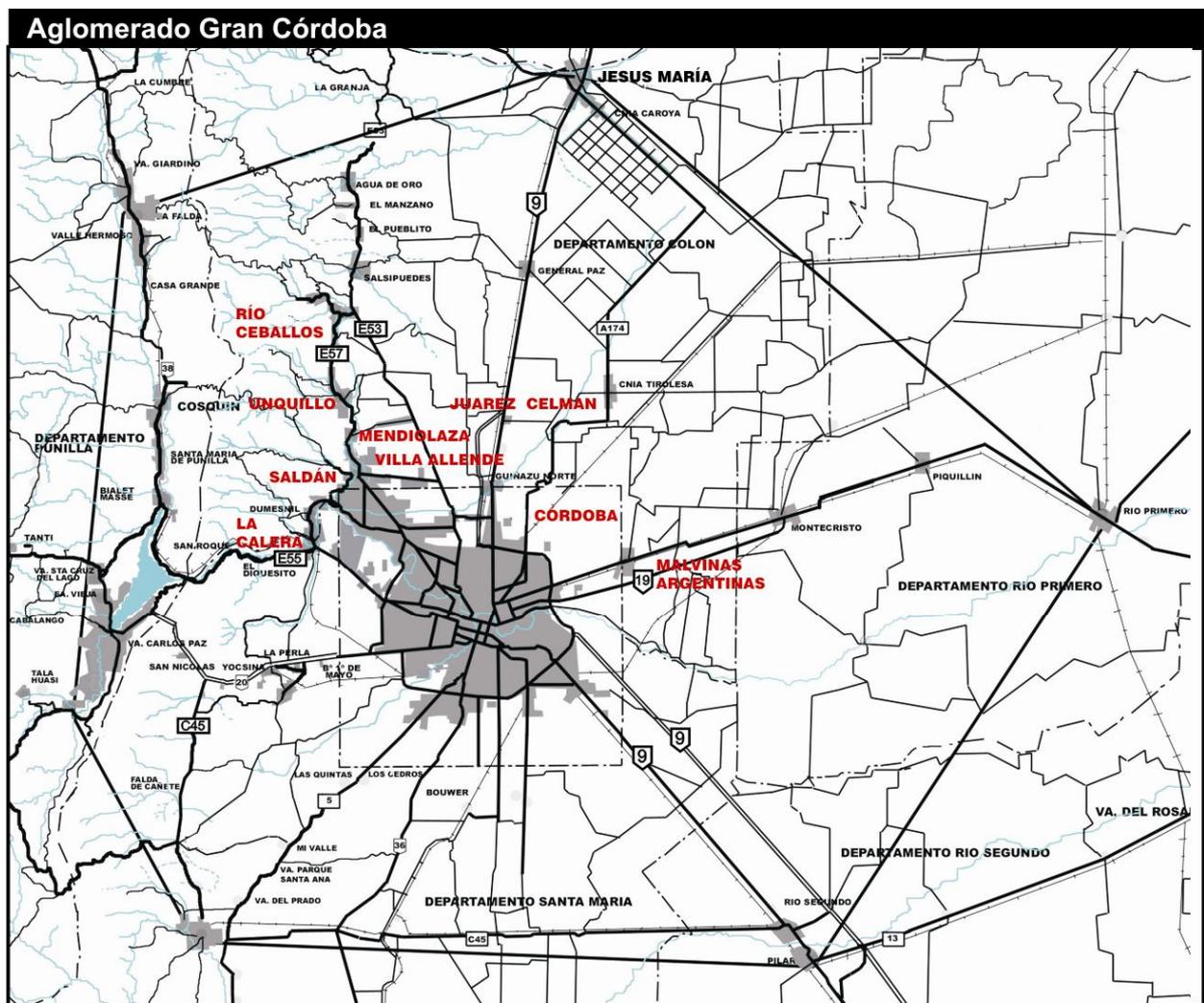
La idea de designar como “*entorno metropolitano inmediato*” a la porción territorial seleccionada para verificar la importancia de la localización del fenómeno en estudio, se vincula a la falta de posibilidades de encuadrarla en clasificaciones reconocidas.

Tomando la definición del Censo Nacional de Población y Vivienda se entiende por **Aglomerado Gran Córdoba** a las localidades próximas a la ciudad central que observan continuidad espacial de la edificación o interdependencia funcional con la misma. Esta área demográfica incluye diferentes municipios correspondientes a los departamentos Colón y Capital.

Las localidades que forman parte del Gran Córdoba son: Córdoba, Villa Allende, Saldán, Unquillo, Mendiolaza, Río Ceballos, La Calera, Estación Juárez Celan y Malvinas Argentinas.

A partir del 2001, el INDEC agregó las localidades de La Granja, Agua de Oro e incorporó la localidad El Pueblito a Salsipuedes.

Gráfico N° 2



Referencias:

- | | | | |
|--|--------------------|--|-------------------------------------|
| | autopista | | límite departamental |
| | ruta nacional | | área urbanizada materializada |
| | ruta provincial | | delimitación del área metropolitana |
| | camino pavimentado | | |
| | ferrocarril | | |

Fuente: Elaboración Propia sobre plano Base Arq. Pulido M. y Arq. Romo C. investigación SECyT 2004-5. Dirección Arq. Marengo C.

Como para el caso en estudio la definición de Aglomerado Gran Córdoba no se ajusta de manera estricta debido a que las localidades de La Granja, Agua de Oro, Salsipuedes, Malvinas Argentinas y Estación Juárez Celman no están comprometidas con la localización de urbanizaciones cerradas en sus territorios, no se considera al mismo como objeto de estudio, sino a la parte o porción del mismo antes señalada.

Por otra parte, actualmente, el fenómeno cobra gran significado sobre el eje oeste o Ruta Nacional No. 20, sobre el territorio próximo a la localidad de Malagueño, que no integra el Aglomerado Gran Córdoba y si es considerada a la hora de realizar el trabajo.

Del mismo modo, cuando se refiere a **Área Metropolitana Córdoba**, aún cuando hasta la fecha no existe como área institucionalizada, giran en torno a dicha noción enfoques y teorías acerca de la definición o delimitación de la misma.¹

Desde los años setenta, a partir de los estudios que comenzó a realizar Oficina de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba en relación al área territorial que se encontraba bajo la influencia de la ciudad principal, debido a la oferta de servicios y funciones de la misma, se consideró a la misma, según un criterio de dependencia funcional, como la porción del territorio que incorporaba las localidades ubicadas a una distancia de una hora de tiempo en viaje.

Los estudios y definiciones llevados adelante por el equipo de planificación estratégica de los años noventa (PEC), adhirieron a estos conceptos de dependencia funcional y no avanzaron en la elaboración de nuevas visiones.

Más tarde, investigaciones posteriores produjeron avances en relación al tema y se reconocieron nuevos antecedentes provenientes especialmente de la geografía urbana de países de Europa, y se entiende a la misma desde otra visión que se relaciona con la continuidad física de los asentamientos o conurbación existente entre la ciudad principal y los centros inmediatos a la misma como el caso del eje noroeste.

En Córdoba se reconocen los estudios de Tecco, Claudio que adhiere a esta última corriente de pensamiento². Dicho autor posee amplios estudios de investigación y publicaciones referidas a la caracterización y definición del concepto de área Metropolitana y Región Metropolitana para el caso Córdoba.

¹ Según el Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico para la ciudad de Córdoba. Municipalidad de Córdoba. Asesoría de Planeamiento Urbano (Foglia, Ma. Elena y otros) y FAU de UNC. Año 1973.

La Asesoría de Planeamiento "... definió, a los efectos de identificar el Área de influencia inmediata, un Área Metropolitana Tentativa, que fundamentada en consideraciones de accesibilidad, permitiera extraer conclusiones sobre el comportamiento funcional de interrelaciones polares de Córdoba. Se midió el tiempo de viaje para el Transporte Automotor Colectivo, adoptándose el valor de una hora diez minutos de viaje como máximo admisible".

Según la Revista Córdoba, ciudad en desarrollo de la Municipalidad de Córdoba. (PEC).1999. Planes, proyectos y obras de la Secretaría de Desarrollo Urbano: La propuesta de Área Metropolitana Córdoba reconoce sus orígenes en los estudios para la determinación del Plan de desarrollo Metropolitano (PLANDEMET) y del Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano (EDOM) realizados en los años 80.

Según Vinuesa Angulo y Vidal Domínguez, (año 1991: 157) Capítulo 6: La Urbanización del territorio, en *Los Procesos de Urbanización*. Editorial Síntesis. Año 1991, el concepto de **área metropolitana** resulta más complejo que el de conurbación, aunque en la práctica resulta similar, y se lo emplea para definir "un área geográfica continua, generalmente perteneciente a circunscripciones administrativas diferentes, en las que se forma una gran aglomeración humana, ... con fuertes relaciones de dependencia entre los diferentes núcleos que la integran, y que ejerce una clara posición preponderante y de dominio dentro del sistema de ciudades. El fenómeno se inicia, en general, bajo la influencia de una sola ciudad, que a través de sus fuerzas de irradiación afecta a algunos núcleos próximos..."

² Según Tecco, Claudio. (2006: 38) *Coordinación Intermunicipal para la gestión de territorios metropolitanos: aportes para la discusión a partir de un análisis del caso Córdoba*. En Medio Ambiente y Urbanización. Instituto Internacional de medio Ambiente y Desarrollo. IIED. América Latina. Año 22 No. 64. Abril de 2006, quien toma el planteo de Pedro Pirez (1992 y 1994): "un **área metropolitana** coincide con la mancha urbana que cubre a más de una jurisdicción político – administrativa. Ello implica que para delimitarla, se toman en consideración elementos materiales del ambiente.

En un área metropolitana la ciudad cubre de modo continuo espacios en los cuáles distintos municipios o comunas ejercen competencias territoriales. Por ejemplo, si se observa el denominado "Gran Córdoba" Municipios como Malvinas Argentinas al Este, Estación Juárez Celman al Norte, Saldán, Villa Allende, Mendiolaza y Unquillo al Noroeste, forman parte del Área Metropolitana Córdoba, debido a que entre ellas y la capital existe contigüidad y continuidad física.

El concepto de **región metropolitana** comprende no sólo al espacio cubierto por la mancha urbanizada, sino también a otros asentamientos de diferentes tamaños, entre los cuales existen importantes niveles de interacción.

Una vez realizadas las aclaraciones pertinentes a las diferentes porciones territoriales involucradas y la importancia de cada una de ellas en relación al fenómeno en estudio, se retorna al mismo (UC³) y se inicia la investigación respecto de la localización de las mismas en los espacios territoriales mencionados (Aglomerado Gran Córdoba, Área Metropolitana Córdoba y Entorno metropolitano inmediato a la ciudad central) como puede observarse en el Gráfico no. 5. En el mismo se advierte, en una primera lectura, la predominancia de las UC, según cantidades, sobre las diferentes porciones territoriales en el período de tiempo comprendido entre 1991 y 2006.

De dicha lectura se extrae la observación referida a la localización prioritaria de la mayoría de las UC, las mismas se producen en su mayoría sobre las localidades inmediatas a la ciudad de Córdoba, manejando valores descendentes hacia las localidades que se encuentran más alejadas de la ciudad central.

En lo que se refiere al territorio comprendido por el polígono tentativo -que según algunos enfoques- se corresponde con la delimitación del AMC, si bien se detecta la localización aislada y dispersa de UC, su incidencia resulta casi insignificante en comparación con la producida sobre las localidades inmediatas a Córdoba.

Esta razón lleva a descartar la posibilidad de encarar el estudio del fenómeno sobre la consideración de dicho ámbito territorial.

Luego de las aclaraciones conceptuales expresadas en relación a ámbitos territoriales y de acuerdo a la intensidad e incidencia del fenómeno en cada una de ellas, a la porción territorial considerada como ámbito más significativo de localización de emprendimientos privados cerrados, por las razones antes expuestas, se la denomina ciudad de Córdoba y entorno metropolitano inmediato.

En el Gráfico No. 4, que se presenta a continuación, se pueden leer claramente cuales resultan áreas prioritarias de localización, dentro del territorio que conforma lo que se puede considerar el Área Metropolitana Córdoba, de las Urbanizaciones Cerradas; y dentro de las mismas, la importancia de cada área debido a la incidencia en cantidad de emprendimientos localizados.

Primero, quedan descartadas para inversiones inmobiliarias de esta naturaleza el arco norte, noreste, este y sudeste del territorio metropolitano.

Segundo, el área sur de la ciudad de Córdoba se ubica en primer lugar en cantidad de UC.

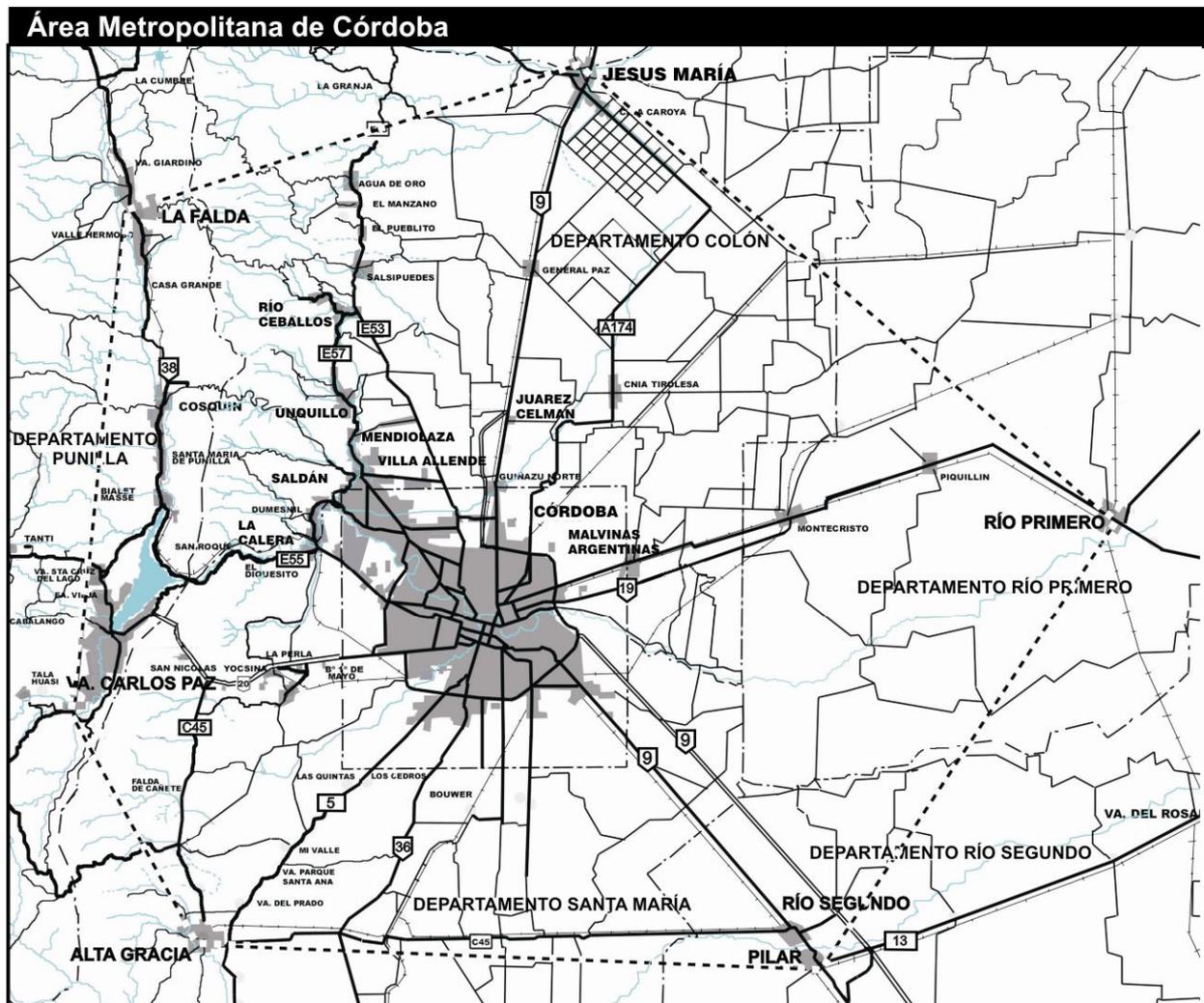
Le sigue el noroeste de la ciudad y las localidades de Malagueño y Villa Allende.

Luego, en una lectura más profunda se analizarán los períodos de tiempo de localización para cada área, las superficies en hectáreas involucradas sobre dichas áreas y las características propias de cada emprendimiento.

Este autor desarrolla e investiga la temática referida a Área Metropolitana Córdoba desde hace tiempo y tiene numerosas publicaciones, presentaciones y ponencias en relación a la misma.

³ Urbanizaciones Cerradas: UC

Gráfico N° 3: Polígono que conforma el Área Metropolitana Córdoba.

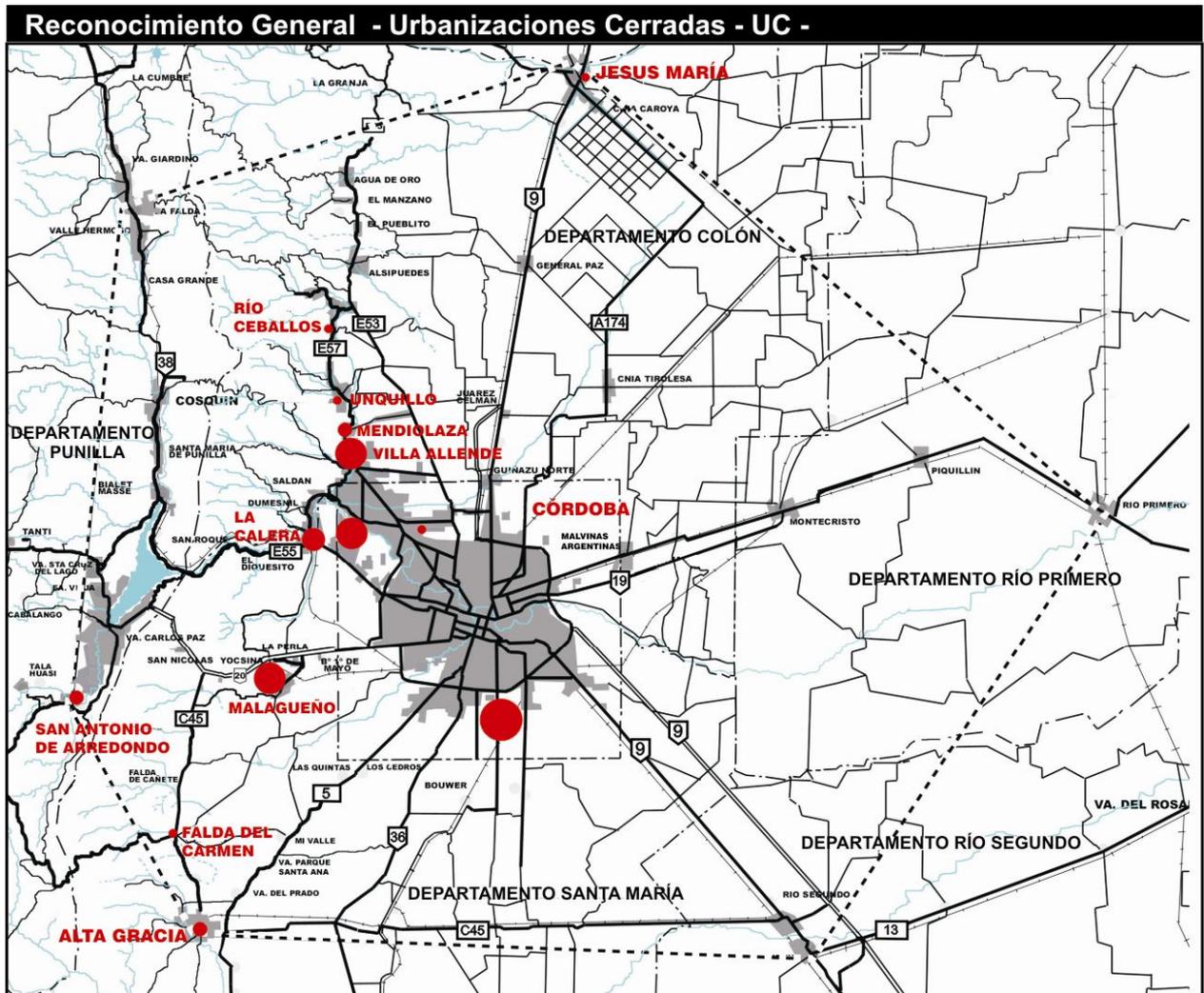


Referencias:

- | | | | |
|---|--------------------|---|-------------------------------------|
|  | autopista |  | límite departamental |
|  | ruta nacional |  | área urbanizada |
|  | ruta provincial |  | materializada |
|  | camino pavimentado |  | delimitación del área metropolitana |
|  | ferrocarril | | |

Fuente: Elaboración Propia sobre plano Base Arq. Pulido M. y Arq. Romo C. investigación SECyT 2004-5. Dirección Arq. Marengo C.

Gráfico N° 4: Incidencia de las UC en el territorio comprendido por el polígono que conforma el Área Metropolitana de Córdoba.



Referencias:

- | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---------|----------------|
| | autopista | | 1 | Urbanización |
| | ruta nacional | | 2 - 3 | Urbanizaciones |
| | ruta provincial | | 4 - 5 | Urbanizaciones |
| | camino pavimentado | | 6 - 10 | Urbanizaciones |
| | ferrocarril | | 11 - 20 | Urbanizaciones |
| | límite departamental | | | |
| | área urbanizada materializada | | | |
| | delimitación del área metropolitana | | | |

Fuente: Elaboración Propia sobre plano Base Arq. Pulido M. y Arq. Romo C. investigación SECyT 2004-5. Dirección Arq. Marengo C.

En un primer nivel de análisis respecto de la selección de áreas por parte de los agentes inmobiliarios, para la posible localización de UC, el gráfico No. 4 muestra que el sector sur de la ciudad contiene el mayor número de UC, que rondan un total de 20 unidades; resulta llamativo este dato y es posible que se encuentre ligado a la disponibilidad de suelo urbanizable dentro de la ciudad por sobre otras áreas periféricas de la ciudad como el caso del sector noroeste.

Para complementar las valoraciones, se necesitarían datos acerca de los períodos de tiempo en que fueron realizadas las inversiones y la cantidad en hectáreas de suelo que incorporan a la urbanización, según la nueva modalidad. El estudio pretende afrontar tales cuestionamientos en análisis posteriores.

Por otra parte, resulta notable el fenómeno producido sobre el primer anillo metropolitano de expansión, donde se observa un gran número de urbanizaciones cerradas localizadas en el arco que abarca el territorio próximo a las localidades de Malagueño, La Calera y Villa Allende. En cada una de estas localidades se observa la presencia de entre 5 y 7 unidades cerradas. Por sobre todas, se destaca en importancia, el sector oeste del entorno metropolitano, próximo a la localidad de Malagueño, donde se localizan entre 6 unidades cerradas, ya que resulta nuevo el proceso de expansión de la suburbanización residencial sobre este territorio, ya que sobre el mismo no se producía dicho proceso que involucrara el avance de las funciones urbanas y la expansión de la mancha urbanizada produciendo continuidad física de la misma o conurbación con la ciudad central.

Y, en términos generales, aparte de observar la selección, por parte de la inversión inmobiliaria, de las áreas próximas al entorno de la ciudad de Córdoba para realizar las intervenciones; especialmente sobre el arco norte -noroeste; se destaca la falta de interés en realizar emprendimientos en áreas que se encuentran más alejadas de la ciudad, en territorio metropolitano localizado a una distancia mayor a los 30 KM, ya que se detecta como casi insignificante dicha incidencia. Por ejemplo, sobre el eje noreste Ruta Provincial E 53, que contiene la conurbación de centros urbanos desde Villa Allende hasta Salsipuedes, se detecta que hacia Mendiolaza y Unquillo el número de unidades localizadas rondan la cantidad de entre 1 y 3.

Más adelante se caracterizará la particularidad del fenómeno producido sobre el eje Córdoba – Carlos Paz o Ruta Nacional No. 20, (territorio que incluye a la localidad de Malagueño), el mismo es el que se produjo en los últimos años, en un proceso muy acelerado y con una intensidad desconocida hasta entonces.

II. 2. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ESPACIAL DEL TERRITORIO METROPOLITANO.

II. 2- A. Modalidad expansiva histórica que reconoce la ciudad de Córdoba como centro principal y las localidades del entorno metropolitano.

- **Desde los aspectos urbanísticos:**

La ciudad de Córdoba se ubica en el centro del país y es la capital de la provincia del mismo nombre. Actualmente se corresponde con la segunda o tercera ciudad en importancia en la escala nacional, disputando el segundo lugar con la ciudad de Rosario.

Se ubica en el borde occidental de la llanura pampeana, en la línea de inflexión de las sierras de Córdoba por lo que en el límite oeste las estribaciones de éstas modifican la topografía, enriqueciendo a la misma y al paisaje resultante.

El ejido municipal, que se corresponde con el límite departamental, es un cuadrado de 24 Km de lado, con una superficie de 57.600 has.

La situación urbana de la periferia de la ciudad de Córdoba hasta los años noventa, se correspondía, en su mayoría, con un proceso de consolidación y relleno del entramado existente, abierto a la urbanización en las décadas de los años cincuenta y sesenta, cuando se produce la “explosión” de la ciudad como consecuencia de la reconversión de la economía de base de la misma, que la posiciona como un importante centro industrial a escala nacional.

Esta nueva función y la oferta de empleos que genera ocasionan un incremento demográfico y de migraciones internas, desconocido hasta el momento, que recae sobre la ciudad y a partir de esos años se duplica la capacidad en el espacio urbano para receptor usos y población (que pasó de 386.000 en 1947 a 800.000 habitantes en 1970) mediante la yuxtaposición de unidades barriales apoyadas en el trazado en cuadrícula como único instrumento asumido por los actores urbanos para resolver el crecimiento por extensión.⁴

Este rol industrial y el posicionamiento que le confiere a la ciudad la envergadura de la actividad fue también el detonante del inicio del proceso de metropolización.

⁴ Foglia, M. Elena y Goytía, Noemí: “*Los Procesos de Modernización en Córdoba*”. FAU. UNC. Año 1989.

Hacia los años setenta, la ciudad de Córdoba absorbe el 38,65 % de la población provincial, el 49 % del total de empleos y el 33,5% de la población económicamente activa de la provincia.⁵

Se inicia la interrelación incipiente con el entorno inmediato fuera de los límites administrativos de la ciudad, con las localidades próximas, debido a los avances tecnológicos y las posibilidades en los medios de transporte privado o público por un lado, y por otro la demanda de los centros satélites ante la oferta en servicios y complejidad de funciones que adquiere la ciudad principal frente a ellos, que comienzan a funcionar como integrantes de lo que puede considerarse como área metropolitana.

Por otra parte, parte de este entorno metropolitano de centros satélites, como el sistema de localidades situadas al oeste y al norte de la ciudad de Córdoba, por su atractivo derivado de las condiciones paisajísticas y medioambientales, que un principio se posicionaron como centros turísticos de segunda residencia, destinados a un grupo selecto, con modalidad relacionada con la salud; a partir de la década de los años cincuenta, políticas nacionales producen un cambio en la actividad y el turismo, que deja de ser exclusivo para convertirse en una actividad masiva. Las clases populares acceden a la posibilidad de tener como destino de veraneo las sierras de Córdoba.

A partir de este contexto, descrito brevemente en relación a la realidad urbana y territorial de la ciudad de Córdoba en un momento del tiempo de alta significación, situación que marcó las características de configuración posterior, debido a que hasta la actualidad no se registró nuevamente un punto de inflexión de semejante envergadura, sino por el contrario, el crecimiento demográfico muestra un ritmo decreciente constante y en las décadas posteriores, en un proceso lento se consolidó de la mancha urbanizada.

Tampoco existió actividad de base atractora con el desarrollo y auge con que se dio en aquellas décadas, donde se produjo el desplazamiento de población del entorno rural (migraciones internas) a la ciudad en busca de empleo y servicios urbanos.

Hacia los años noventa, se reconoce como nuevo proceso, derivado de los cambios en el modelo político, económico y social, operados a escala mundial, el intento de desconcentración y descentralización de la marcada centralidad que históricamente caracterizaba a la ciudad, llevando adelante, tanto por actores públicos como privados, políticas urbanas de intervención que incorporan los CPC (Centro de Participación Comunal) y los grandes centros comerciales (centros de compras y entretenimientos, hipermercados, shoppings centers, etc) respectivamente en áreas periféricas aún vacantes e intersticiales en el entramado urbano.

Esta dinámica se apoyó sobre la red vial principal existente, siendo escasas las obras referidas a la misma para resolver la conectividad intraurbana.

Las obras en relación a la red vial estuvieron vinculadas a la resolución de la conectividad de los accesos a la ciudad y al mejoramiento en la vinculación de la misma con las localidades del área metropolitana mediante *la RAC: Red de Accesos a Córdoba*, llevada adelante por capitales privados: Camino de las Sierras y regulado por los actores públicos.

Ambas situaciones (la descentralización y la mejora en los accesos a la ciudad) por un lado, sumado a la oferta de servicios por otro, consolidaron parte del proceso de metropolización iniciado en la etapa industrial, que a continuación, en el reconocimiento de los aspectos demográficos, será caracterizado.

Este resulta el panorama general de la ciudad y su entorno territorial inmediato al momento de surgimiento del fenómeno de urbanizaciones cerradas en Córdoba, que entre los aspectos cualitativos de carácter novedoso que impone, resultan por un lado, su cerramiento, y por otro el "salto" o discontinuidad en su localización con respecto a la trama urbana preexistente y su proximidad en ubicación y características más vinculado con lo rural que con lo urbano.

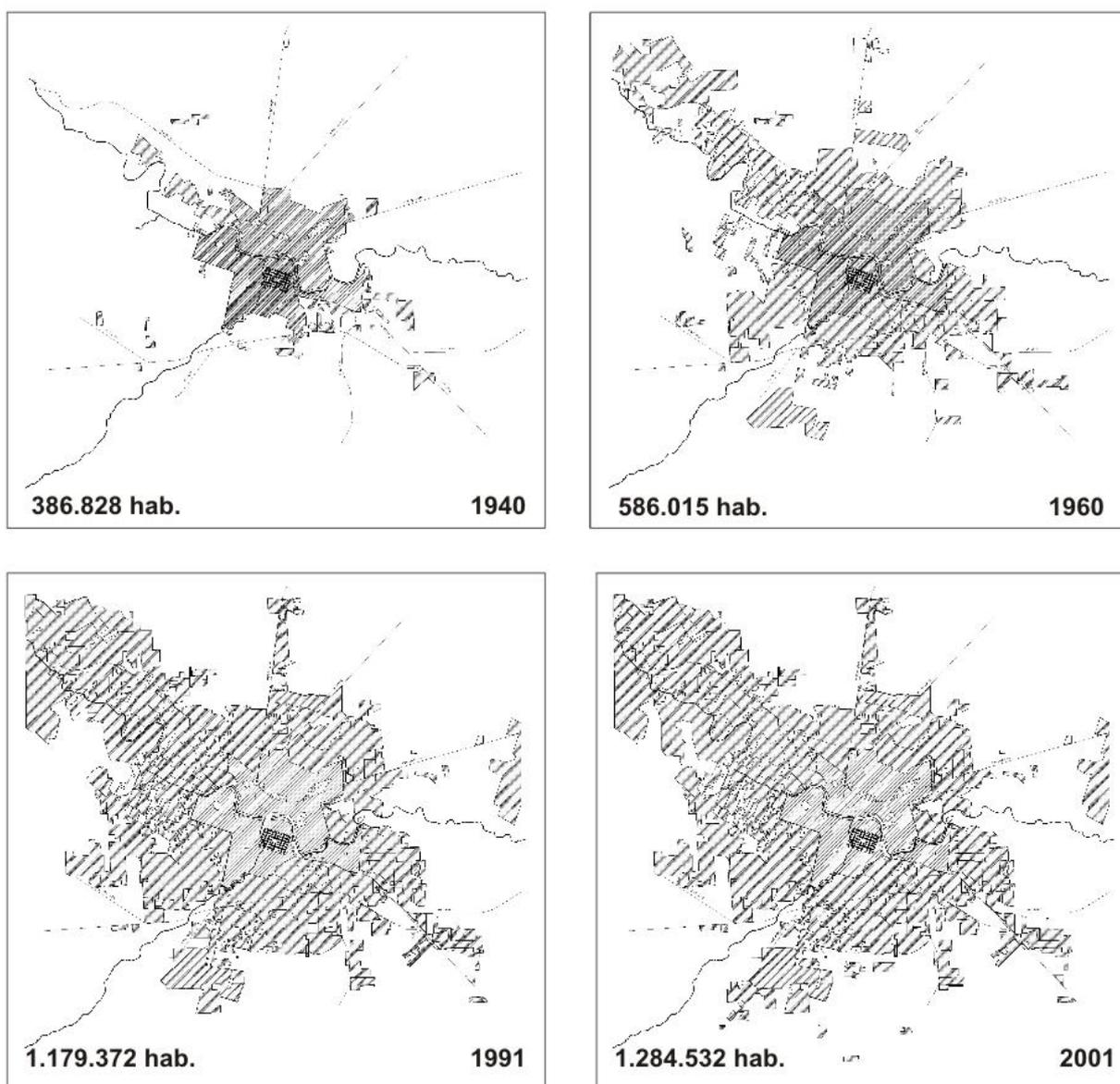
⁵ Op Cit

- Desde los aspectos poblacionales:

Desde los aspectos poblacionales los datos reflejados en el siguiente gráfico referido a la evolución de la mancha urbana de la ciudad de Córdoba según el aumento de población localizada en la misma, indica que entre los años 1940 y 1960 el incremento de la misma prácticamente se duplica; mientras que entre los años 1960 y 1991, período de tiempo mayor al anterior, si bien en incremento es considerable, no mantiene el ritmo del período anterior.

Gráfico N° 5

Evolución de la población y de la mancha urbana de la ciudad de Córdoba



Fuente: Oficina de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba; página web de la Municipalidad de Córdoba: www.cordoba.gov.ar

CUADRO N° 1

Cantidad de población según censos de 2001, de 1991 y de 1980 de la ciudad de Córdoba y de las localidades del Gran Córdoba. Evolución de la población según tasas de crecimiento poblacional intercensales.

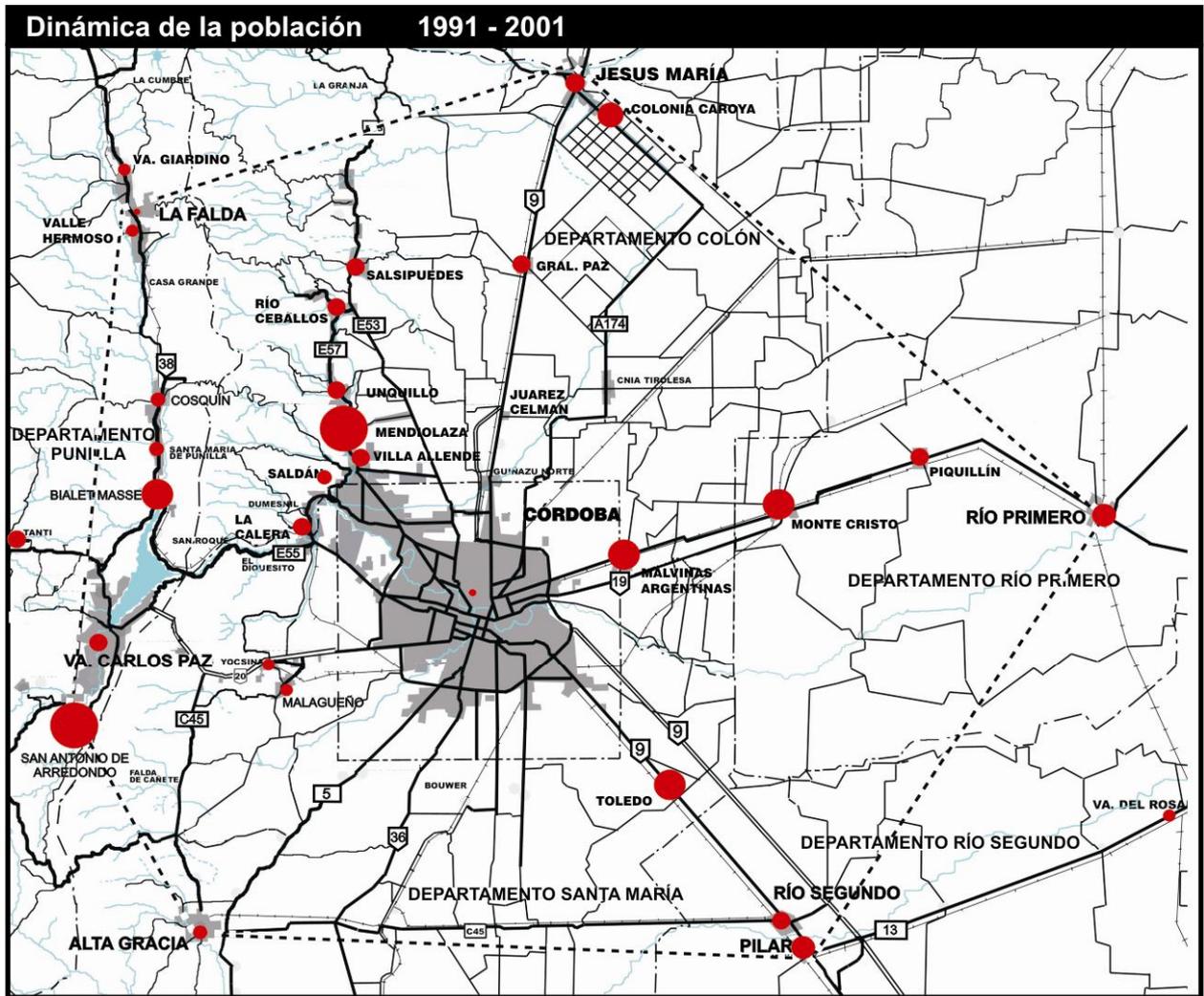
UNIDAD DE REFERENCIA	DEPARTAMENTO	Población según Censos Nacionales		Tasa Media de Crecimiento 1191/01
		1991	2001	
Pcia. De Córdoba		2.764.176	3.061.611	1.03 %
Córdoba	Capital	1.157.607	1.268.517	0.92%
La Calera / Dumesnil	Colón	16.940	24.727	3.85 %
Villa Allende	Colón	16.025	21.528	3.00 %
Río Ceballos	Colón	12.802	16.378	2.49 %
Unquillo	Colón	11.693	15.629	2.94 %
Malvinas Argentinas	Colón	5.160	8.624	5.27 %
Salsipuedes	Colón	3.492	6.357	6.17 %
Mendiolaza	Colón	1.536	4.173	10.61 %
Parque Norte	Colón	2.767	4.050	3.88 %
Juárez Celman	Colón	4.785	3.966	-1.86 %
Saldán	Colón	1.868	2.197	1.64 %
La Granja	Colón	1.208	1.939	4.85 %
Agua de Oro	Colón	923	1.551	5.33 %
Estación Gral. Paz	Colón	1.214	1.502	2.15 %
Guiñazú Norte	Colón	864	890	0.30 %
El Manzano	Colón	761	868	1.32 %
El Diquecito	Colón	851	859	0.09 %
Malagueño	Santa María	5.866	6.226	0.60 %

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de Indec.

En el Cuadro N°1, se pueden visualizar los datos de población de los censos de 1991 y 2001 y las tasas de crecimiento intercensal.

Para el caso de la ciudad de Córdoba se lee el brusco estancamiento poblacional con respecto a los valores señalados en el Gráfico No 5, y se observa el ascenso en los valores referidos a las localidades inmediatas a dicha ciudad como el caso de La Calera y Villa Allende, entre otras. Para analizar la dinámica de la población, se complementan los valores del cuadro No. 1 con el Gráfico No. 6, donde se realiza una aproximación a la espacialización del comportamiento de dichos valores de tmca (tasa media de crecimiento anual) producidas por la dinámica en las localidades de lo que se considera parte del Área Metropolitana Córdoba y la ciudad central.

Gráfico N° 6
 Dinámica de población según tasa de crecimiento intercensal 1991 / 2001.



Referencias:

- autopista
- ruta nacional
- ruta provincial
- camino pavimentado
- ferrocarril
- límite departamental
- área urbanizada materializada
- delimitación del área metropolitana

tasa media de crecimiento anual

- 10 a 12,5%
- 7,5 a 10%
- 5 a 7,5%
- 2,5 a 5%
- 1 a 2,5%
- 0 a 1%

ÁREA METROPOLITANA DE CÓRDOBA
 (delimitación tentativa en función de la accesibilidad en tiempo aprox. de 1h10' desde Plaza San Martín. Estudios Cátedra Urbanismo II - 2004.)

Fuente: Elaboración Propia sobre plano Base Arq. Pulido M. y Arq. Romo C. investigación SECyT 2004-5. Dirección Arq. Marengo C.

Según los valores analizados, el Gráfico muestra que desde la década de los noventa se desencadena un proceso en el territorio, que más adelante se intentará caracterizar, a consecuencia del aumento en los porcentajes de la cantidad de población que se desplaza hacia la periferia metropolitana para lo que se corresponde con la actividad residencial. Por ejemplo, las localidades inmediatas a la ciudad central como La Calera, Villa Allende poseen valores de tmca que rondan los 5 puntos.

Existen situaciones particulares como el caso de Mendiolaza, sobre el corredor Ruta Provincial E 53, con un valor de tmca de 10 puntos.

Otro caso para destacar, si bien no se encuentra comprendido dentro de la porción denominada Aglomerado Gran Córdoba, es la que se observa hacia el oeste, después de Carlos Paz, sobre el Eje Ruta Provincial No 14, se refiere a la dinámica producida en la comuna de San Antonio de Arredondo con una variación en los valores de tmca de 10 puntos.

Entre las razones que podríamos enunciar como prioritarias a la hora de desplazar la residencia hacia localidades próximas a la ciudad principal, como ya se hizo mención en párrafos anteriores, se encuentran la seguridad, la tranquilidad y contacto con la naturaleza, la disponibilidad de suelo a menores costos y la posibilidad de desarrollar la actividad residencial en predios de tamaños mayores y de mejores características del entorno en comparación con las posibilidades de la ciudad de Córdoba.

Ahora bien, hasta el momento, si bien existe disponibilidad de oferta de suelo urbanizable a bajos costos, las problemáticas derivadas de la movilidad residencial hacia la periferia en cuestiones de transporte público, dotación de usos y actividades complementarias a la residencia, accesibilidad, por mencionar las más significativas, no forman parte de la agenda de prioridades para los gobiernos provinciales y municipales.

- **Desde los aspectos legales y de organización:**

En la ciudad de Córdoba existen cuatro ordenanzas principales implementadas desde el año 1985 que regulan el ordenamiento territorial⁶:

Estas ordenanzas han conservado su vigencia, más allá de toda intervención en materia de planificación urbanística que afectara a la ciudad de Córdoba en las últimas décadas. Se actualizan, modifican y completan de acuerdo a las nuevas necesidades urbanas.

Pueden resultar insuficientes en algunos casos, en otros pueden constituir regulaciones que se prestan a la consolidación de resultados en la ciudad que no eran los esperados, y en ocasiones no contemplan la totalidad de las situaciones urbanas actuales. Por otro lado, lo que resultaría necesario y complementario a la regulación impuesta en la redacción de las mismas deberían ser los mecanismos de control del cumplimiento de las mismas a la hora de materializar procesos de construcción de la ciudad.

Estas ordenanzas existían al inicio del fenómeno de expansión según la nueva modalidad y tenían vigencia al momento de la localización de la primera urbanización cerrada en la ciudad.

La Ordenanza No. 8060: regula el fraccionamiento del suelo.

La Ordenanza No. 8057: regula el uso y la ocupación del suelo en el área central.

La Ordenanza No. 8256: regula la ocupación del suelo dentro del ejido municipal.

La Ordenanza No. 8133: regula la localización de las actividades económicas que impliquen uso de suelo industrial o asimilable al mismo.

A partir de 1991, año de ingreso del primer emprendimiento residencial cerrado, surge la ordenanza No. 8606 modificada por la 10.760 en el año 2004.

Hasta el año 1983, en que se implementaron las ordenanzas señaladas, los procesos urbanísticos de crecimiento de la ciudad de Córdoba se regulaban por las ordenanzas 989/63, referida a loteo y subdivisión y por el Código de Edificación de dicha ciudad 673/63.⁷

⁶ <http://www.cordoba.gov.ar>: *Normativa Urbana*.

⁷ Fuente de la Información: Arquitecta Josefa Martínez. Docente de Urbanismo I B y de Introducción a la Historia de la Arquitectura y el Urbanismo. Personal de la Oficina de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba.

En cuanto a la tradición en planeamiento que posee la ciudad de Córdoba, la misma es vasta y los planes urbanos diseñados para la ciudad, implementados en ocasiones y en otras no, que regían y/o rigen los lineamientos de crecimiento de la ciudad, son variados. En general, sobre cada momento histórico de la realidad política y social en el contexto nacional y de la planificación, la ciudad de Córdoba plasmó su versión en diversos planes urbanos, que siguieron los nuevos enfoques mundiales en relación al ordenamiento urbano, que en ocasiones adherían a la regulación urbanística, y en otras a la desregulación. Entre los que se puede mencionar como los más significativos citamos el Plan Director, El Esquema de Ordenamiento Urbano y Los Planes Estratégicos.

Este tema constituye un caso que merece un estudio particularizado y profundo que no constituye el objeto de este trabajo, por lo que sólo se enmarca la realidad de la ciudad de Córdoba en materia de planificación.

Cabe aclarar que en lo que respecta al tema en estudio, al inicio del fenómeno en la ciudad (1991), la organización urbana no se encuadraba en relación a ningún plan urbano específico; años después (1996) surge el Plan Estratégico que no se posiciona sobre este tema y no realiza consideraciones en relación al mismo.

Con respecto a las localidades próximas a la ciudad central, los temas referidos a planificación y planes urbanos, por una cuestión probablemente ligada al presupuesto, constituye un tema pendiente, sin resolver en la mayoría de las localidades y de gran urgencia en la actualidad.

No poseen planes urbanos vigentes las localidades involucradas en el estudio.

Sólo Villa Allende posee una ordenanza referida a tipos de usos y formas de ocupación del suelo que surgió luego de la elaboración de un Esquema de Ordenamiento Urbano hacia finales de los años ochenta.

El resto de las localidades se rigen por el Código de Edificación.

Desde el punto de vista de la planificación territorial o de una escala que exceda lo urbano y considere el conjunto de localidades que comprenden el territorio metropolitano, los antecedentes son nulos.

Desde el ámbito provincial, la legislación vigente data de los años cuarenta según una ley de loteos. La misma no ha sido actualizada aún.

Existen algunos mecanismos de regulación desde esta repartición que serán considerados más adelante.

II. 2- B. Modalidad expansiva actual que reconoce la ciudad principal y las localidades del entorno metropolitano.

- **Desde los aspectos urbanísticos**

Como se expresara en los párrafos introductorios, en un contexto de profundos cambios políticos, económicos y sociales de la década de los noventa y traducidos en la ciudad de Córdoba en una incipiente desconcentración o descentralización de funciones urbanas, tanto públicas como privadas, que son trasladadas a vacíos urbanos intersticiales, ubicados entre la trama periférica correspondiente a las unidades barriales tradicionales, constituyen el inicio de la introducción de nuevas tipologías suburbanas en realidad de Córdoba.

Esta desconcentración que irrumpe en la periferia urbana por esos años se inicia con la localización, “*desparramada*” en el espacio de la ciudad, apoyadas sobre la base del rédito económico de los agentes privados como único criterio para dicha localización, de novedosas piezas arquitectónicas únicas, de grandes dimensiones, multifuncionales y cerradas que imponen nuevas conductas respecto del modo de realizar las actividades comerciales y de servicios: *Los shoppings malls, los hipermercados, los centros de entretenimientos*, son algunos de los ejemplos que se presentan desde el sector privado.

Posteriormente, se incorporó e incrementó la oferta de nuevos servicios alternativos y exclusivos en la periferia, localizados sobre los principales ejes radiales de conectividad: Avenida Rafael Núñez, Avenida Fuerza Aérea Argentina, Avenida Caraffa, por mencionar los más importantes, como centros de salud, servicios administrativos y bancarios, entre otros. Para llevar adelante esta política de descentralización, se produjo la sustitución de tipologías urbanas: viejas y amplias casonas cedieron paso a la reconversión tipológica y a la renovación urbana hacia edificios de locales para usos comerciales y administrativos.

Más allá de este cambio operado, el funcionamiento de la periferia, hacia el interior de las unidades barriales tradicionales, se continuó con el proceso de consolidación de sus trazados. Si bien existía una incipiente movilidad residencial hacia áreas más alejadas como Villa Belgrano, Villa Warcalde, y el inicio del traslado de un porcentaje hacia las UC, las unidades barriales tradicionales continuaron su dinámica.

Entre las razones que se adjudican a estos cambios, las más importantes tienen que ver con la reconversión de funciones básicas que caracterizaban a la ciudad en el período industrial, dicha reconversión resultó un proceso de desindustrialización planificada, operado a escala nacional por imposición de políticas internacionales, que daba paso hacia la búsqueda de alternativas terciarias como lo son las actividades vinculadas a los servicios y la atracción del capital privado.

Brevemente, este escenario constituía el panorama al momento del surgimiento de la nueva forma de urbanizar para la residencia, y entre las razones que se atribuyen a la misma, se puede considerar como una de las más significativas a la **inseguridad y violencia urbana** en los barrios tradicionales. La problemática derivada de la reacción social de altos porcentajes de población empobrecida en las últimas crisis económicas y a consecuencia de la imposibilidad de insertarse en las nuevas lógicas de la economía neoliberal, constituyen algunas de las razones de mayor peso ante el incremento de inseguridad y violencia urbana.

Otra razón tiene que ver con la promoción de este estilo de vida ligado al **prestigio social** (importado de países del primer mundo) dirigido a las clases más acomodadas, la “necesidad” de alejarse de los ruidos y la contaminación de la ciudad central y la huida de la misma en busca de entornos rodeados de verde y grandes espacios donde se pueda realizar una vida en contacto con la naturaleza.

Se presenta también, desde otro ángulo, como una de las alternativas de **inversión inmobiliaria rentable** a partir del año 2002, luego de la crisis del año 2001.

Sobre este punto es necesario remarcar que esta oportunidad comercial introdujo el protagonismo de los actores privados sobre espacios de la ciudad y la creación de “productos para la venta” con altos beneficios económicos para el sector inmobiliario, más allá de los beneficios para la comunidad. Si se suma a esto el marco de **desregulación** implementado por el sector público, como parte de la reestructuración del Estado en el modelo neoliberal, donde se atendía como prioridad la posibilidad de insertarse en el mundo mediante la competitividad y la atracción de inversiones.

El territorio metropolitano, parte de lo que se considera AMC está conformado en general por municipios pequeños. Estas localidades, insertas en el contexto de cambio de los años noventa y por el descenso del auge de sus tradicionales funciones, en el caso de algunas de ellas, como la actividad turística, quedaron fuera del circuito económico rentable, dejando grandes porcentajes de población sin empleo.

Se sumó a esto, parte de la ideología del nuevo modelo, que promulgó la “descentralización” cediendo a los municipios las facultades y poder de decisión y gestión sobre las instituciones, (que hasta hacía poco manejaba el Estado Nacional), resolviendo cuestiones vinculadas a la prestación de servicios y competencias, pero sin enviar los fondos suficientes ni transferir capacidades para llevar adelante tal descentralización.

Por otra parte, como se señaló en los análisis de la dinámica poblacional referidos a las localidades próximas a Córdoba, donde los valores arrojan altos índices de crecimiento, desde la década del noventa se advierte la importancia de estas como nueva alternativa para la residencia. En primer lugar en importancia y en consecuencia con la tradición de segunda residencia de la porción territorial, las localidades ubicadas sobre el Eje Ruta Provincial E No. 53 resultaron las primeras en extenderse y consolidarse; seguramente contribuyó a esta expansión la posibilidad de encontrar de manera próxima los servicios y usos complementarios de los cuáles no estaba dotada la pequeña localidad.

Con respecto al eje Ruta Nacional No. 20, no se produjo la expansión en este período de tiempo correspondiente con la década del noventa, sólo se reconoce el territorio alrededor del eje como situación de paso hacia el Valle de Punilla, donde las localidades que integran dicho valle conservan su rol y atractivo turístico, por lo que las actividades en su mayoría están vinculadas a tal actividad y resulta más complejo, por distancia, satisfacer las necesidades de la población vinculada con los usos comunitarios como educación o salud.

Como contrapartida de este crecimiento físico y poblacional experimentado por las localidades próximas a la ciudad central, la presencia de marcadas debilidades en relación a la realidad socioeconómicas vigente, (como es el caso de los Municipios de La Calera y Malagueño entre otros) y posibilidades diferentes a las de las grandes o medianas ciudades, que los ha llevado a altos índices de estancamiento y de incapacidad a la hora de insertarse en las nuevas lógicas del mercado.

Por lo tanto, al no encontrar actividades e inversores interesados en impulsar la economía local que les permita la posibilidad de incrementar sus ingresos para poder llevar adelante el cumplimiento de sus funciones, las localidades consideradas parte del AMC, desde los últimos años se han convertido en el escenario apto para la localización de los grandes emprendimientos inmobiliarios. Estos se presentan, para las autoridades municipales y el conjunto de la sociedad, como una *oportunidad* y alternativa de crecimiento económico que les permitiría insertarse en la nueva realidad.

- **Desde los aspectos poblacionales**

Según el censo de INDEC de 2001, la cantidad de población de la ciudad es de 1.267.521 habitantes; mientras que para 1991 contaba con 1.157.507 habitantes, registrando una variación entre ambos valores de 0.92. Ver cuadro No. 1.

Mientras que para el caso de las localidades metropolitanas la relación de las cifras arrojadas por el último censo (2001) se invierte, ya que la tmca⁸ ronda los 3 puntos en general (Villa Allende), llegando a los 6 puntos en algunos casos puntuales como es el de la localidad de La Calera.

Como se expresó anteriormente, los valores indican un desplazamiento de la demanda en los últimos años hacia la periferia metropolitana, seleccionando para la residencia localidades pequeñas, cercanas a la ciudad central, con algún acceso directo y rápido para trasladarse diariamente con facilidad.

A partir de esta situación, sumada a la disponibilidad de tierra urbanizable a menores costos, escasos controles de organismos públicos (provinciales y municipales) y la tradicional calidad paisajística – ambiental, el entorno metropolitano se constituye en una gran oportunidad para la inversión inmobiliaria.

Parte de la investigación pretende esclarecer más adelante, cuestiones que surgen a partir de estos análisis: confrontar datos poblacionales con crecimiento y expansión física de la periferia urbana.

- **Desde los aspectos legales y de organización**

En lo que se refiere a la materia de legislación y organización de la ciudad central a partir de los años noventa no se observan grandes cambios: la ciudad continúa regida por las ordenanzas antes mencionadas y hacia el año 1996, la ciudad ingresa en un proceso de planificación reconocido como estratégico, que enmarca una situación desconocida hasta el momento y plantea un reposicionamiento de la ciudad por áreas desde los aspectos referidos a competitividad y atracción para las inversiones privadas por sobre las cualidades de la misma en pos del bien común. En general, esta práctica venía gestándose desde tiempo atrás: se promovieron áreas vacantes u obsoletas de la ciudad para la incorporación de *proyectos estratégicos* por parte de la intervención del capital privado en la construcción del fragmento urbano.

En lo que respecta a los aspectos legales y de organización de los municipios del entorno metropolitano, la situación marco de debilidad en que estos se encuentran es bastante más grave que la de la ciudad central, ya que los cambios operados en las prácticas urbanas y la ausencia en materia de planificación sobre el territorio se acentúa en parte por el rápido atractivo que comenzaron a adquirir éstas áreas ante el sector inmobiliario, desconocido o mejor dicho no considerado para la localización de emprendimientos hasta poco tiempo atrás.

La falta de alternativas en materia de planificación, regulación y formación de equipos técnicos, derivados de los escasos recursos disponibles tanto económicos como humanos, se presenta en la actualidad para los municipios

⁸ Tmca: tasa media de crecimiento anual.

pequeños del Aglomerado Gran Córdoba como el mayor desafío que no puede ser afrontado, mientras que en paralelo, a los efectos de la materialización sobre el espacio, se produce un acelerado proceso de suburbanización.

La ausencia de un gobierno metropolitano institucionalizado que agrupe, representante mediante, los intereses comunes y prioritarios a resolver por parte del conjunto de centros urbanos que lo conforman constituye otra debilidad importante que se suma a las anteriores.

La consideración de estos temas, que constituyen el eje de base sobre el que se desarrolla el trabajo, representa en este punto, un primer planteo que pretende ser abordado en el caso de estudio y caracterizado con mayor profundidad.

II. 3- Objeto de estudio: URBANIZACIONES CERRADAS localizadas en el territorio caso en el período de tiempo comprendido entre los años 1991 y 2006.

Desde hace quince años, la ciudad de Córdoba y su área de influencia se hallan inscriptas en procesos de crecimiento, que en su mayoría, adoptan modalidades de expansión representadas por un nuevo fenómeno: **las urbanizaciones cerradas o amuralladas**. Ver Gráfico No. 7: Urbanizaciones registradas por la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba al año 2006.

En rasgos generales, como se describió en el capítulo 1, punto I. 2-a. (Aspectos urbanísticos que propone), donde se presentó el objeto de estudio, se dijo que este nuevo patrón residencial se caracteriza por su localización periférica, suburbana, en grandes predios de características rurales, se hallan vigilados y cerrados en sí mismos y desplazando casi completamente a los tradicionales loteos.

Constituyen piezas de tipo celular, con uno o dos ingresos que lo conectan al resto de la ciudad y el territorio, sobre una arteria principal de conectividad preexistente y sobre la cual se apoyan para satisfacer sus necesidades complementarias a la residencia.

En una primera lectura, se reconoce que en su mayoría, estos grandes emprendimientos alentados por el sector inmobiliario, en un principio se localizan en el arco noroeste de la ciudad y del entorno metropolitano circundante y tiempo después adquiere importancia e intensidad el sector sur de la ciudad.

Esta modalidad deja fuera de consideración los sectores noreste, este y sudeste de la ciudad.

Como contrapartida de la producción residencial privada, las restantes modalidades relacionadas con el uso residencial comprometidas con la expansión urbana, provienen de la intervención pública en materia de vivienda social y no serán consideradas en el presente trabajo. Ver Gráfico No 7: Urbanizaciones registradas por la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba al año 2006.

Estos planes de vivienda, llevados adelante por diferentes agentes públicos (provinciales o municipales), en general son localizados en tierras de la periferia de la ciudad de Córdoba (situadas fuera de la Avenida de Circunvalación), en el arco que comprende el sector este, noreste y sudeste de la ciudad. Esta porción de la ciudad, antes mencionada, resulta el arco contrapuesto al seleccionado por la inversión privada.

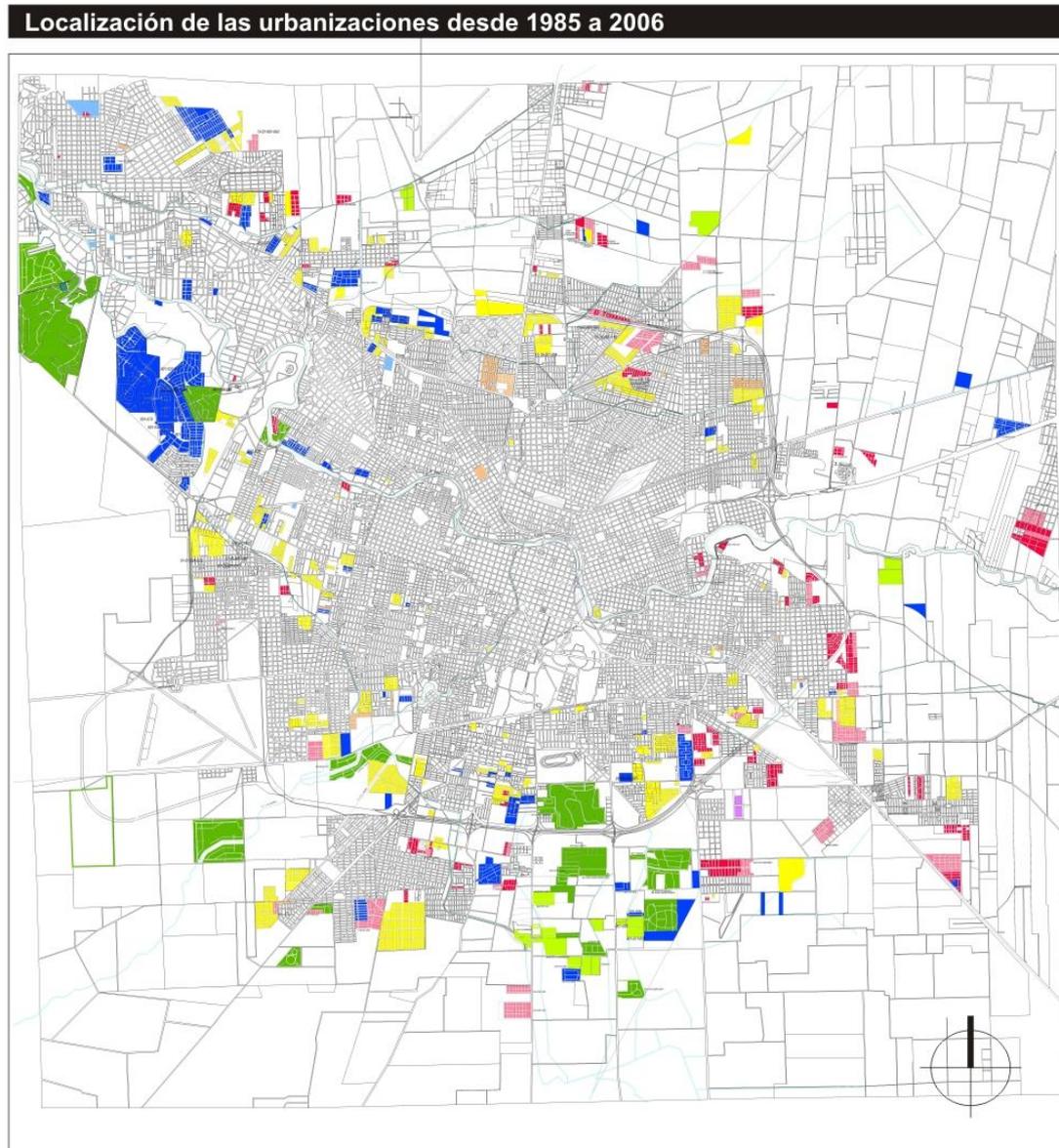
Las últimas intervenciones en la materia por parte de la provincia son los “**NUEVOS BARRIOS – CIUDADES**” llevados adelante con préstamos del BID para LA ERRADICACIÓN DE VILLAS de emergencia, localizadas en zonas y áreas de riesgo ambiental y de inundación (como bordes de cursos de agua) mediante el PROGRAMA MICASA, MI VIDA. Ver Gráficos No. 8, 9 y 10.

Estos *barrios – ciudades* representan grandes unidades barriales (350 has de superficie urbanizada en algunos casos como el barrio: “*Ciudad de Mis Sueños*”) de vivienda individual, con espacios verdes públicos y núcleos de equipamientos colectivos básicos. Localizados en tierras periféricas, ambientalmente degradadas, en algunos casos a distancias de 15 Km aproximadamente del centro de la ciudad, sin contar con sistemas públicos de transporte masivo que posibilite el traslado e integración de la población al resto del conjunto urbano. (Investigación y Ponencia

presentadas a Arquisur de Paraguay, año 2007 y publicación INVI, Facultad de Arquitectura de Santiago de Chile, año 2007. Dirección: Martínez, Mónica. Integrante de equipo: Romo Claudia)⁹.

El tema referido a vivienda social resulta una problemática específica que merece un estudio particularizado que no constituye el objetivo de este trabajo. La mención de la temática resulta a los fines de visualizar cómo la ciudad, en la actualidad, se configura de manera fragmentada, según sectores urbanos segmentados socialmente.

Gráfico No. 7: Urbanizaciones registradas por la Municipalidad de Córdoba al año 2006.



Referencias:

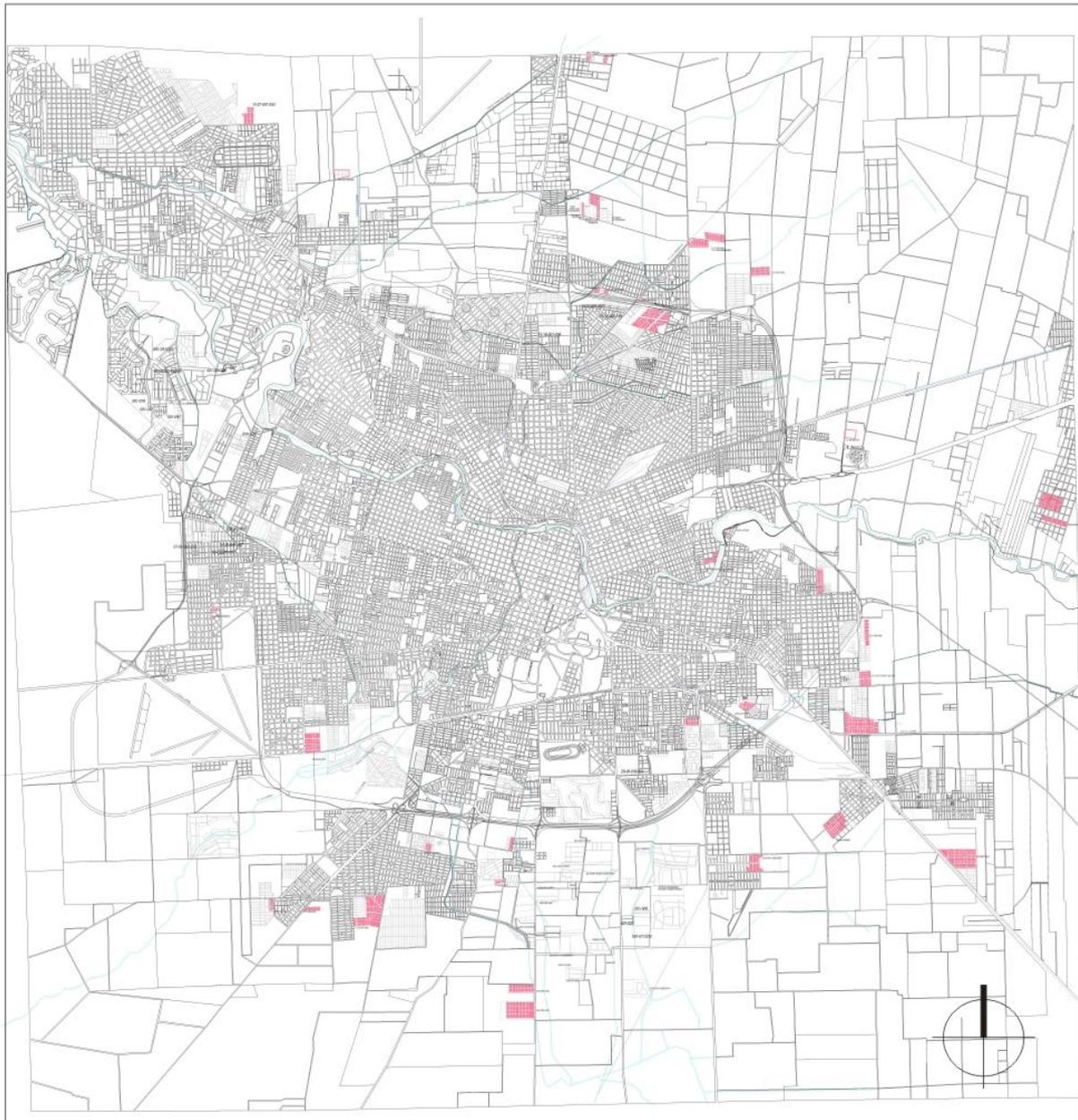
- | | |
|---|---|
|  urbanizaciones sin plan de vivienda |  urbanizaciones industriales |
|  urbanizaciones con plan de vivienda |  urbanizaciones rurales |
|  urbanizaciones residenciales especiales |  complejos cerrados |
|  urbanizaciones municipales |  programa nuevos barrios |
|  urbanizaciones decreto 25 | |

Fuente: Municipalidad de Córdoba. Dirección de Planeamiento Urbano. Área informática. 2006.

⁹ Los Gráficos del Sector Sudeste que se muestran a continuación fueron de elaboración propia (Martínez – Romo) realizados a los efectos del desarrollo de los trabajos señalados.

Gráfico No. 8:

Localización de Barrios Ciudades en la ciudad de Córdoba



Referencias:

 programa nuevos barrios - BARRIOS CIUDADES -

Fuente: Municipalidad de Córdoba. Dirección de Planeamiento Urbano. Área informática. 2006.

Gráfico N° 9

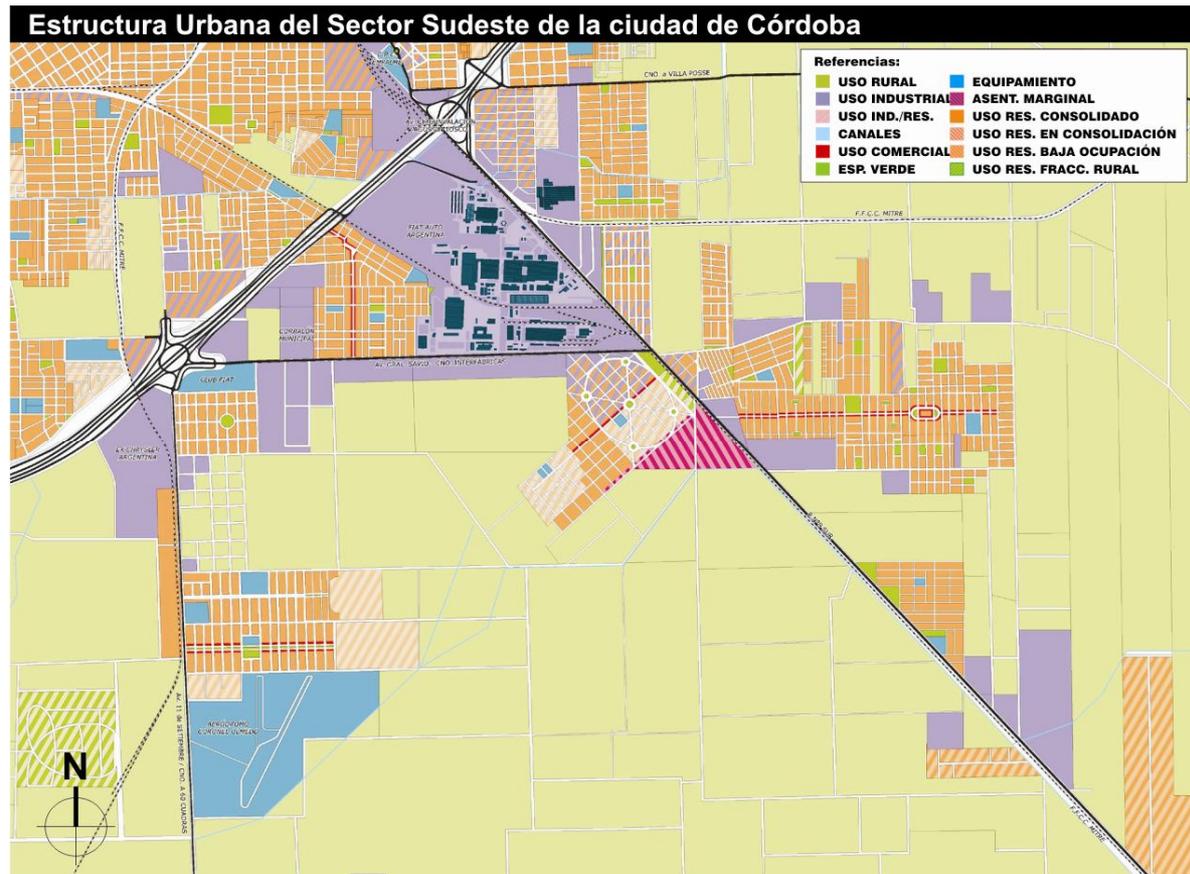
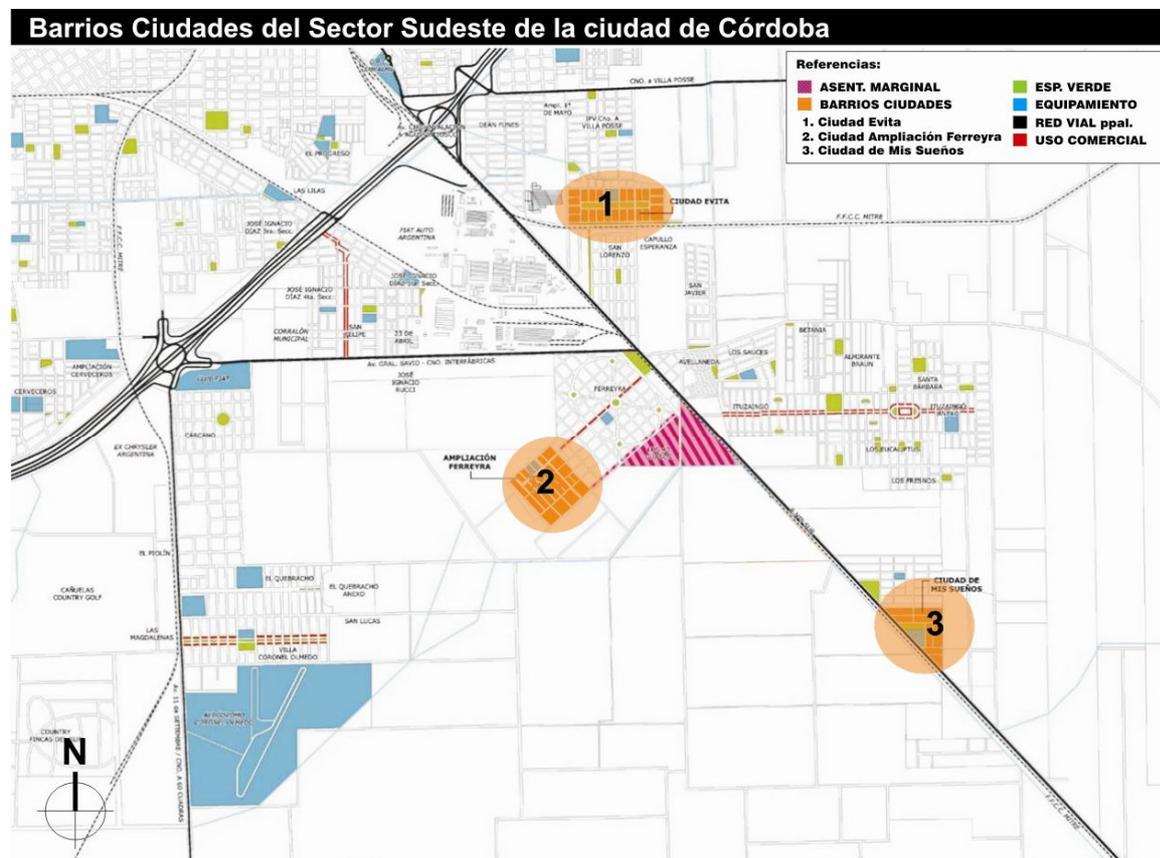


Gráfico N° 10



Volviendo al objeto de este estudio, el fenómeno de las urbanizaciones cerradas en Córdoba, en principio, se reconoce, en relación a una primera lectura realizada sobre el tema, tanto por las características cualitativas como cuantitativas, que existe una aceptación por parte de un grupo hacia este nuevo producto creado para la residencia. Éste “modelo” proveniente de Estados Unidos y los modos de vida norteamericanos en los suburbios, promovido desde los años cincuenta y modificado luego por el nuevo estilo que proponen bajo la forma de enclaves residenciales suburbanos¹⁰, resultó un fenómeno que se trasladó y adoptó efectivamente por países latinoamericanos en general y por la ciudad de Córdoba en particular.

En gran medida, contribuyó a la rápida traslación e introducción en nuestra realidad a partir de los años noventa, los avances tecnológicos y de comunicación provenientes de la “globalización”.

De esta manera se inicia un proceso que da paso a una “nueva configuración” que modifica el actual paisaje suburbano, condicionado por la localización de estas nuevas tipologías urbanísticas que se componen por piezas residenciales de grandes superficies, de muy bajas densidades de ocupación, por otras como los centros de compras y recreación en la periferia metropolitana, y por las que conforman los nuevos centros de servicios y equipamientos de alta complejidad que se emplazan, en general, sobre importantes vías de comunicación de escala regional, en medio de áreas que hasta hace muy poco tiempo atrás eran rurales y/o naturales, de manera discontinua en su mayoría.

Ésta nueva realidad modifica radicalmente no solo el paisaje suburbano de la periferia de Córdoba, sino también el tradicional funcionamiento de la estructura periférica de dicha ciudad, e incluye además otra realidad totalmente novedosa como es la vinculación y la incipiente relación de la periferia urbana con la estructura metropolitana.

La expansión dispersa sobre el territorio de las nuevas “tipologías suburbanas” que consumen grandes superficies de suelo rural constituye un caso de interés particular de estudio que pretende calificarlo desde su significado actual en el conjunto metropolitano y enmarcarlo desde los aspectos referidos a la actual gestión urbana.

Por lo tanto, si bien como consecuencia de los nuevos procesos de globalización, cambio de modelo socioeconómico en el contexto nacional, imposición de políticas neoliberales, se produce la traslación de modos de vida y costumbres de países del primer mundo, bajo la consigna de atraer inversiones privadas para hacer de la ciudad un punto atractor y competitivo, capaz de insertarse en la nueva lógica de organización urbana y territorial regulada por el mercado. Esta nueva ideología urbanística, en rasgos generales, propone el diseño del fragmento urbano en manos de capitales privados, por sobre las políticas que regulen el crecimiento de la ciudad por parte del Estado.

Hoy, la evaluación crítica referida a procesos de actuación sobre el territorio en países pobres o de tercer mundo, trasladados de países de primer mundo, pone de manifiesto la incapacidad de sostener en el tiempo estilos de vida, para una minoría, ligados con la riqueza y la abundancia.

Por otro lado, los mismos procesos de reestructuración social, económica y política dejaron sin efecto el poder de regular del Estado, que quedó desactualizado frente a los cambios operados en los modos de construir ciudad y no pudo ponerse a tono con los mismos.

Estos temas y otros que se mencionarán más adelante están en discusión en la actualidad en relación a las manifestaciones espaciales generadas por la configuración territorial derivada de *las nuevas formas del crecimiento urbano*.

II. 4- Estudios previos referidos a UC considerados como antecedentes.

Según una nota realizada por Cecilia Fogliatti en la Revista Propuesta Urbana de Córdoba (Diciembre de 1998): *La ciudad y los muros. Countries y Barrios privados*, “... Este fenómeno comienza a insinuarse en Córdoba hacia 1985 con la aparición del “Country Fortín del Pozo”, ubicado al sur de la ciudad en Camino San Carlos. Con 108 lotes y sin publicidad se vendió en 30 días. Seis años después se instaló en el mercado “el primer country comercialmente conocido: Las Delicias. En 1998 sumaban más de 30 establecimientos en la provincia. ...”

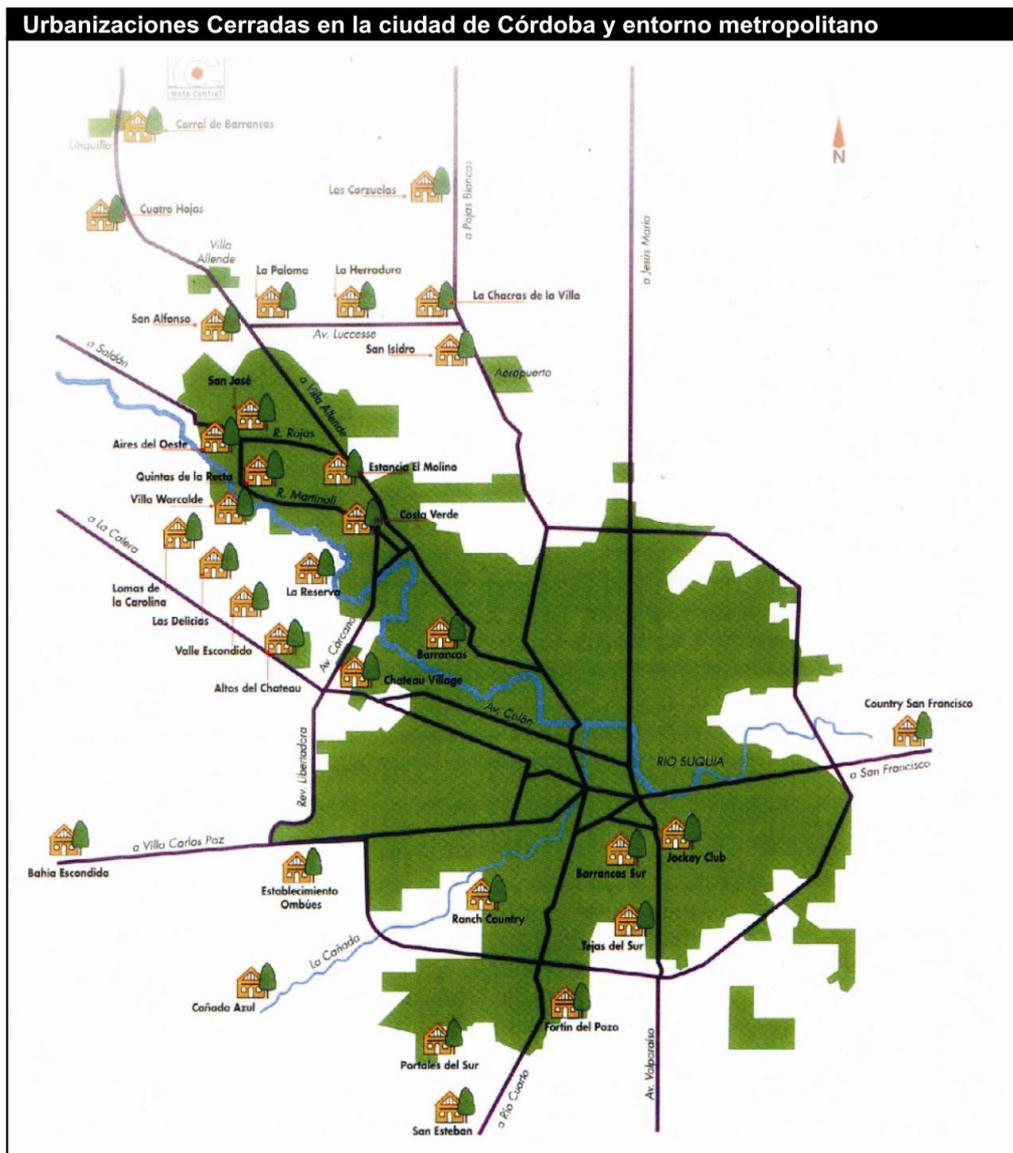
¹⁰ Mario Gandelonas: *EXURBANSIMO: La Arquitectura y la ciudad Norteamericana*. Ediciones Infinito. Buenos Aires. 2007.

La publicación del trabajo realizado por Bellotti, Mirta¹¹, desde una perspectiva legal, estudia el fenómeno de las urbanizaciones cerradas y agrega que para el año 2002 en la provincia de Córdoba existían más de cuarenta emprendimientos cerrados, hacia el 2004, sumaban más de cincuenta.

Según la autora, del total de urbanizaciones residenciales registradas en la Municipalidad de Córdoba entre los años 1995 y 2005, que sumaban 403 casos, el 6% del total corresponde a urbanizaciones residenciales especiales, de las cuales 9 se localizan en el cuadrante noroeste, 4 en el cuadrante suroeste y 11 en el sureste.

Siguiendo a Bellotti, las parcelas comprometidas con dichas urbanizaciones suman 4.400 en el norte de la ciudad y 3.400 al sur.

Gráfico N° 11: Cantidad y localización de UC en la ciudad de Córdoba y el entorno metropolitano



Fuente: Revista PROPUESTA URBANA. Año: 2008.

¹¹ Bellotti, Mirta: *Urbanizaciones Cerradas Residenciales. Perspectivas de Derecho Urbanístico y de Derecho Civil*. Córdoba. 2006. Editorial Advocatus.

En cuanto a otros estudios considerados como antecedentes, se reconoce el trabajo de Marengo¹² con un enfoque referido a aspectos relacionados con las inversiones privadas y públicas producidas en el territorio a partir de la imposición del nuevo modelo socioeconómico y la producción de nuevas alternativas residenciales.

Si bien no se comparte en el desarrollo posterior del trabajo la modalidad adoptada para el desarrollo de la clasificación de las Urbanizaciones Cerradas, se reconocen aspectos del mismo que realizan un aporte que se vincula con la posición que toma dicho estudio en relación a los efectos producidos en el territorio a consecuencia de los nuevos modos de operar de la gestión urbana a partir de los años noventa.

A continuación se muestran tablas con datos aportados por la autora en el año de elaboración mencionado (2001), donde se expresan las categorías de urbanizaciones cerradas consideradas, el área de localización de las mismas (ciudad ó área metropolitana), la cantidad y total sobre cada porción territorial de propuestas al año 2000.

En la segunda tabla avance en el desarrollo y describe la cantidad de hectáreas urbanizadas según esta nueva modalidad, la cantidad de lotes ofrecidos, los valores de inversión inmobiliaria realizados en dichos emprendimientos y los porcentajes de venta y de ocupación.

DIFERENTES TIPOS DE PROPUESTAS MATERIALIZADAS AL AÑO 2000.

PROPUESTAS MATERIALIZADAS AL AÑO 2000	LOCALIZACION	
	Ciudad de Córdoba	Área Metropolitana
Urbanizaciones Residenciales Especiales (Countries)	9	2
Barrios Privados	7	7
Housing	4	--
Propuestas en proyecto al año 2000	7	5

Tabla extraída de: **GLOBALIZACION, FORMA URBANA Y GOBERNABILIDAD. Año 2001. Marengo, Cecilia. Capítulo 18: Urbanizaciones Privadas en el marco de los procesos de reestructuración metropolitana. Caso Córdoba, Argentina.**

NUEVAS URBANIZACIONES EN LA "REGIÓN METROPOLITANA" DE CÓRDOBA (1990-2001) ⁷

UBICACIÓN	TIPO	SUP. (Has)	OFERTA (Cant. de lotes)	INVERSIÓN INMOBIL. (en mil. U\$S)	(%) de VENTA	(%) de OCUPAC.
Córdoba (Ciudad)	Country	665.32	2240	156.68	71.16%	55.23%
	Barrio Cerrado	126.90	3160	96.38	22.78%	12.78%
	Housing	14.70	223	---		
Área Metropolitana	Country	148.00	467	38.40	50.51%	14.80%
	Housing	474.00	1848	76.12	44.64%	14.88%
TOTALES		1563.92	7938	367.58	43.86%	25.39%

Tabla extraída de: **GLOBALIZACION, FORMA URBANA Y GOBERNABILIDAD. Año 2001. Marengo, Cecilia. Capítulo 18: Urbanizaciones Privadas en el marco de los procesos de reestructuración metropolitana. Caso Córdoba, Argentina.**

¹² Marengo Cecilia: *Las Urbanizaciones Privadas en el marco de los procesos de reestructuración metropolitana. Caso Córdoba. Argentina.* Capítulo 18. Globalización, Forma Urbana y Gobernabilidad. Año 2001. Ana Falú y Marisa Carmona Editoras.

Marengo concluye, luego de los análisis presentados, en que se hace necesario recurrir a instrumentos de la planificación para articular y reordenar el espacio metropolitano a partir de las transformaciones operadas en este desde la intervención privada en el marco de la implementación de las políticas neoliberales. Se cuestiona acerca de cómo afrontar la nueva configuración de la estructura de la ciudad basada en la fragmentación espacial y la segregación social.

Otro antecedente considerado es la publicación de Roca, Miguel; Grifone, Silvia, Asís, Oscar¹³, que desde un enfoque que parte de la base de cuestionar al Estado municipal sobre la ausencia en el ejercicio de su rol de “regulador” frente a la voracidad del mercado inmobiliario y donde, como resultado de estos nuevos modos de actuación de ambos agentes productores de la ciudad, prevalece *el urbanismo de marketing por sobre los intereses de la comunidad*.

El trabajo se propone registrar las urbanizaciones cerradas y estudiar su asentamiento en la ciudad desde la perspectiva de los espacios de exclusión que generan sea cual fuere la versión de que se trate: country, barrio cerrado, etc.

Toma algunos casos representativos de análisis según una matriz análisis que considera variables que abarcan aspectos físicos, sociales, económicos y legales, para arribar a conclusiones relacionadas con la fragmentación y ruptura urbana que se genera en la ciudad a partir de la imposición de este tipo de urbanizaciones. Se concluye sobre aspectos referidos a que son nulos los aportes y beneficios para la ciudad a partir de las mismas y avanzan sobre la propuesta de algunas recomendaciones ligas a la mejora de la norma vigente y en relación a los controles que debería llevar adelante el Estado Municipal en temas vinculados al crecimiento de la ciudad en su conjunto como punto de partida para articular con las propuestas provenientes del sector privado a la hora de intervenir en la construcción de la ciudad.

II. 5- Reconocimiento general cuantitativo y cualitativo de UC como fenómeno casi exclusivo de los nuevos procesos de crecimiento urbano de tipo disperso y fragmentado en el territorio caso.

Según el relevamiento propio, basado en diferentes fuentes de información¹⁴ y realizado para llevar adelante este estudio, pueden contabilizarse hasta finales del año 2006 **33 urbanizaciones cerradas** localizadas dentro de los límites administrativos de la ciudad de Córdoba.

¹³ Roca, Miguel; Grifone, Silvia; Asís, Oscar y otros: *Los barrios Cerrados: espacios de exclusión en la ciudad de Córdoba y su Área Metropolitana*. Editorial Triunfar. Córdoba. 2001.

¹⁴ Fuentes consideradas: Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba:
Relevamiento actualizado (agosto de 2006) con urbanizaciones según diferentes modalidades y características.
Estudio de ordenanza (**URE**) 8606/91 y 10.760/04. Ordenanza 8060/85: regula fraccionamiento de tierra, incluye uso rural y subdivisión para urbanizaciones rurales.

Urbanizaciones Cerradas Residenciales. Perspectivas de Derecho Urbanístico y de Derecho Civil. Córdoba Año 2006. Mirta Bellotti.

Catastro de la Provincia: ejidos reconocidos para municipios de Villa Allende, La Calera y Malagueño. Legislaciones vigentes.

Relevamiento y consulta al sector privado Inmobiliario:
Revista Punto a Punto y suplementos La Voz del Interior referidos a inversiones inmobiliarias,
El inmobiliario.com y Coterránea.com
Entrevistas con Inmobiliarias: Grupo Edisur, Vallés y Vilella, Alvear, etc
Entrevistas con residentes de diferentes countries y barrios cerrados de la ciudad de Córdoba y del Área Metropolitana.
Consulta a los profesionales constructores que trabajan en estos emprendimientos cerrados.

En rasgos generales, presentan diferentes características derivadas de los servicios que brindan y una clasificación y denominación diferenciada que puede agruparse en dos grandes categorías. Country y Barrio Cerrado. Existen otras variantes y particularidades dentro de estos dos grandes grupo que serán analizados en particularidad en los estudios que se desarrollan a continuación.

Las primeras aproximaciones al objeto de estudio permitieron abordar la detección de una problemática derivada de la falta de coincidencia que existe entre los agentes privados y los públicos a la hora de designar y clasificar estos emprendimientos: según los agentes inmobiliarios existe una terminología de mercado, y según los agentes públicos o municipio, se reconoce otra clasificación y responde a las características que enmarca la ordenanza de regulación de dichos emprendimientos.

Desde el punto de vista de la comercialización y del mercado inmobiliario, pueden agruparse en: (*countries, barrios cerrados, barrios protegidos, loteos rurales, mega – emprendimientos, countries de montaña, eco-barrios, etc*), según sean las características particulares que presentan, que tienen que ver con el área territorial donde se emplazan, con las dimensiones de los lotes, la superficie destinada a espacios verdes, áreas recreativas y deportivas, con los servicios (especialmente en sistemas de seguridad) y *amenities* que ofrecen.

Por otro lado, desde la regulación y el marco legal, para el caso de la ciudad de Córdoba y según la ordenanza 8606/91, surgida a la luz de los cambios en los modos de construir el hábitat residencial privado en los últimos años, se reconoce sólo uno de los *tipos* existentes a los que designa como: *URE* (urbanizaciones residenciales especiales), comúnmente conocidas como *countries*. Los estudios posteriores intentarán poner de manifiesto la existencia de otros *tipos existentes* (barrios cerrados, loteos rurales, urbanizaciones protegidas o con seguridad) que no quedan contemplados en el marco normativo de la ciudad de Córdoba.

Actualmente, desde el año 2004, dicho en términos generales y en vista de la alarmante situación producida especialmente sobre el sector sur de la ciudad, donde se localizaron gran cantidad de loteos rurales cerrados comprendidos en predios de escasa superficie, otra ordenanza (10.760/04) restringe la localización de cualquier urbanización cerrada en áreas no urbanizadas de la ciudad de Córdoba. Ver Gráfico No. 13. Dicha ordenanza revisa algunos aspectos o respecto a la anterior, especialmente los vinculados a las áreas destinadas a la localización de dichos emprendimiento dentro de la ciudad, pero sigue sin contemplar otra clasificación que no sean las *URE*.

Estas nuevas formas de urbanizar han expandido de manera considerable la mancha urbana en poco menos de dos décadas, sin lineamientos previos por parte de los organismos públicos encargados de regular los usos de suelo y las direcciones prioritarias del crecimiento de la ciudad.

Las áreas seleccionadas como prioritarias para el emplazamiento de dichas urbanizaciones, como se pudo leer en el Gráfico No. 4 son, en la actualidad, regidas por decisión del mercado y no por los actores públicos.

Luego de la presentación del objeto de estudio, y la manifestación del interés particular que existe en relación al tema, este trabajo pretende realizar una aproximación al esclarecimiento de las causas que posiblemente dieron origen al surgimiento del fenómeno de **Urbanizaciones Cerradas**, a la caracterización del mismo en términos cuantitativos y cualitativos y a su incidencia en el conjunto de la ciudad y sus componentes, desde los aspectos disciplinares, referidos a: **red vial**, tránsito y transporte, los **usos de suelo** segmentados por sectores urbanos con segregación social y fragmentación espacial, insuficiencia e ineficiencia en los **sistemas infraestructurales**, predominio del crecimiento de patrón expansivo con muy baja densidad para una ciudad con dificultades económicas y de desarrollo, localización de nuevos **equipamientos de servicios, compras y entretenimientos** provenientes del sector privado y localizados en áreas próximas a estos nuevos enclaves residenciales.

Constituye el objetivo central del mismo, caracterizar el comportamiento de los componentes urbanos mencionados como matriz de base sobre la que se apoyó el nuevo patrón de uso residencial.

Para el caso del territorio metropolitano considerado como área de estudio, las urbanizaciones cerradas localizadas en el mismo entre los años 1991 y 2006, suman **22 emprendimientos**. Ver Gráfico No. 12: Localización en el territorio de Urbanizaciones Cerradas.

Las UC del entorno metropolitano se encuadran en otra realidad. La existencia de predios rurales de excelentes características como áreas de montañas, laderas y cumbres pertenecientes a la región de las Sierras Chicas, la

disponibilidad de amplias superficies de suelo a urbanizar a menores costos que en la ciudad de Córdoba, la proximidad con respecto a la misma, la accesibilidad y la masificación del transporte privado automotor, la seguridad y tranquilidad existentes en las localidades metropolitanas, son algunas de las razones que justifican la selección de estas áreas para la residencia permanente por parte de un tipo de demanda, que es rápidamente captada por los promotores inmobiliarios.

Las razones mencionadas sumadas a la falta de suelo en la ciudad principal sumada a la flexibilidad por parte de las autoridades públicas a la hora de aprobar los trámites de presentación en los municipios metropolitanos conforman un escenario óptimo para la localización alarmante y desbordada de los últimos años de UC en territorio metropolitano.

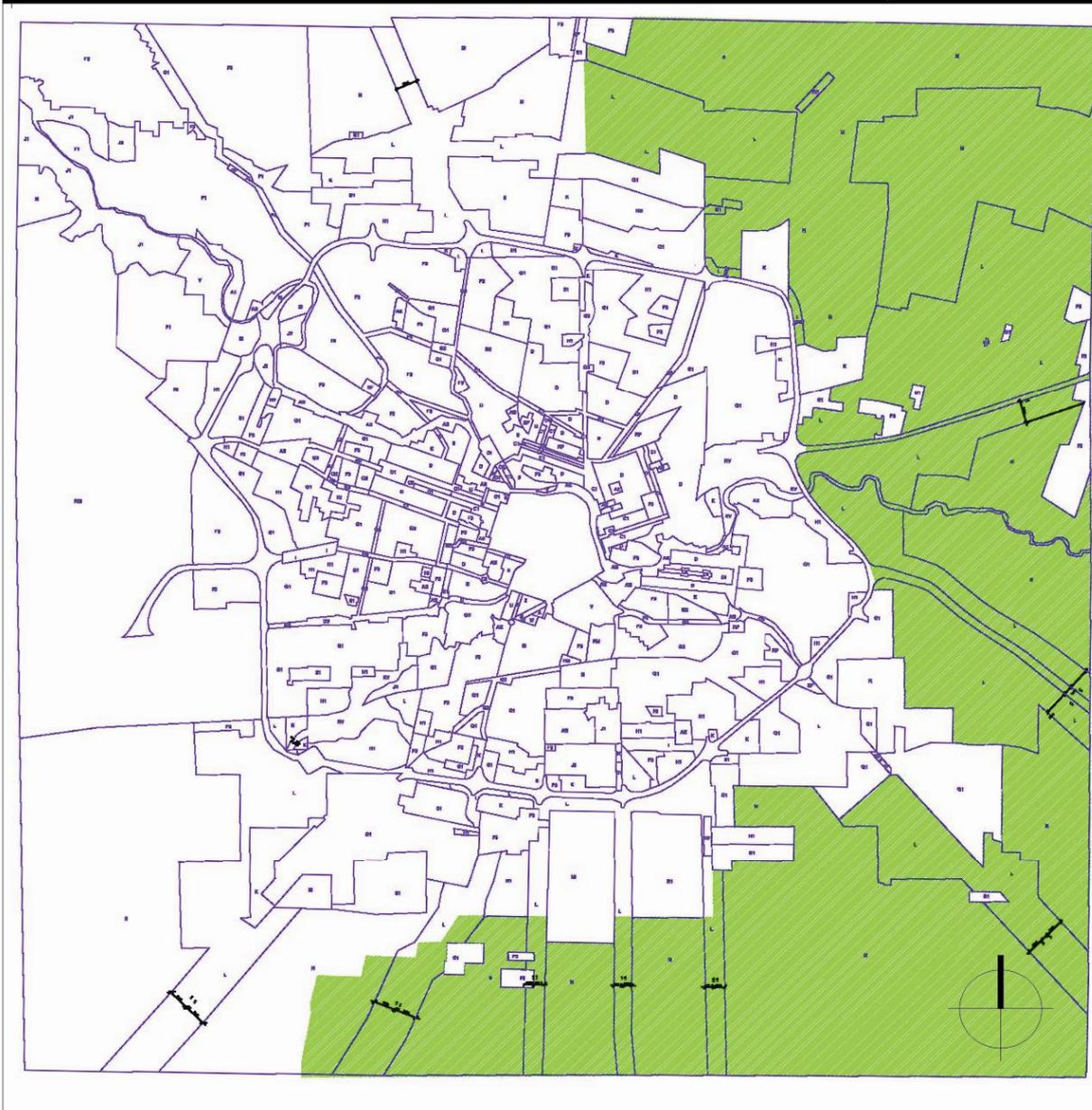
Parcelas a urbanizar con superficies considerablemente superiores a los primeros emprendimientos de la ciudad de Córdoba, con lotes, en general, de menores dimensiones que los de aquella, con un excesivo consumo de suelo rural intersticial, acentúan la dispersión urbano – territorial.

De los emprendimientos relevados correspondientes a los últimos años y localizados en el EM, se visualiza una mutación tipológica con respecto a los primeros. Actualmente son “mega – emprendimientos” que incorporan loteos para viviendas individuales de primera residencia, grandes superficies para áreas comerciales y de recreación, áreas para segunda residencia, hoteles de categoría, condominios con vivienda colectiva o pequeños housings, etc

También surgen nuevas y variadas designaciones y clasificaciones provenientes de alternativas diferenciadas creadas a partir de las posibilidades del mercado a la hora de comercializar dichos “mega – emprendimientos”: (*barrios de chacras, clubes de polo, eco – pueblos, countries de montaña, et.*) estas son algunas de las nuevas clasificaciones, que en general, están vinculadas a los tamaños de los predios, de los lotes y a las áreas donde se localizan.

Probablemente una de las razones del impulso que cobró este fenómeno en territorio metropolitano en la última década, esté relacionado con la aprobación de la ordenanza municipal No. 10676/04. La misma deja casi sin posibilidades a estos emprendimientos de encontrar alternativas de localización dentro del ejido urbano municipal de la ciudad, ya que restringe el área rural a uso productivo y preserva el cinturón verde de la ciudad.

**Área de exclusión de urbanizaciones residenciales especiales
- Ordenanza 8606/91 y modificatorias -**



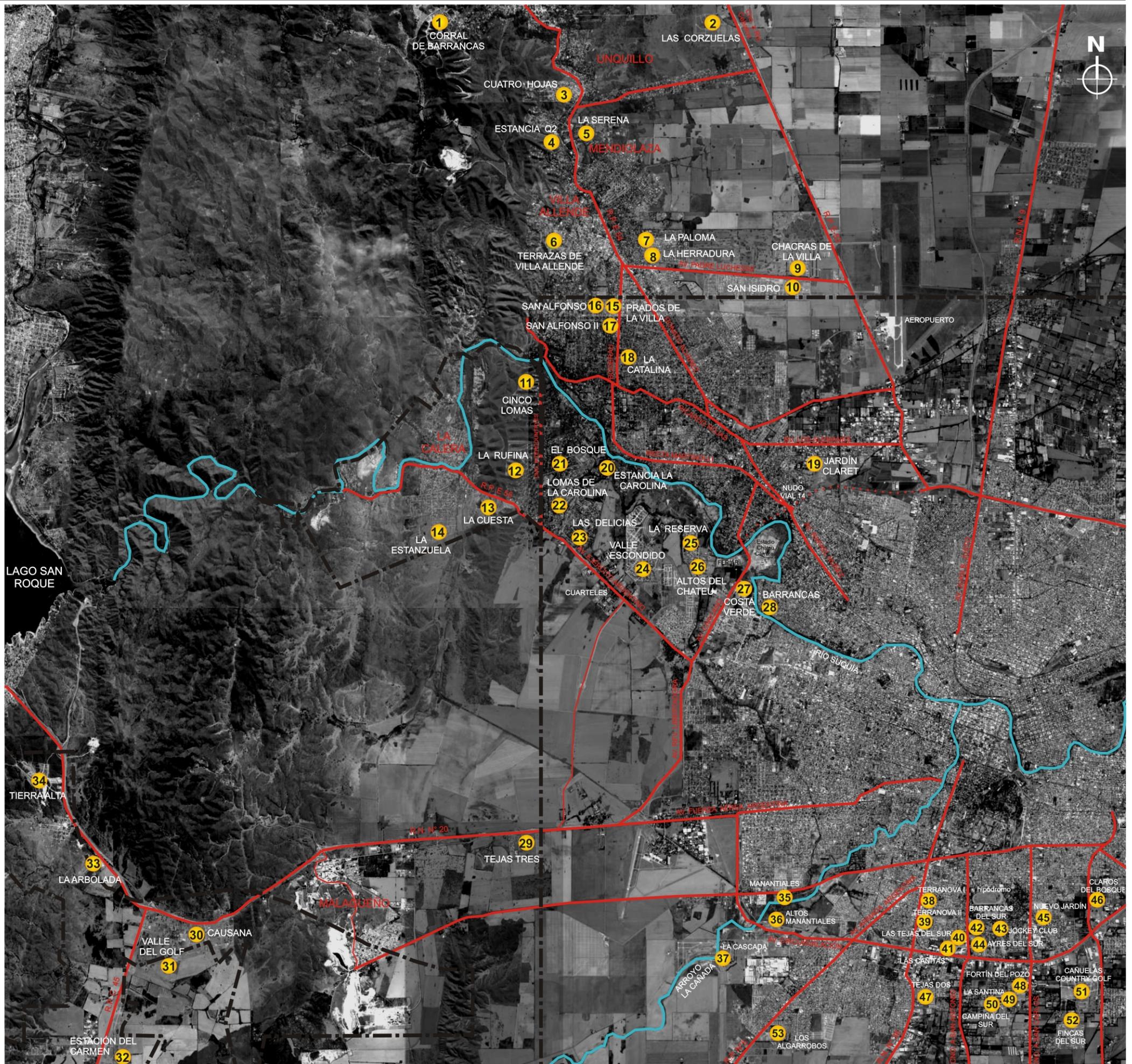
Referencias:

-  límite de zona ord. 8256/86 y modificatorias
-  área de exclusión

Fuente: Municipalidad de Córdoba. Dirección de Planeamiento Urbano.

Gráfico N° 12: Plano Ordenanza 10.760/04

Localización de Urbanizaciones cerradas en ciudad de Córdoba y entorno metropolitano sobre imagen satelital.



Fuente: Elaboración propia sobre imagen satelital Google Earth mapping service.

Retomando el estudio realizado por la Doctora Bellotti, mencionado con anterioridad como parte de los antecedentes bibliográficos considerados en relación al tema para abordar el trabajo; según la autora, estas urbanizaciones cerradas pueden enmarcarse dentro de una **clasificación** y es referida, de manera general, a la designación que reciben este tipo de urbanizaciones de acuerdo a las características que poseen. La autora elabora dicha clasificación en “tipos” de UC, que puede leerse a continuación, y la misma resulta bastante aproximada a las designaciones elaboradas por mercado para la comercialización e incorpora en la misma una claridad referida a la cuestión legal y de organización respecto de las formas de asociación y organización de estas sociedades. Aparte, frente a este planteo, incorpora por otra parte, las consideraciones pertinentes respecto del estudio de las normas municipales de aprobación de los emprendimientos.

Dicha clasificación tomada del estudio realizado por la Doctora Bellotti¹ aporta una primera mirada sobre el tema, con un enfoque legal y particular para el caso de la situación producida en la ciudad de Córdoba².

Este trabajo, como los citados anteriormente, permitieron la introducción al reconocimiento del tema en estudio, pero a la hora de elaborar una posición metodológica propia, se optó por enfocar y caracterizar al fenómeno en estudio desde el punto de vista de los actores que intervienen en la producción del mismo en la periferia metropolitana; y luego de estudiar esta clasificación y otras, se adopta una denominación propia que surge a partir del estudio realizado.

¹ Bellotti, Mirta Liliana: *Urbanizaciones Residenciales Cerradas. Perspectivas de Derecho Urbanístico y de derecho Civil*. Advocatus. Córdoba 2006.

² Según Bellotti, las diversas manifestaciones con que se presentan en Córdoba estos mega-emprendimientos (que este estudio considera como U C) son:

Urbanizaciones cerradas residenciales:

Dentro de esta modalidad encontramos diversas categorías, las diferencias están dadas por el costo de la tierra, la construcción, las expensas comunes, disponibilidad de servicios y ofertas en sistemas de seguridad.

1- Clubes de campo

Complejos de perímetro cerrado y acceso restringido, con equipamiento social y cultural, con área para residencia, que hasta los noventa y en Buenos Aires era para segunda residencia. Con servicio de seguridad de guardia en los ingresos y rondas permanentes por el interior del barrio.

Representa el tradicional club de campo al estilo las Delicias, Lomas de la Carolina y Jockey Club. Su principal diferencia está dada por la oferta en cancha de golf, canchas y campos de deporte, las grandes superficies de sus lotes y la posibilidad de practicar deportes como hipismo, polo, pato, etc

2- Barrios cerrados

Urbanizaciones de perímetro cerrado y acceso restringido destinadas a residencia permanente, con equipamiento comunitario, ofrecen buen servicio de seguridad y en algunos casos campo de deportes.

Garantizan buen servicio de seguridad, pero en general no tiene el grado de sofisticación de los anteriores.

3- Barrios semi-abiertos

Son producto de la necesidad de la clase media de incorporar la seguridad.

Ofrecen vigilancia en la entrada, pero no rondas en el interior todo el día.

4- Grandes emprendimientos

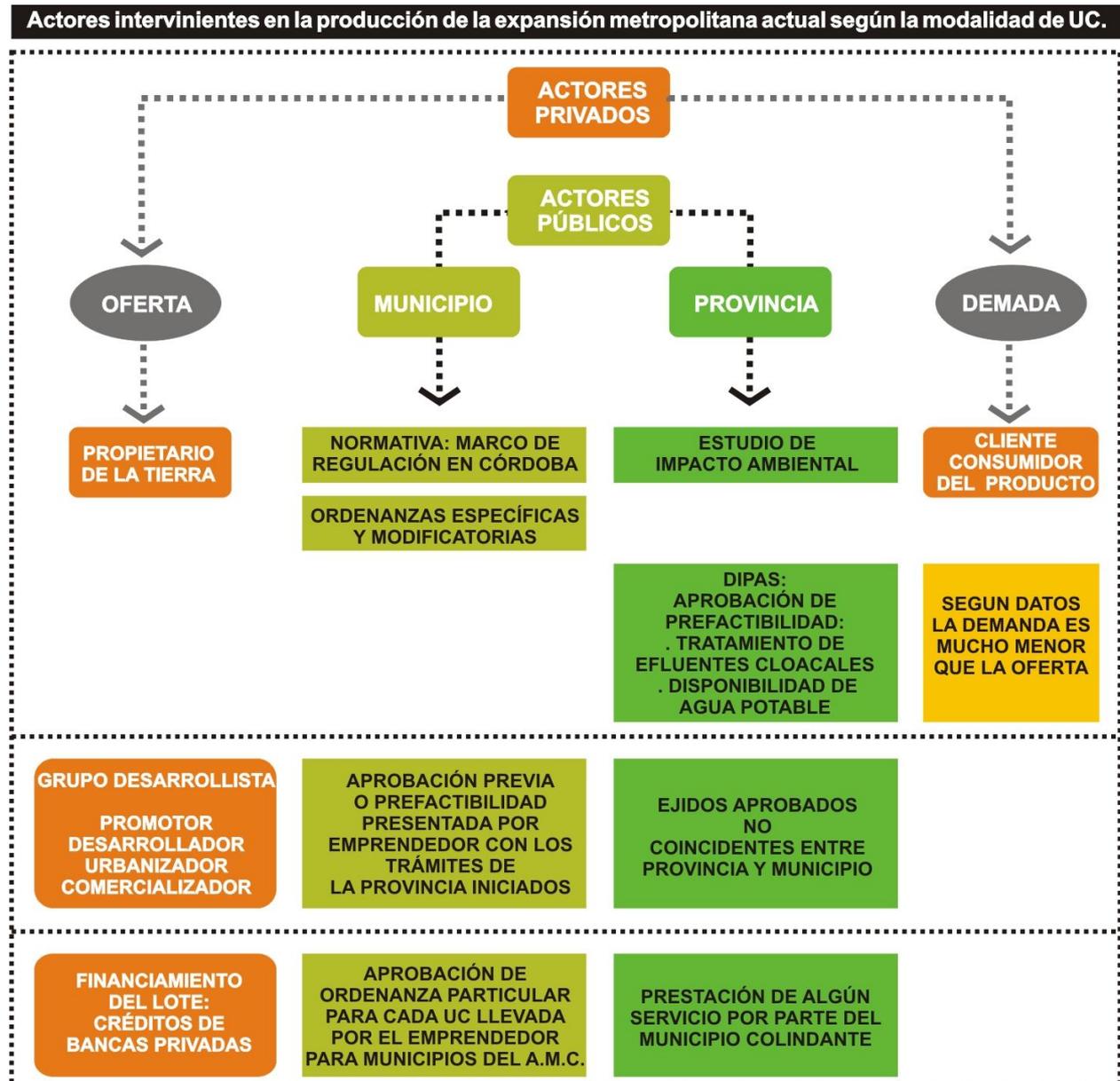
Se trata de grandes predios que albergan sectores con la actividad residencial representada por varios loteos con potencialidades de conformar diferentes barrios, de acceso restringido dentro de un gran predio cerrado que incluye a estas más las actividades comerciales, de servicios y otros.

Si bien la Doctora Bellotti reconoce más categorías que pueden ser llamadas barrios de chacras, clubes de polo y otros, en este estudio se descartan por no ser significativos y por representar variantes dentro de la clasificación general suscripta en los párrafos anteriores.

II. 6- Reconocimiento de los agentes productores de la actual modalidad residencial periférica.

A los efectos de interpretar los nuevos modos de la operatoria en la gestión urbana producida en Córdoba y su entorno metropolitano, y luego de haber explicado brevemente cuáles fueron los disparadores que produjeron el cambio que re-posicionó a los agentes constructores de la misma, (modelo político, económico y social neoliberal, cambio en el paradigma de la planificación: estratégica, cambio en los tradicionales roles del Estado, etc), se intentará reconocer el comportamiento de cada uno de los agentes mencionados en la producción del hábitat residencial cerrado producido en la periferia metropolitana.

Cuadro N° 2:



II. 6- 1. Las Urbanizaciones cerradas según el sector privado

En cuanto a los datos provenientes del sector inmobiliario, si bien resultan accesibles y disponibles en su mayoría, se cuestiona la veracidad y la rigurosidad de los mismos. Se reconocen situaciones que no se corresponden en su totalidad con la realidad, como tampoco con los datos provenientes del sector público.

De todas maneras, en la clasificación realizada en este punto se hará un fichado con datos encontrados y seleccionados tomando como base las fuentes de información antes mencionadas. (Consulta a Inmobiliarias, Grupos desarrollistas, Profesionales).

Para llevar adelante la clasificación, que incluye una amplia gama, dada por los agentes inmobiliarios para las "urbanizaciones cerradas", la información se organiza según cuadros que sistematizan un fichado general síntesis, que resulta explicativo de cada caso particular encontrado en el área de estudio.

La elaboración del cuadro que sistematiza y sintetiza la información cuantitativa y cualitativa de la totalidad de los emprendimientos relevados, en el período de tiempo comprendido entre 1991 y 2006, toma como criterio general de base que permite procesar y organizar la información, el siguiente agrupamiento:

- Localización y caracterización de los emprendimientos **dentro de los límites administrativos de la ciudad de Córdoba.**
- Localización y caracterización de los emprendimientos **localizados en el entorno metropolitano.**

En una segunda instancia de organización del universo analizado y debido a la escala del área general de estudio, se toma un criterio particular: agrupar los emprendimientos por sectores urbanos y/o metropolitanos:

La delimitación de dichos **sectores** de ciudad y/o metropolitanos de localización de las urbanizaciones cerradas está definida por los ejes y/o rutas más significativos sobre los que se expanden o difunden las funciones urbanas de la ciudad central sobre su área de influencia.

II. 6- 1. A. Sectores de estudio:

- El sector norte - noroeste: definido por la Ruta Nacional No. 9 norte y la Ruta Provincial E 55.
- El sector oeste: definido por la Ruta Provincial E 55 y el Arroyo La Cañada.
- El sector sur: definido por la Ruta Nacional No. 20 ó Arroyo La Cañada y la Ruta nacional No.9 sur.

II. 6- 1. B. Clasificación de las UC según categorías empleadas y características particulares de cada una.

La información se dispone en FICHAS que se organizan de la siguiente manera:

En sentido horizontal, de izquierda a derecha, el orden de las variables que se consideran es:

- Listado de emprendimientos: clasificaciones y designaciones
- Años de inicio de comercialización
- Grupos desarrollistas y/o comercializadores
- Localización
- Superficie total del emprendimiento, cantidad de lotes, superficies destinadas a usos comunes y a espacios verdes, diseño interno de la unidad según plano de loteo y relación con el entorno.
- Costo del lote y tamaño de lotes.
- Características que ofrece cada emprendimiento: servicios, infraestructura, amenities, áreas destinadas al deporte, recreación y actividades sociales

En sentido vertical:

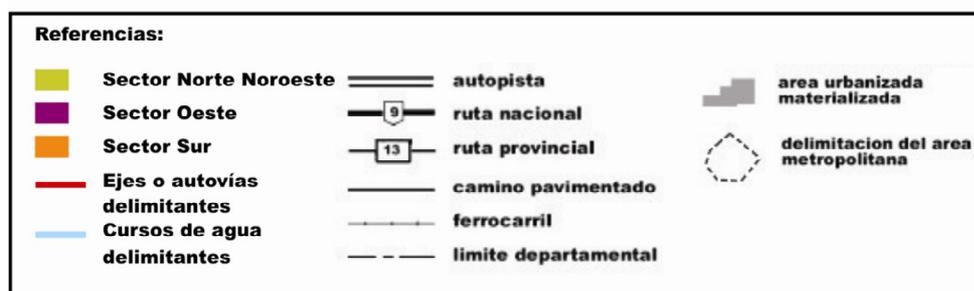
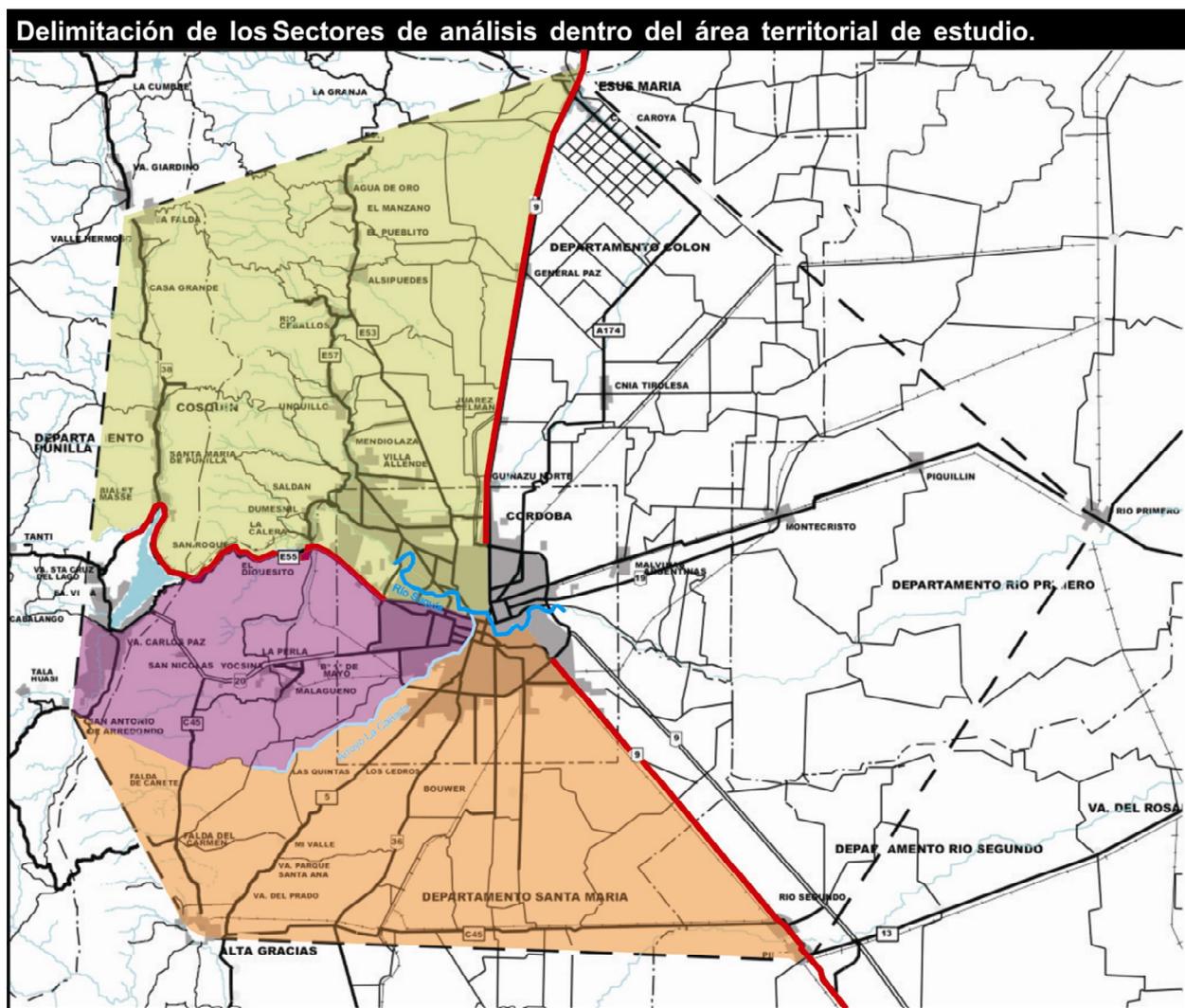
A la izquierda:

- Por su ubicación en el espacio territorial de pertenencia
- Por año de aparición en el mercado

A la derecha:

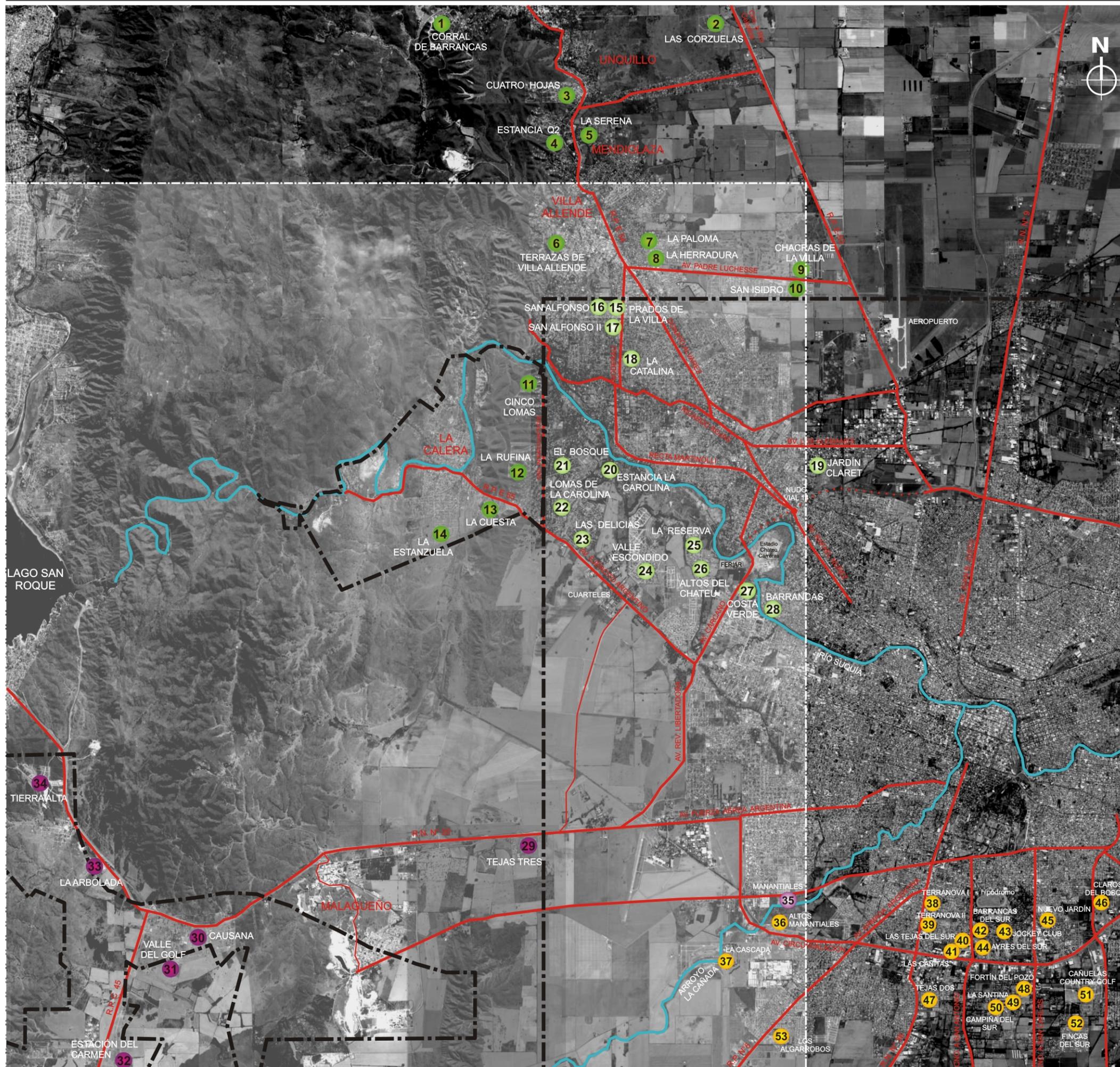
- Sector de la ciudad o sector metropolitano al que pertenece.

Gráfico N°14



Fuente: Elaboración Propia sobre plano Base Arq. Pulido M. y Arq. Romo C. Investigación SECyT 2004-5. Dirección: Arq. Marengo C.

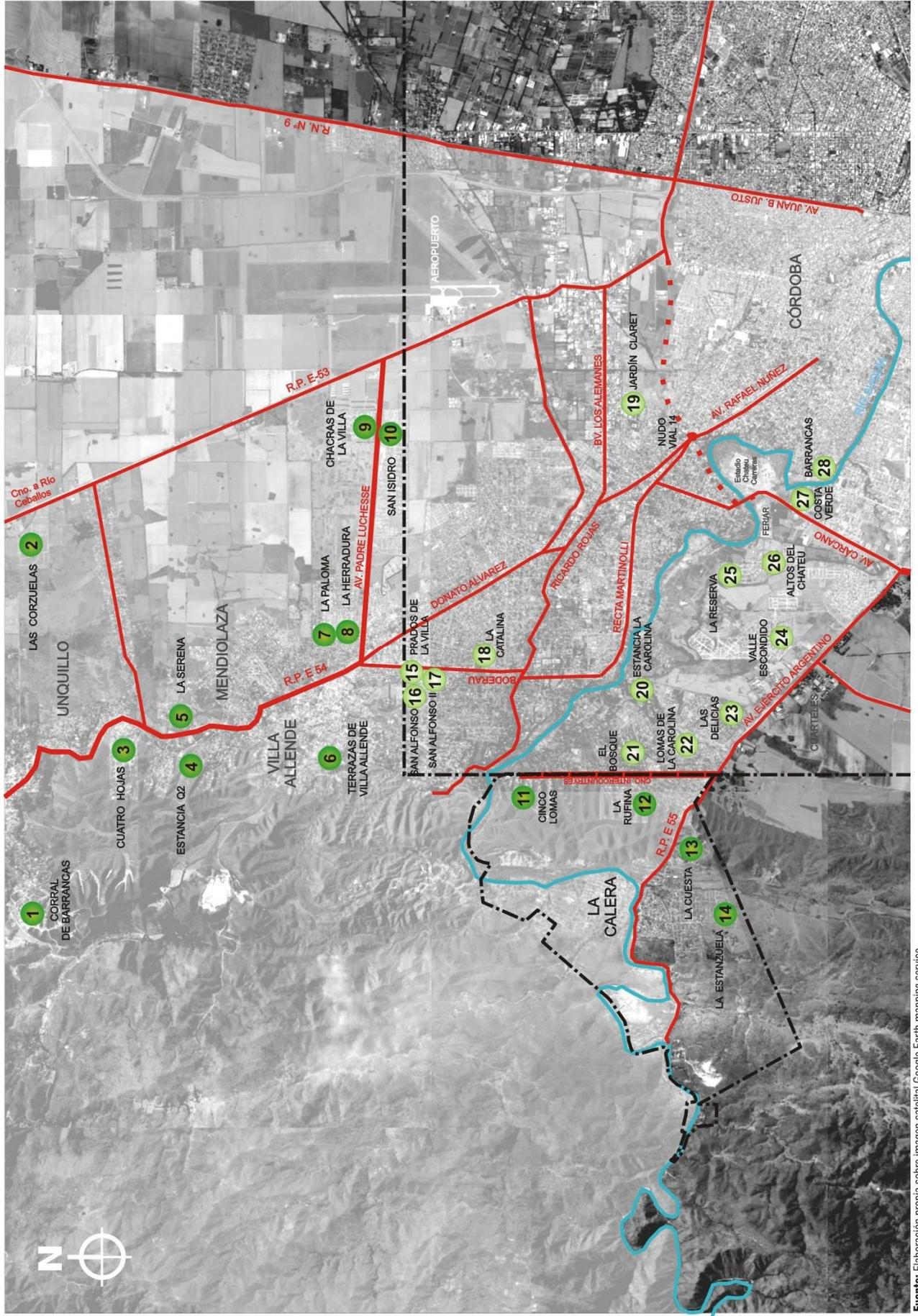
Localización de Urbanizaciones Cerradas (entre 1991 y 2006) en en el área territorial de estudio, sobre imagen satelital.



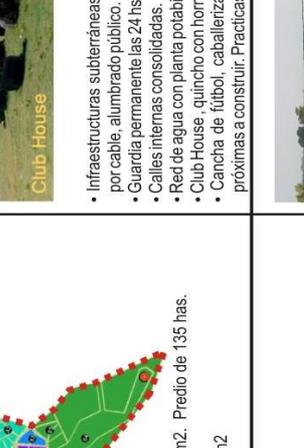
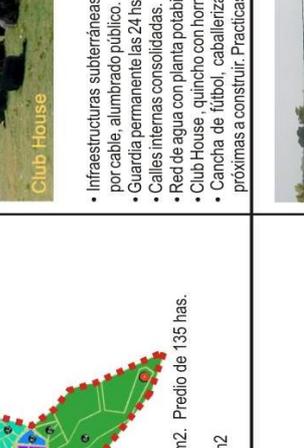
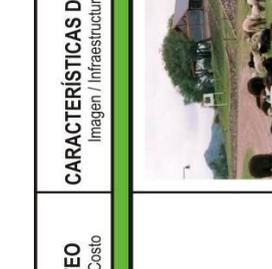
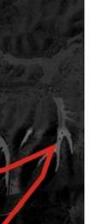
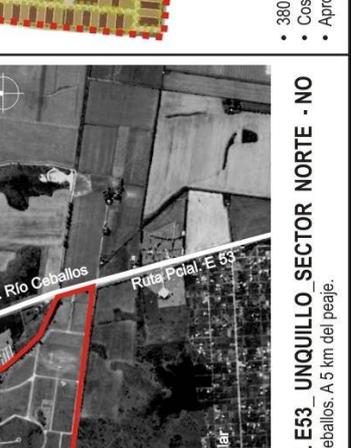
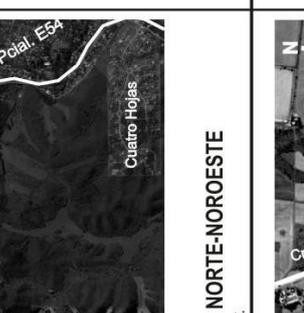
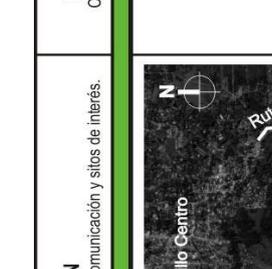
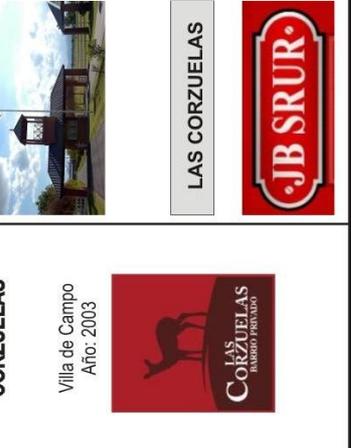
Fuente: Elaboración propia sobre imagen satelital Google Earth mapping service.

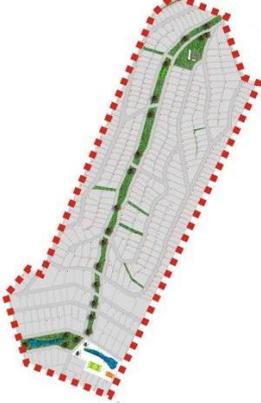
Localización de Urbanizaciones cerradas en ciudad de Córdoba y entorno metropolitano sobre imagen satelital.

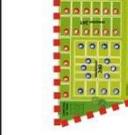
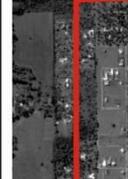
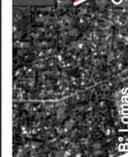
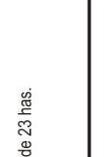
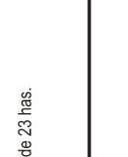
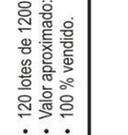
SECTOR NORTE-NOROESTE



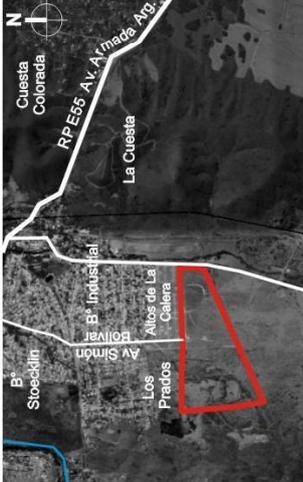
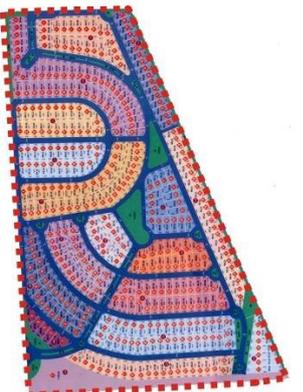
Fuente: Elaboración propia sobre imagen satelital Google Earth mapping service.

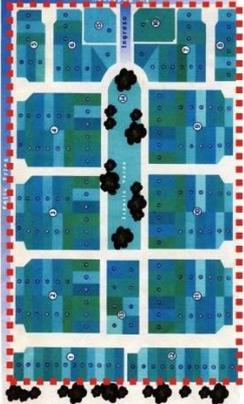
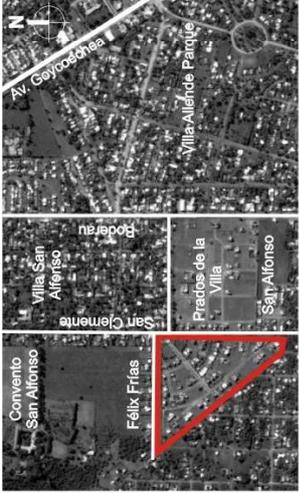
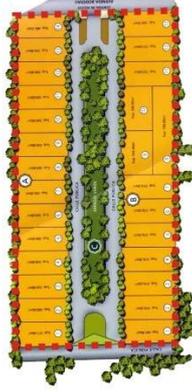
NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación s/ denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades
1 - CORRAL DE BARRANCAS Barrio Cerrado de Chacras Año: 1999 	 ORIENTE SRL SERGIO VILLELLA Bienes Inmuebles	 UNQUILLO_ SECTOR NORTE-NOROESTE Al pie del cerro Pan de Azúcar.	 • 137 lotes de 3500 a 20000 m2. Predio de 135 has. • 20 has de espacios verdes. • Valor aproximado: US\$ 20 m2 • 70% comercializado.	 • Infraestructuras subterráneas: luz, agua, teléfono, TV por cable, alumbrado público. • Guardia permanente las 24 hs. cerramiento perimetral. • Calles internas consolidadas. • Red de agua con planta potabilizadora propia. • Club House, quíncho con horno de barro. • Cancha de fútbol, caballerizas, y pista de equitación próximas a construir. Practicas de Ecoturismo
2 - LAS CORZUELAS Villa de Campo Año: 2003 	 LAS CORZUELAS JB SRUR	 RUTA PCIAL E53_ UNQUILLO_ SECTOR NORTE - NO Camino a Río Ceballos. A 5 km del peaje.	 • 380 lotes de 1500 a 3000 m2. Predio de 60 has. • Costo: entre US\$ 27 y US\$30. Financiación. • Aproximadamente 80% comercializado.	 • Cableado subterráneo para luz y teléfono. Alumbrado Público. • Acceso restringido y seguridad las 24 hs. Cerco perimetral. • Calles amplias y pavimentadas • 10 has. de espacios verdes. • Caballerizas, Canchas de pato y polo. Piscinas. • Cancha de Fútbol, y tenis. Driving de 400 m2. • Club House
3 - CUATRO HOJAS Barrio Privado Año: 1999 	 SEBASTIÁN PALACIO SERGIO VILLELLA Bienes Inmuebles	 MENDIOLAZA_ SECTOR NORTE -NOROESTE San José de Calasanz, sobre Ruta Córdoba - Río Ceballos	 • 420 lotes de 1000 a 2900 m2. Predio de 68 has. • Valor aproximado: US\$ 23 m2 • 100 % ocupado	 • Redes de infraestructuras subterráneas. • Seguridad permanente. • Transporte interno. • Club House, con quíncho y parrillas. • Caballerizas, cancha de squash, tenis, y fútbol. • Más de 9 hectáreas destinadas a la recreación.

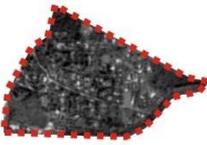
NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación s/ denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades
<p>4 - ESTANCIA Q2</p> <p>Country Año: 2004</p> 	 <p>ESTANCIA Q2</p>	 <p>MENDIOLAZA_ SECTOR NORTE-NOROESTE San José de Calasanz SIN (sobre antigua ruta a Unquillo)</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 338 lotes de m2. Predio de 60 has. • Valor aproximado: \$110 m2 • 75 % de lotes vendidos. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Energía subterránea y alumbrado público y red de gas y agua corriente. Teléfono con cableado subterráneo. • Pozos propios, y dos sistemas de bombeo. • Portal de ingreso con control de accesos. • Cerco perimetral. • Control de guardia itinerante las 24 hs. • Calles internas pavimentadas • Club House y Children House. • Pileta de natación para adultos y niños. • Cancha de tenis, fútbol cinco, green de golf. • Espacios verdes y áreas recreativas.
<p>5- LA SERENA</p> <p>Country Barrio Privado Año: 2004</p> 	 <p>CHANAÑ BONITO S.A SERGIO VILLELLA Bienes Inmuebles</p>	 <p>MENDIOLAZA_ SECTOR NORTE- NOROESTE Ruta de acceso a Mendiolaza – Barrio Mendiolaza Golf</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 81 lotes de 1200 a 6000 m2. Predio de 20 has. • Valor aproximado: US\$ 23 m2 • Más del 60 % vendido. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes subterráneas de electricidad, alumbrado público, agua corriente, telefonía y tendido de fibra óptica. • Calles internas asfaltadas. • Sistema de seguridad las 24 hs. con cerco olímpico, doble portón de ingreso automatizado y calle de ronda perimetral. • Amplios espacios verdes
<p>6 - TERRAZAS DE VILLA ALLENDE</p> <p>Barrio Privado Año: 2006</p> 	 <p>LOMAS DE LA VILLA S.A SERGIO VILLELLA Bienes Inmuebles</p>	 <p>VILLA ALLENDE_ SECTOR NORTE-NOROESTE Calle Libertad</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 120 lotes de 600 a 1500m2. • Superficie Total del predio: 20has. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Cuenta con redes de infraestructura Subterráneas, agua, Alumbrado Publico, Energía eléctrica, Teléfono e Internet. • Calles asfaltadas, con cordón cuneta • Cerco Perimetral y control las 24hs. • Control de Acceso. • Espacios Verdes Parquizados. • Piscina y Estacionamiento

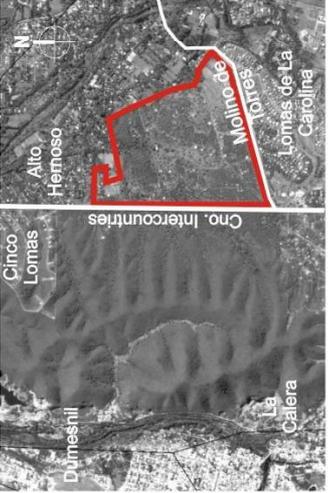
NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación si denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades
<p>7 - LA PALOMA Barrio Cerrado Año: 2004 / 06</p> 	 <p>Ing. SAMPER y Otros SERGIO VILLELLA Bienes Inmuebles</p>	 <p>VILLA ALLENDE_ SECTOR NORTE-NOROESTE Calle Mendoza al 900 (a 600 m. de Av. Padre Luchesse)</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 120 lotes de 1200 a 2000 m². Predio de 23 has. • Valor aproximado: US\$ 20 m² • 100 % vendido. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes de infraestructura subterráneas. • Tres líneas telefónicas por lote para facilitar el acceso a internet de los residentes. • Sistema de seguridad las 24 hs. Cerco perimetral. Doble pórtico de ingreso. • Calles compactadas con banquina. • Club House, Salón de Usos Múltiples y quincho. • Canchas de Tenis. • Amplios espacios verdes.
<p>8 - LA HERRADURA Barrio Cerrado Año:1998 / 99</p> 	 <p>ACHAVAL SANTIAGO Y SEBASTIAN PALACIO SERGIO VILLELLA Bienes Inmuebles</p>	 <p>VILLA ALLENDE_ SECTOR NORTE-NOROESTE Calle Mendoza 1200. (a 300 m. de Av. Padre Luchesse)</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 187 lotes de 1600 a 2700 m². Predio 47has. • 95 % comercializado. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura: Redes de agua, electricidad, teléfono, gas natural y Alumbrado Público. • Calles mantenidas y con cordón cuneta. • Forestación de calles y veredas. • Club House, Canchas de Tenis y Fútbol. • Espacios Verdes para niños
<p>9 - CHACRAS DE LA VILLA country Año: 1999</p> 	 <p>SERGIO VILLELLA Bienes Inmuebles</p>	 <p>VILLA ALLENDE_ SECTOR NORTE-NOROESTE Sobre Av. Padre Luchesse Km 1. (Frente a San Isidro)</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 550 lotes de 1000 a 3000 m². Predio 98 has. • Comercialización: 70% 	 <ul style="list-style-type: none"> • Calles pavimentadas. • Valedo y cierre de seguridad perimetral. Control de acceso y seguridad permanente. • Alumbrado público, servicios subterráneos con doble red de agua. • Juegos para niños. • Instalaciones deportivas con canchas de fútbol y tenis • Pileta cubierta climatizada.

NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación s/ denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades
<p>10 - SAN ISIDRO Villa Residencial Año: 1998</p> 	 	 <p>VILLA ALLENDE_ SECTOR NORTE-NOROESTE Sobre Av. Padre Luchesse km 2. Cno. al aeropuerto</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 656 lotes de 640 a 2025 m². Predio de 150 has. • Valor aproximado: \$ 75 m² • 80% de la Villa Residencial comercializada. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Servicios subterráneos de electricidad, alumbrado público, agua corriente, telefonía y tendido de fibra óptica. • Calles asfaltadas y amplios boulevares. • Vigilancia permanente, cerco perimetral: vallado de 2.200 m² 4 torres de iluminación. • Área para recreación y deporte: quincho y salón de fiestas, pileta de natación, canchas de fútbol, tenis y básquet, y playón polideportivo con circuito aeróbico. Plaza parqueada de 14.400 m² de superficie • Espacios recreativos para niños • Futuro centro comercial propio. Colegio para niños y jóvenes. Transporte privado desde y hacia San Isidro.
<p>11 - CINCO LOMAS Country de Montaña</p> 	 	 <p>LA CALERA_ SECTOR NORTE-NOROESTE Los Aromos y Av. Los Santos.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 270 lotes de 800 a 3500 m². Predio de 60 has. • 13.5 has destinadas a Espacio Verde. • 70 % comercializado 	 <ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura: Agua, alumbrado público y teléfono. • Servicio de recolección de residuos y banda ancha. • Cerco perimetral, control de acceso y guardias itinerantes. • Club House y Salón de Usos Múltiples. • Pileta y áreas recreativas.
<p>12 - LA RUFINA Barrio Cerrado Año: 2004</p> 	  	 <p>LA CALERA_ SECTOR NORTE-NOROESTE Cno. a La Calera. Frente a El Bosque y Lomas de la Carolina.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 553 lotes de 800 a 1500 m² . Predio de 40 has. • Costo: US\$ 30/40 m² • Vendido el 75% del emprendimiento. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura subterránea (agua, gas, cloaca, luz). • Sistema doble ingreso y calles pavimentadas. • Perímetro cerrado y vigilancia las 24 hs. • Áreas Recreativas, Instalaciones Deportivas, Centro Comercial, Restaurante/ S.U.M. Terreno donado al Instituto Mariano de los Padres Schoenstatt (con cargo de ejecución del Colegio).

NOMBRE / DESIGNACIÓN <small>Clasificación si denominación Año inicio de comercialización</small>	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN <small>El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.</small>	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO <small>Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo</small>	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: <small>Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenities</small>
13 - LA CUESTA Villa Residencial Condominios dentro de Country Año: 2006 	  	 LA CALERA_ SECTOR NORTE-NOROESTE - Cno. a La Calera, sobre Av. Ejército Argentino. A 300 m de Lomas de La Carolina.	 <ul style="list-style-type: none"> • 500 lotes de 800 a 2500 m2. Predio de 87 has. • Condominios: Buena Vista - Casablanca • Costo: US\$ 25.0 / 45.0 m2. • 30% del emprendimiento vendido. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes de Infraestructura subterránea: energía eléctrica, agua, gas natural, telefonía y televisión por cable. Red de cloacas. Obras de desagüe pluvial. • Calles pavimentadas. • Seguridad las 24 hs. , control de acceso y cerco perimetral. • No cuenta con áreas de deporte, pero si con espacios verdes. • Se prevee un centro Gastronómico-Comercial, complejo de oficinas, salón de fiestas, auditorio, locales comerciales, supermercado y espacios de recreación.
14 - LA ESTANZUELA Barrio Privado Año: 2006 	  	 LA CALERA_ SECTOR NORTE-NOROESTE a 1 km. Av. Ejército Argentino.	 <ul style="list-style-type: none"> • 370 lotes de 450 a 600 m2. Predio de 22 has. • 90% del emprendimiento vendido. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes subterráneas: energía eléctrica, agua potable, gas natural, cloacas, telefonía y alumbrado. • Calles pavimentadas. • Sistema de seguridad con vigilancia las 24 hs. Portal de ingreso y cerco perimetral. • En la segunda etapa se incorporará un sector de 2 has. de recreación y deportes: Cancha de fútbol y tenis. • También se incorporará un quinchito y sector de parrillas.

NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación si denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades	SECTOR SUR CORDOBA
15 - PRADOS DE LA VILLA Barrio Privado Año: 2000 	 CASA MUNDO S.A 	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR NORTE-NOROESTE Av. Boderau 2300</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 170 lotes de 400 a 500 m2. Predio de 4 Has. • Con posibilidad de adquirir Viviendas llave en mano. • Cuatro tipologías diferentes de casas. • Valor aproximado: US\$ 40 m2 • 95 % del emprendimiento comercializado 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes subterráneas de cloacas, gas, natural, circuito cerrado de tv. Kit de domótica en cada unidad. • Guardia permanente las 24 hs. con cerco olímpico, doble portón de ingreso automatizado y calle de ronda perimetral. • Club House. Amplios espacios verdes. • Circuito perimetral aeróbico para práctica de footing, bicicleta, área deportiva (cancha de fútbol) 	SECTOR SUR A.M.C.
16 - SAN ALFONSO Villa Privada 	  	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR NORTE-NOROESTE Félix Frías esq. San Clemente. (Frente al convento San Alfonso)</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 107 lotes de 500 a 600 m2. Predio de 6 has. • Emprendimiento vendido en su totalidad. (100%) 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes de Infraestructura subterráneas: Agua, luz y gas natural. • Sistemas de seguridad y guardias itinerantes • Espacios verdes de grandes dimensiones 	SECTOR OESTE A.M.C.
17 - SAN ALFONSO II Villa Privada Año: 2007 	  	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR NORTE-NOROESTE Av. Boderau 9635. (a metros del Portón de Piedra)</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 27 lotes de 500 m2. Superficie Total del Predio 2has. • comercializado: 50% 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes de infraestructura: Agua, luz, cloacas. • Calles consolidadas. • Amplios espacios verdes. • Seguridad Permanente. Portal de ingreso y cerco perimetral Guardias itinerantes. 	SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.

NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación si denominación: Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades	SECTOR SUR NOROESTE A.M.C.
<p>18 - LA CATALINA Urbanización Residencial Año: 2006</p> 	 	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR NORTE-NOROESTE Av. Boderau 8500</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 229 lotes de 360 a 500 m2. Predio de 20 has. • 1,3 has destinadas a Espacio Verde. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes de infraestructura subterránea. • Calles asfaltadas y un imponente Boulevard. • Espacios verdes comunes, forestados y parquizados. 	SECTOR SUR A.M.C.
<p>19 - JARDÍN CLARET Urbanización Protegida. Cuenta con vivienda ind., condominios y Housings. Año: 2005</p> 	 	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR NORTE-NOROESTE Avda. Padre Claret 5700.)</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Predio de 120 has. Lotes de 360 a 540 m2. • 1000 lotes p/ vivienda ind. • 500 depós. en Condominio. • 70 casas en Housing. • Costo aproximado de lotes: US\$ 50 m2 • Comercialización: 90%(1° y 2° etapa) 	 <ul style="list-style-type: none"> • Vigilancia las 24 hs. en ingreso. • Alarma domiciliar conectada a la central de monitoreo. • Viviendas con pulsador para emergencias médicas conectado a central. • Calles asfaltadas, con cordón cuneta y alumbrado. • Infraestructura: Red de electricidad, agua, gas natural. • Cerco perimetral al housing • Jardín propio, y espacio común parquizado. 	SECTOR NORTE-NOROESTE CÓRDOBA
<p>20 - ESTANCIA LA CAROLINA Barrio Cerrado Año: 2004</p> 		 <p>CÓRDOBA_ SECTOR NORTE-NOROESTE Calle San Cayetano 4455. Barrio La Carolina. Cruzando el puente de La Carolina a 200 m. de Recta Martinioli.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 29 lotes de 800 a 1000 m2. Predio de 38.000 m2 de la histórica Estancia La Carolina. • Costo: US\$ 43,3 m2. • 95 % del loteo está vendido. 	<ul style="list-style-type: none"> • Instalación subterránea de todos los servicios de agua, gas natural, energía eléctrica, servicio de telefonía y televisión. • Ingreso de doble vía con guardia permanente • Cerco perimetral monitoreado y vigilancia itinerante las 24 hs. • Capilla. • Club house. • No cuenta con áreas de deporte, pero sí con grandes espacios verdes y de recreación. 	SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.

NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación si denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades	SECTOR SUR CORDOBA
21 - EL BOSQUE Country tipo Club de Campo Año: 2001 	  	 CÓRDOBA _ SECTOR NORTE-NOROESTE Molino de Torres, frente a Lomas de La Carolina	 <ul style="list-style-type: none"> • 370 Lotes desde 1500 m2. Predio de 99 has. • Costo: US\$ 45 m2 • Todos los lotes vendidos. (100%) 	 <ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura: agua corriente, gas natural, energía eléctrica subterránea, cloacas y alumbrado público. • Seguridad permanente. • Integración e ingreso directo a La Tablada. • Sistema de comunicación Centrex. • Casa de campo, pileta de natación, juegos para niños 	SECTOR SUR A.M.C.
22 - LOMAS DE LA CAROLINA Country Año: 1997 	  	 CÓRDOBA _ SECTOR NORTE-NOROESTE Ingreso sobre Avda. Ejército Argentino al 11500	 <ul style="list-style-type: none"> • 473 lotes, entre 1500 a 4000 m2. Predio de 178 Has • Valor promedio de US\$ 60 m2 • Todos los lotes vendidos. (100%) 	 <ul style="list-style-type: none"> • Todos los servicios subterráneos, red de cloacas y planta depuradora de líquidos cloacales. • Seguridad las 24hs. • Calles compactadas. • Club House con restaurante, confitería y salón de Usos Múltiples. Children House. • Campo de golf, canchas de tenis, basket, fútbol y pileta de natación. 	SECTOR OESTE A.M.C.
23 - LAS DELICIAS Country Golf Año: 1989 / 91 	  	 CÓRDOBA _ SECTOR NORTE-NOROESTE San Judas Tadeo 6700, entre Villa Marcalde y La Calera. Camino a La Calera	 <ul style="list-style-type: none"> • 386 lotes desde 1600 m2. Predio de 158 Has. • Totalidad del loteo vendido. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Todos los servicios, red cloaca, planta depuradora de líquidos. • Seguridad las 24 hs. • Alumbrado público y calles pavimentadas. • Club House • Salón de Usos Múltiples con gimnasio y salón de fiestas. Campo de golf de 18 hoyos, cancha de golf para niños, driving, putting green. • 8 Canchas de tenis - Cancha de Paddle - Pista de bicicross - Pileta de Natación - Club Hípico con caballerizas y pistas de salto y equitación. 	SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.

NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación s/ denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades	SECTOR SUR CORDOBA
<p>24 - VALLE ESCONDIDO "Nueva Ciudad" Barrio Cerrado Megaemprendimiento Master Planned Community, con barrios cerrados e infraestructura deportiva, social, comercial, educativa. Año: 1998</p> 	 <p>GRUPO ECIPSA Vallés, Villiella y Cia.</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR NORTE-NOROESTE - Av. Acceso a Valle Escondido (Av. Ejército Argentino - a 1.5 km. de El Tropezado).</p>	<p>• 2500 lotes de 600 a 1200 m². Predio de 300 Has. • Costo: \$ 140 m² • 90 % de lo urbanizado está vendido.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Sin cableados aéreos. Redes subterráneas de agua, electricidad, gas natural, cloacas, telefonía • Avenida Parque de Valle Escondido, columna vertebral del emprendimiento, 3 km de extensión; parquizada, iluminada, con desagües pluviales. • Instalaciones para control de ingreso en cada barrio • Calles pavimentadas. Paseos y plazas públicas forestados • Áreas reservadas: comercial, educativa, religiosa y social • Club deportivo con canchas de fútbol, rugby, hockey, voley • Club de tenis. Piletas de natación. • Resto bar "El Mirador de Valle Escondido" • Guardería Maternal e Infantil "Escondiditos" • Viviero "Paisajes de Valle Escondido" • Transporte privado exclusivo. 	SECTOR SUR A.M.C.
<p>25 - LA RESERVA Barrio Cerrado Villa Residencial Año: 1997</p> 	<p>LA ENTRADA</p>  <p>Carpel S.A</p> <p>SERGIO VILLELLA Bienes Inmuebles</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR NORTE-NOROESTE. Detrás de FERIAI. Junto a la reserva natural del Parque General San Martín.</p>	 <p>• 270 lotes de 800 a 1200 m². Predio de 36 Has. • Totalidad del emprendimiento vendido. (100%)</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Calles con cordón cuneata y pavimentadas. • Alumbrado público. • Seguridad las 24 hrs. y control de accesos. • Todos los servicios subterráneos: electricidad, agua y Teléfono. • Club House. • No cuenta con instalaciones deportivas, pero sí con importantes espacios verdes. 	SECTOR OESTE A.M.C.
<p>26 - ALTOS DEL CHATEAU Barrio Privado Año: 2001</p> 	 <p>REGAM Promotora BIENES RAICES</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR NORTE-NOROESTE Detrás de Complejo Ferial. Zona de Reserva Ecológica del Suquia y Parque General San Martín.</p>	 <p>• 248 lotes de 1500 m² promedio. Sup. del predio 45has. • Costo: US\$ 33,3 m² • 150 Lotes vendidos (60%).</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes Subterráneas de servicios. • Calles pavimentadas. • Importantes espacios Verdes. • Ingreso de Jerarquía. • Sistema de seguridad con vigilancia las 24 hs. • Guardias itinerantes, cámaras, garitas y cerco perimetral. • Área de deportes y Recreación. 	SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.

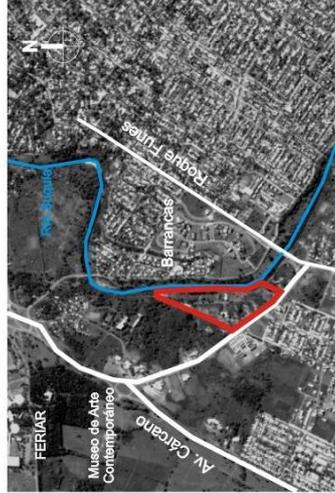
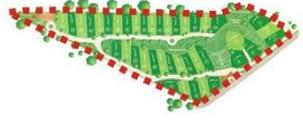
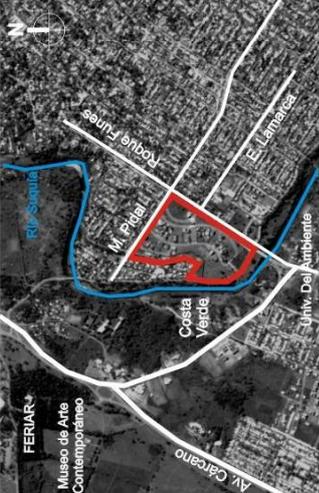
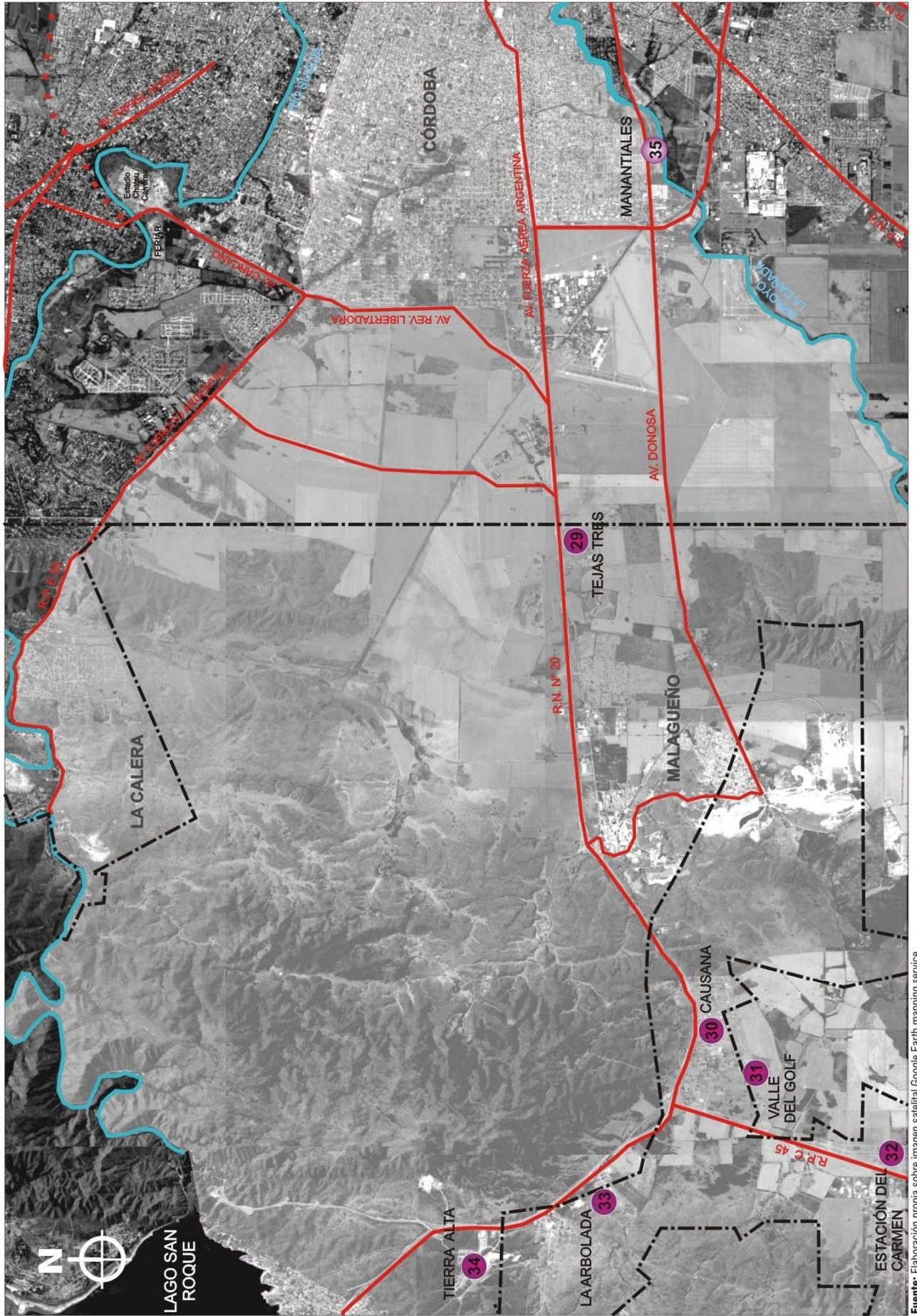
NOMBRE / DESIGNACIÓN <small>Clasificación si denominación Año inicio de comercialización</small>	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN <small>El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.</small>	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO <small>Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo</small>	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: <small>Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenities</small>
<p>27 - COSTA VERDE Barrio Cerrado Año: 1998</p> 	 <p>PROMOCION Y ADMINISTRACION: GROUP COUNTRY S.A.</p> <p>PROYECTO Y DIRECCION TECNICA: BECCACE JAUREGUI ARQUITECTOS</p> <p>CONSTRUYE Y FINANCIACION: BYESA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.</p>	 <p>CÓRDOBA _ SECTOR NORTE-NOROESTE Av. del Piamonte. (Colindante con la Universidad del Medio Ambiente)</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 38 lotes que van desde los 1000 a 1500 m2. Predio de 7,7 has con más de 500 m de costa del Río. • Costo: Desde US\$ 70 a 110 m2. • 80 % del emprendimiento vendido. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Circuito de agua potable y otro diferente para riego. • Calles pavimentadas con cordón serrano. • Costa sobre elevada con gaviones. • Red cloacal y todos los servicios subterráneos. • Club House de 250 m2 y juegos para niños • Espacios verdes parquizados. • Sistema de seguridad de última generación.
<p>28 - BARRANCAS Barrio privado Año: 2000</p> 	 	 <p>CÓRDOBA _ SECTOR NORTE-NOROESTE Emilio Lamarca y Roque Funes. Barrio Urca</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 58 lotes de 1000 m2 promedio. Predio 12has. • Costo: US\$ 90 m2 • Todos los lotes vendidos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Redes de instalaciones subterráneas. • Calles pavimentadas, senderos peatonales y ciclovias. • Sistema de seguridad con vigilancia las 24 hs. y monitoreo. • Club House • Amplios espacios verdes. • Cancha de tenis.

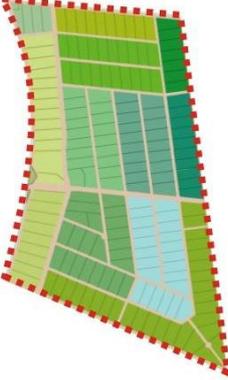
Gráfico N° 17

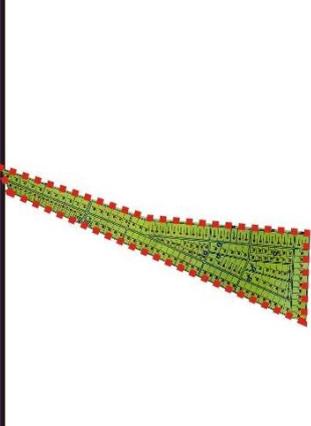
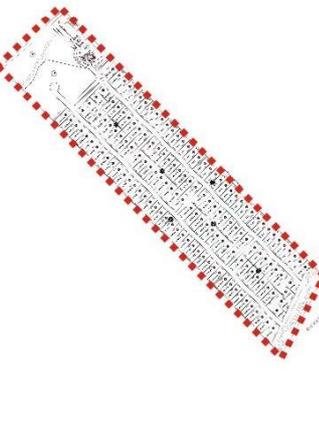
Localización de Urbanizaciones cerradas en ciudad de Córdoba y entorno metropolitano sobre imagen satelital.

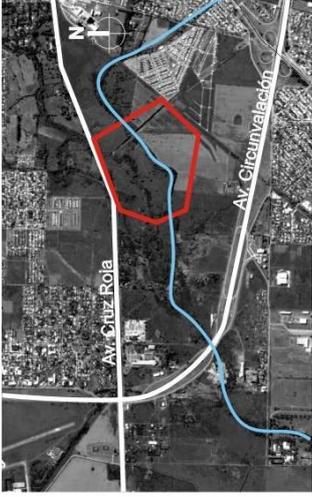
SECTOR OESTE



Fuente: Elaboración propia sobre imagen satelital Google Earth mapping service.

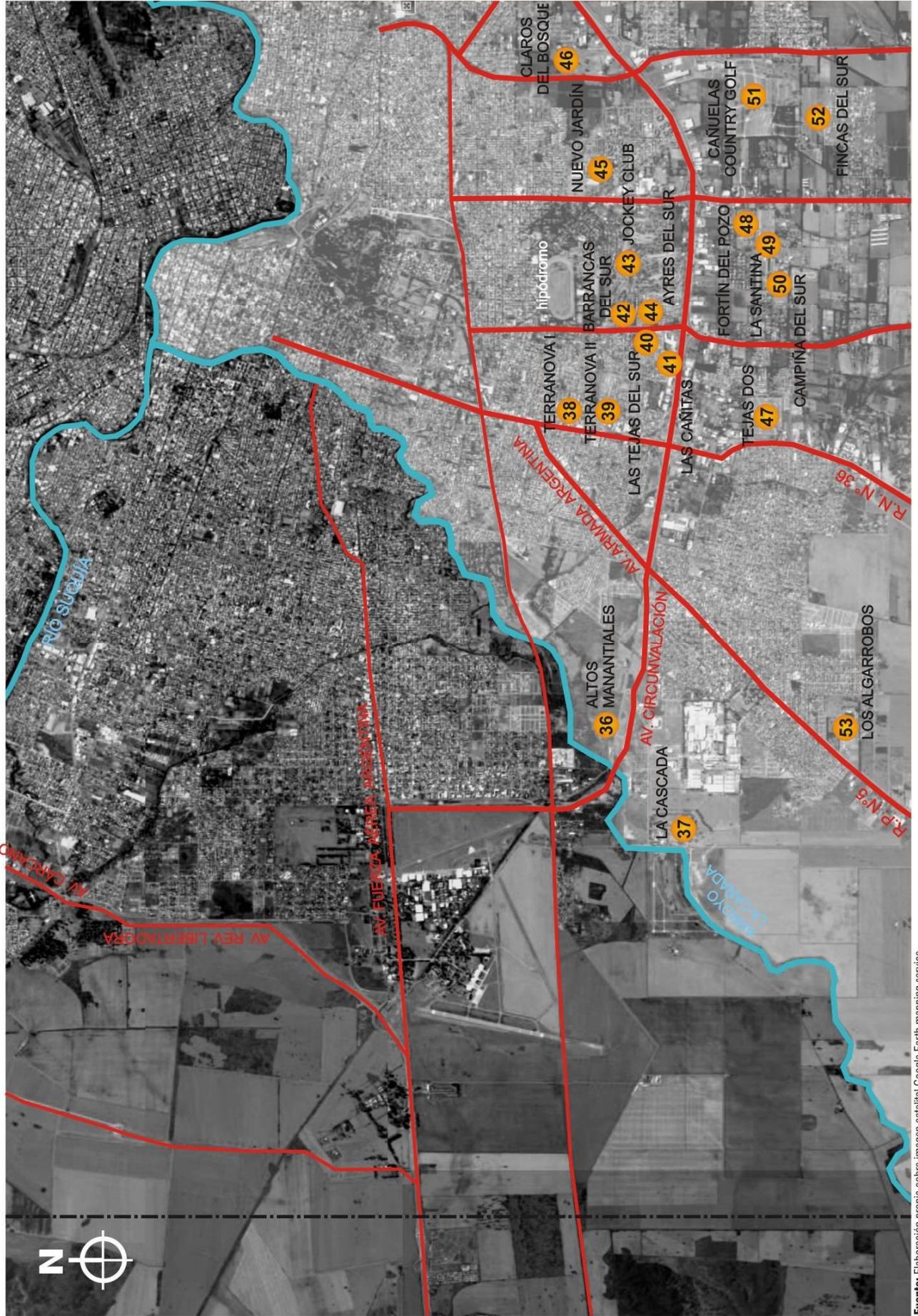
NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación s/ denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades	SECTOR
29 - TRES TEJAS Barrio privado Año: 2005 	  Promotora BIENES RAICES 	 MALAGUEÑO _ SECTOR OESTE Ruta 20 con acceso a circunvalación.	 146 Lotes de 500 a 800 mis2. Predio de 13has. Comercializado: 1° etapa: 100% . 2° etapa: ___%	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes subterráneas de servicios: agua, alumbrado público, energía eléctrica. • Cerco perimetral, Guardia permanente las 24 hs, Control de accesos, Vigilancia móvil en el interior. • Calles asfaltadas. • Club House, piscina, canchas de tenis, cancha de basquet, proveeduría y guardería 	SECTOR SUR A.M.C.
30 - CAUSANA Barrio cerrado Año: 2003 	  	 MALAGUEÑO _ SECTOR OESTE Ruta 20 Km. 24 (a 1500 metros de Ruta C-45)	 <ul style="list-style-type: none"> • 170 lotes de 4000 a 6200 m2, predio de 105 has. • Costo: U\$S 9 /10 m2 • 90% comercializado 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes subterráneas de servicios: gas natural, agua corriente, electricidad. • Vigilancia las 24 hs. Cerco perimetral completo. • Calles internas consolidadas, alumbrado público. • Portal de ingreso, salón de eventos, Lagunas de contención, Circuito ecuestre, complejo comercial. 	SECTOR OESTE A.M.C.
31 - VALLE DEL GOLF Country Año: 2006 	  	 MALAGUEÑO _ SECTOR OESTE Autopista Córdoba-Carlos Paz, tomando el acceso a Alta Gracia, ruta 45.	 <ul style="list-style-type: none"> • Lotes de 800 a 2000 m2. Predio de 340 hectáreas - más de la mitad destinada a espacios verdes. • Costo, según su ubicación entre U\$S 30 m2 y U\$S 60 m2. • Comercializado: 30% 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes de servicios subterráneas: electricidad, gas natural, agua potable, redes de telefonía e Internet Wireless • Cloacas con planta de tratamiento • La red vial ppal pavimentada, iluminación pública. • Seguridad las 24 horas; con monitoreo de alarmas domiciliarias. • Campo de golf de 27 hoyos , hotel 5 estrellas, club deportivo, laguna, parque residencial, locales comerciales. 	SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.
					SECTOR NORTE-NOROESTE CORDOBA

NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación s/ denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades	SECTOR
32 - ESTACION DEL CARMEN Barrio cerrado Año: 2005  Estación del Carmen <i>El más exclusivo de los Andes</i>	 	 <p>MALAGUEÑO_ SECTOR OESTE. Ruta C 45 - camino a Falda del Carmen. A 1000m de Autopista Cba - Carlos Paz</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 170 lotes, DE 2000 a 6000 m2. Predio de 72 has. • Lotes superiores a 4.000m2: US\$ 12m2 • Lotes inferiores a 4.000m2: US\$ 8m2 • Comercialización: 60% 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes de servicios: energía eléctrica, alumbrado, gas natural, agua corriente, obras de desagües pluviales. • Calles internas consolidadas, alumbrado público. • Portal de ingreso con control de accesos, Cerco perimetral con vigilancia las 24 horas. 	SECTOR SUR A.M.C.
33 - LA ARBOLADA Barrio privado Año: 2005  LA ARBOLADA BARRIO PRIVADO	 	 <p>MALAGUEÑO_ SECTOR OESTE Ruta 20 pasando el cruce con ruta C-45</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 150 lotes desde 1200 m2. Predio de 20 has. • Costo: US\$ 32 m2 • Comercializado: 90% del emprendimiento. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes subterráneas de servicios: agua potable, gas natural, electricidad. • Servicio de cloaca y planta de tratamiento. • Cerco perimetral, Guardia permanente las 24 hs. • Control de accesos, Vigilancia móvil en el interior. • Calles asfaltadas, alumbrado público. • Piscina, Club House y Canchas de Tenis. 	SECTOR OESTE A.M.C.
34 - TIERRA ALTA Eco pueblo Año: 2005 	 	 <p>MALAGUEÑO_ SECTOR OESTE Colectora Sur de la autopista Córdoba - Carlos Paz - Cerro la Cruz</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Predio de 400 has - 200 has de reserva natural • 14 barrios con 100 lotes cada uno aprox. • Sector cumbre: lotes de 1800 a 5000 m2. Costo desde US\$ 55 m2 • Sector ladera: lotes de 700 a 1200 m2. Costo desde US\$ 35 m2. • Comercializado 45 % del emprendimiento. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes de servicios subterráneas: electricidad, gas natural, agua potable, redes de telefonía e Internet, Wireless • Cloacas con planta de tratamiento • La red vial pavimentada, iluminación pública • Seguridad las 24 horas ; con monitoreo de alarmas domiciliarias • Pileta con Solarium, Canchas de Tenis, Fútbol, Salón de Usos Múltiples (SUM) / Gimnasio • Bar - Restaurante / Pitch & Path • Driving & Putting Green de Golf / Club Hípico con caballerizas 	SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.

NOMBRE / DESIGNACIÓN <small>Clasificación s/ denominación Año inicio de comercialización</small>	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN <small>El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.</small>	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO <small>Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo</small>	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: <small>Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenities</small>	SECTOR SUR CORDOBA
35 - MANANTIALES <small>country Año: 2006</small> 	 	 CÓRDOBA _ SECTOR OESTE <small>Av. Cruz Roja Argentina esq. Río Negro.</small>	 <ul style="list-style-type: none"> • 153 lotes desde 1000 m2. Superficie del predio 44has • Costo: US\$ 65 a 75 m2 • Comercializado: 90% 	<ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura subterránea: eléctrica, agua corriente, gas natural, líneas telefónicas • Seguridad las 24hs. • Cerco perimetral con cámaras de circuito cerrado de TV con detector de movimientos. • Control de ingreso. • Canchas de tenis y fútbol. Pileta, Club House, gimnasios, asadores 	SECTOR SUR A.M.C.
					SECTOR OESTE CBA
					SECTOR OESTE A.M.C.
					SECTOR NORTE-NOROESTE CORDOBA
					SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.

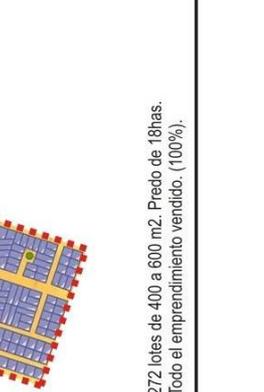
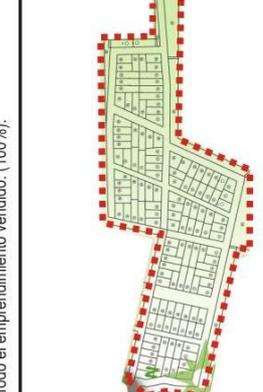
Localización de Urbanizaciones cerradas en ciudad de Córdoba y entorno metropolitano sobre imagen satelital.

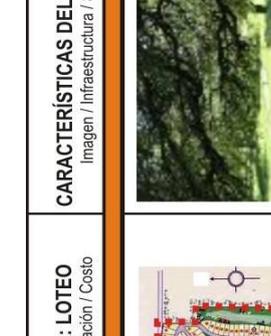
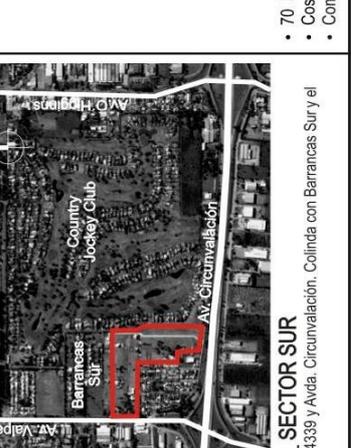
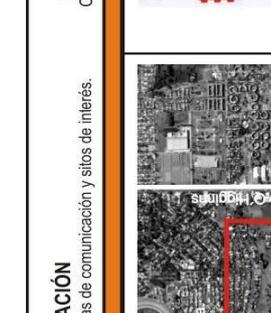
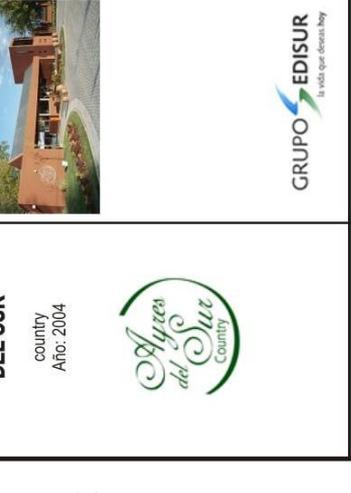
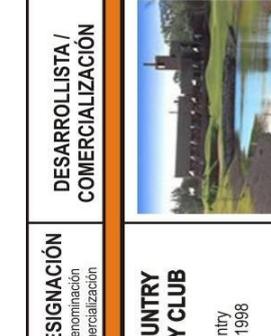
SECTOR SUR

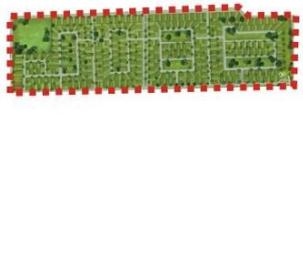
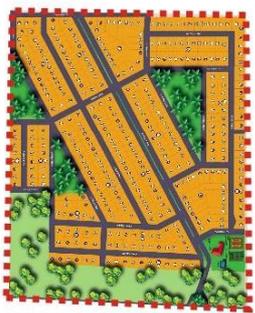


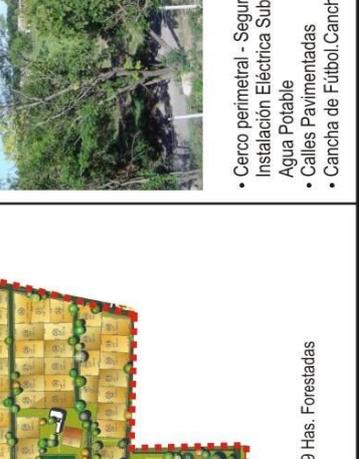
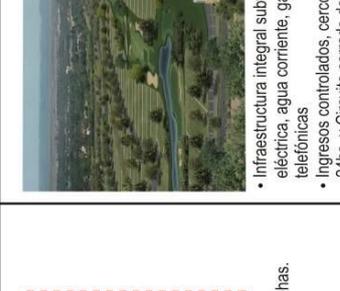
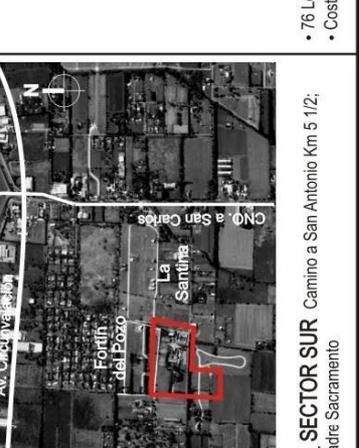
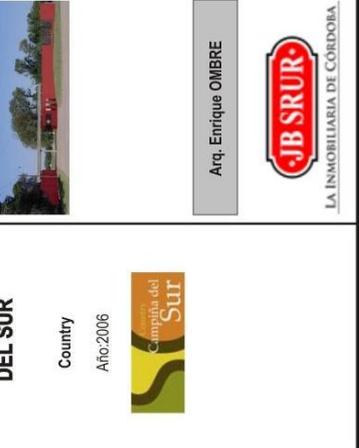
Fuente: Elaboración propia sobre imagen satelital Google Earth mapping service.

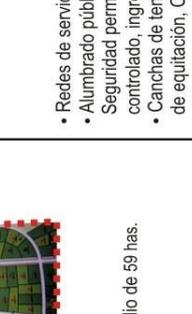
NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación s/ denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA/ COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades
<p>36 - ALTOS DE MANANTIALES Urbanización con seguridad Año: 2006</p> 	 <p>GRUPO EDISUR la vida que destaca hoy</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR SUR Av. Circunvalación junto a Granja Nuestras Raíces</p>	 <p>• 233 lotes desde 360 m². Sup. del predio: 15has. • Costo: US\$ 80 - US\$ 100 m² • Comercializado: 95%</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura de servicios básicas subterránea: energía eléctrica, agua corriente, gas natural, líneas telefónicas. Calles pavimentadas, parquización, ingreso principal Vigilancia las 24 hs. Salón de usos múltiples, Quincho con asadores, Pileta para grandes y niños, Baños y vestuarios, Canchas de fútbol y tenis.
<p>37 - LA CASCADA Cub residencial Country de alta gama Año: 1996</p> 	 <p>IMPULSA S.A. RAUL MONTENEGRO & ASOCIADOS</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR SUR, acceso por Av. Velez Sarfield Coincidente al Inst. Renault.</p>	 <p>• 414 lotes desde 1500 m². 37 has de espacios verdes • Costo: US\$ 32 por m² • Comercializado: 100%</p>	<ul style="list-style-type: none"> Instalación subterránea de servicios: gas natural, energía, teléfono, internet. Calles pavimentadas con cordón cuneta Seguridad integral las 24 hs, sistema automatizado Casa club, cancha de golf, gimnasio, vestuarios, bar-restaurante, salón de fiesta, club para chicos, cancha de tenis, canchas de fútbol.
<p>38 - 39 - TERRANOVA I - II Urbanización con seguridad</p> 	 <p>GRUPO EDISUR la vida que destaca hoy</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR SUR Av. Velez Sarfield 4000</p>	 <p>• 120 lotes desde 360 m². Sup. del predio 5has. • Costo: US\$ 80 - US\$ 100 m² • Comercializado: 95%</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura integral subterránea: energía eléctrica, agua corriente, gas natural, líneas telefónicas Calles asfaltadas Ingreso controlado, cerco perimetral, vigilancia 24 hs. Salón de usos múltiples, Pileta para grandes y niños, Quincho con asadores, Baños y vestuarios, Canchas de fútbol y tenis.

NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación si denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades
<p>40 - TEJAS DEL SUR Barrio abierto con seguridad Año: 1999</p> 	  <p>Promotora BIENES RAÍCES</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR SUR Av. Valparaíso 4554</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 272 lotes de 400 a 600 m2. Predio de 18has. • Todo el emprendimiento vendido. (100%). 	 <ul style="list-style-type: none"> • Seguridad 24 hs., cámaras inalámbricas y un domo de 360 grados de movimiento • Infraestructura básica de servicios: agua corriente, gas natural, energía eléctrica. • Espacios verdes parquizados
<p>41 - LAS CAÑITAS Villa urbana Año: 2006</p> 	  <p>Promotora LA INMOBILIARIA DE CORDOBA</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR SUR s/ Av. Circunvalación y Av. Valparaíso 4500</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 135 lotes de 300 a 500 mts. sup. del predio: 8.5has. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Redes subterráneas de servicios: agua corriente, gas natural, red de energía eléctrica • Espacios verdes • Calles pavimentadas, alumbrado público • Servicio de vigilancia privada
<p>42 - BARRANCAS SUR Barrio privado Año: 2000</p> 	  <p>Promotora BIENES RAÍCES</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR SUR Av. Valparaíso 4200. Entre countries Jockey club y Ayres del Sur</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 45 lotes de 1000 m2. Predio 7.4has. • Costo: US\$ 85 m2 • Todo vendido (100%). 	 <ul style="list-style-type: none"> • Instalaciones subterráneas: agua corriente, gas natural, líneas telefónicas • Iluminación en vías públicas, calles pavimentadas • Seguridad las 24hs, guardia itinerante, Cerco perimetral • Club House

NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación s/ denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades
43 - COUNTRY JOCKEY CLUB Country Año: 1998 	 COUNTRY JOCKEY CLUB INMOBILIARIAS VARIAS	 CÓRDOBA_ SECTOR SUR Av. Botafogo esq. Ceiso Barrios. Aoyacente del Jockey Club Córdoba, junto al B° Jardín Espinosa.	 • 413 lotes de 1000 a 1800 m ² . Predio de 112 has. • Costo: US\$ de 85 a 95 m ² . • Todo vendido (100%)	 <ul style="list-style-type: none"> Infraestructura de servicios subterráneos: energía eléctrica, agua corriente, gas natural. Calle pavimentada con cordón curveta, servicios de forestación jardinería y arbolado, servicios de riego y desagües pluviales Seguridad las 24 horas, Cancha de golf de 18 hoyos, Club House y lagunas artificiales
44 - AYRES DEL SUR country Año: 2004 	 GRUPO EDISUR la vida que eleva. May	 CÓRDOBA_ SECTOR SUR Avda. Valparaíso 4339 y Avda. Circunvalación. Colinda con Barrancas Sur y el Jockey Club	 • 70 lotes de 1000 m ² . Predio de 13,42 has. • Costo: US\$ 120 a 150 por m ² • Comercializado: 85%	 <ul style="list-style-type: none"> Red cloacal y planta de tratamiento Infraestructura integral subterránea: eléctrica, agua corriente, gas natural, líneas telefónicas Calle asfaltadas Carro perimetral, vigilancia las 24 hs, sensores de movimiento y circuito cerrado de tv Club House, Pileta, Cancha de tenis y fútbol 5
45 - NUEVO JARDÍN Urbanización semi-abierta Año: 2002 	 GRUPOMAGALLANES Ingeniería Inmobiliaria Eduardo Malbrán OPERADORES INMOBILIARIOS	 CÓRDOBA_ SECTOR SUR Ceiso Barrios casi O'Higgins	 • 120 lotes de 300 a 500 m ² . Pulmón verde de 6000m ² • 3 macro lotes (pl housing) • Costo: US\$ 78 por m ² • Comercializado: 95%	 <ul style="list-style-type: none"> Redes subterráneas de servicios: agua corriente, gas natural, red de energía eléctrica Calle pavimentadas, alumbrado publico red de energía eléctrica 2 Accesos controlados Locales comerciales.

NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación si denominación Año inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades
<p>46 - CLAROS DEL BOSQUE Urbanización con seguridad Año: 2006</p> 	 <p>GRUPO EDISUR la vida que desearías hoy</p>	 <p>CÓRDOBA _ SECTOR SUR Av. Ceiso Barrios y 11 de Septiembre.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 544 lotes desde 360 m2. Predio de 30.55has. • Valor aproximado lote: U\$S 30.00 35.000 • Comercializado: 1° etapa: 95% _ 2° etapa: 70% 	 <ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura de servicios básicas subterránea: energía eléctrica, agua corriente, gas natural, líneas telefónicas. • Calles pavimentadas, parquización, ingreso principal • Vigilancia las 24 hs. • Salón de usos múltiples, Quincho con asadores, Pileta para grandes y niños. Baños y vestuarios, Canchas de fútbol y tenis.
<p>47 - TEJAS DOS Urbanización con seguridad propia Año: 2000</p> 	 <p>REGAM Promotora BIENES RÁTCES</p>	 <p>CÓRDOBA _ SECTOR SUR. Av Valparaiso 6700 (ex camino a San Carlos) - Ingreso por barrio</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 385 lotes de 360 a 500 m2. Predio de 24 hectáreas. • Costo: U\$S 30 y U\$S 50 m2 	 <ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura básica de servicios: luz, agua, gas natural, cloacas. • Alumbrado público, previsto pavimento • Cerco perimetral, vigilancia las 24 hs, guardias itinerantes • Rancho club, salón de fiestas, asador, pileta, canchas de fútbol, de tenis y hockey
<p>48 - FORTÍN DEL POZO Country tipo casas de campo Año comercialización: 1993</p>	<p>FORTÍN DEL POZO</p>	 <p>CÓRDOBA _ SECTOR SUR Av. O'Higgins 5400. Camino a San Carlos, colindante con La Santina</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 113 lotes. Predio de 50 has. • comercializado 100%. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura subterránea: energía eléctrica, agua corriente, líneas telefónicas • Calles principales asfaltadas, alumbrado público • Seguridad las 24hs. Cerco perimetral, Control de ingreso. • Quincho y asadores, áreas parquizadas, Canchas de tenis, voley y fútbol

NOMBRE / DESIGNACIÓN Clasificación s/ denominación Año Inicio de comercialización	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEOS Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades
<p>49 - LA SANTINA country Año: 2005</p> 	 <p>GRUPO EDISUR la vida que crece hoy</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR SUR Av O'Higgins 6000 (ex camino a San Carlos) Colindante con Fortín del Pozo</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 71 lotes de 1500 m2. Predio de 15 hectáreas . • Costo: US\$ 65 a 75 m2 • Todo vendido (100%) 	 <ul style="list-style-type: none"> • Red cloacal y planta de tratamiento. • Infraestructura integral subterránea: eléctrica, agua corriente, gas natural, líneas telefónicas • Calles asfaltadas. • Cerco perimetral, vigilancia las 24 hs, sensores de movimiento y circuito cerrado de tv. • Club house, pileta, gimnasio, vestuarios y cancha multiusos
<p>50 - CAMPAÑA DEL SUR Country Año: 2006</p> 	 <p>Arq. Enrique OMBRE</p> <p>JB SRUR LA INMOBILIARIA DE CORDOBA</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR SUR Camino a San Antonio Km 5 1/2; sobre la calle Madre Sacramento</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 76 Lotes de 1500m2. 19 Has. Forestadas • Costo: US\$ 29 m2. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Cerco perimetral - Seguridad las 24 hs. • Instalación Eléctrica Subterránea, Gas Natural - Agua Potable • Calles Pavimentadas • Cancha de Fútbol/ Cancha de Tenis/ Club House.
<p>51 - CAÑUELAS COUNTRY GOLF Country Golf Año: 2006</p> 	 <p>GRUPO EDISUR la vida que crece hoy</p>	 <p>CÓRDOBA_ SECTOR SUR (Cno. San Carlos Km 6) Av. O'Higgins 5000.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • 357 Lotes desde 1500 m2. superficie del predio 89has. • Costo: Según locación del lote: Colindante: US\$ 65/75 m2 Esp. Ver.: US\$ 90/110 m2 Golf: US\$ 110/130 m2 • Comercializado: 70% 	 <ul style="list-style-type: none"> • Infraestructura integral subterránea: energía eléctrica, agua corriente, gas natural, líneas telefónicas • Ingresos controlados, cerco perimetral, seguridad las 24hs. y Circuito cerrado de TV • Cancha de Golf , Canchas de tenis y fútbol, Club House y pileta

NOMBRE / DESIGNACIÓN <small>Clasificación si denominación Año inicio de comercialización</small>	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN <small>El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y sitios de interés.</small>	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEO <small>Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo</small>	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: <small>Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenities</small>
52 - FINCAS DEL SUR Barrio Privado Año: 2000 	 	 CÓRDOBA _ SECTOR SUR Camino a San Carlos Km 5.5	 <ul style="list-style-type: none"> • 188 lotes de 2000 y 3000 m2. Predio de 59 has. • Costo: U\$S 20 - U\$S27 m2 • Comercializado: 80 % 	<ul style="list-style-type: none"> • Redes de servicios: luz, agua. • Alumbrado público y calles asfaltadas. • Seguridad permanente - cerco perimetral controlado, ingreso restringido • Canchas de tenis y fútbol, caballerizas, campo de equitación, Club House
53 - LOS ALGARROBOS Country Año: 1998 	 INMOBILIARIAS VARIAS 	 CÓRDOBA _ SECTOR SUR Av. Armada	<ul style="list-style-type: none"> • 35 lotes 1500 a 2000 mts2. • Comercializado: 75 % 	<ul style="list-style-type: none"> • Redes de servicios subterráneos: agua potable, luz eléctrica, gas • Riego por aspersión • Cerco perimetral controlado • Alumbrado público

CUADRO N° 3: TABLAS SINTESIS QUE SISTEMATIZAN LOS ASPECTOS CUANTITATIVOS REFERIDOS A LA INFORMACION DE UC DESDE EL SECTOR PRIVADO: sectores de localización, superficie total del predio urbanizado, cantidad de lotes ofrecidos y año de inicio de comercialización.

SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.				SECTOR NORTE-NOROESTE CBA			
Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización	Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización
La Herradura	47	187	1996	Las Delicias	158	386	1989 / 1991
San Isidro	150	856	1998	Lomas de La Carolina	178	473	1994 / 1997
Cinco Lomas	60	270	1998	La Reserva	36	270	1997
Chacras de la Villa	98	550	1999	Costa Verde	7.7	38	1997 / 1998
Cuatro Hojas	68	420	1999	Valle Escondido	300	2500	1998
Corral de Barrancas	135	137	1999	El Bosque	99	370	1999 / 2001
Las Corzuelas	60	380	2003	Barrancas	12	58	2000
La Paloma	23	120	2004	Prados de la Villa	4	170	2000
Estancia Q2	60	338	2004	San Alfonso	6	107	2000
La Serena	20	81	2004	Altos del Chateau	45	248	2001
La Rufina	84	553	2004	Estancia La Carolina	3.8	29	2004
Terrazas de Villa Allende	20	120	2006	Jardín Claret	120	1000	2005
La Cuesta	87	500	2006	La Catalina	20	229	2006
La Estanzuela	22	370	2006	San Alfonso II	2	27	2007
TOTALES	934 has	4882 lotes	1996 / 2006	TOTALES	991.5 has	5905 lotes	1989 / 2007
SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.				SECTOR NORTE-NOROESTE CBA			
Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización	Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización
Causana	105	170	2003	Manantiales	44	175	2006
Tejas Tres	13	146	2005				
Estación del Carmen	72	170	2005				
La Arbolada	20	150	2005				
Tierra Alta (Eco pueblo)	400	1500	2005				
Valle del Golf	340	1600	2006				
TOTALES	950 has	3736 lotes	2003 / 2006	TOTALES	44 has	175 lotes	2006
SECTOR SUR A.M.C				SECTOR SUR CBA			
Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización	Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización
Potrillo de Larreta	430	320	1998	Fortín del Pozo	50	113	1993
Campos del Virrey	124	110	2000	La Cascada	120	414	1996
Punta Serrana	22	35	2005	Jockey Club	112	413	1998
				Los Algarrobos	7.9	35	1998
				Las Tejas del Sur	18	272	1999
				Barrancas Sur	7.4	45	2000
				Tejas Dos	24	385	2000
				Fincas del Sur	59	188	2000
				Nuevo Jardín	6.5	120	2002
				Ayres del Sur	13.42	70	2004
				La Santina	15	71	2005
				Claros del Bosque	30.55	544	2006
				Las Cañitas	8.5	135	2006
				Terranova I - II	5	120	2006
				Altos Manantiales	15	233	2006
				Campaña del Sur	19	76	2006
				Cañuelas Country Golf	89	357	2006
TOTALES	576 has	465 lotes	1998 / 2005	TOTALES	600.27 has	3591 lotes	1996 / 2006

II. 6- 1. C. Primer nivel de valoraciones y síntesis preliminares desde una perspectiva relacionada con los actores privados.

- **Desde los aspectos cualitativos**

En relación al diseño que proponen las nuevas unidades residenciales cerradas

La ideología de base sobre la que se concretan estos barrios, como ya se ha señalado, tiene que ver con la exaltación de la vida en contacto con la naturaleza, la actividad deportiva, la seguridad, la disponibilidad de amplios lotes localizados en entornos que posibilitan interesantes visuales etc. En sus comienzos fueron destinados a una minoría constituida por un grupo social de alto poder adquisitivo, luego se suman otros emprendimientos que, bajo la ideología de la “seguridad privada” adquieren características que les permiten captar una demanda proveniente de otro segmento social de menor poder adquisitivo.

Por lo tanto, el diseño de los mismos intenta vincularse a las premisas antes señaladas.

Cuando en el año 1991 en la ciudad de Córdoba surge como alternativa comercial de primera residencia el *country Las Delicias*, ubicado al noroeste, con un ingreso principal localizado sobre el corredor Avenida Ejército Argentino o Ruta Provincial E 55, y con otro sobre la proximidad del eje Recta Martinolli, quizá surgió como reacción de imitación a lo que ya se vislumbraba como en fenómeno en la ciudad de Buenos Aires.

Este emprendimiento tiene una localización en un área de borde urbano con elementos paisajísticos de importancia como es el cañadón, bordeado por el canal, su proximidad con el río Suquía y con la mitad de su superficie total destinada a espacios verdes recreativos.

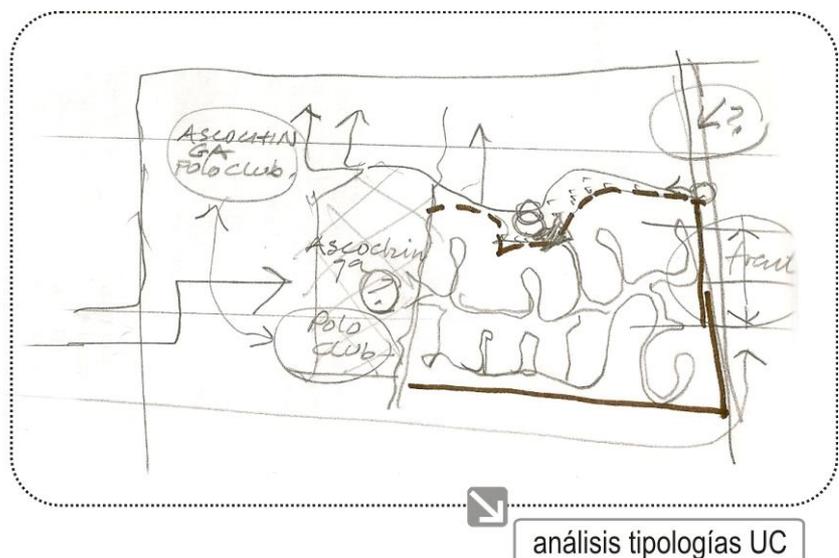
Las características paisajísticas naturales del área son de gran valor debido a la presencia de vegetación y arboleda de gran porte y magnitud, configurando los espacios con altos grados de riqueza perceptual.

Al momento de la localización del emprendimiento, el área se encontraba en una situación de interfase: entre lo urbano y lo rural, concentrando características de ambos.

Actualmente la situación se modificó radicalmente a consecuencia del rápido proceso de urbanización que se disparó a partir de la materialización de este emprendimiento.

El criterio principal del diseño de esta UC es irregular y orgánico, organizado alrededor del campo de golf, de funcionamiento celular y con un criterio de localización que resulta desprendida del entramado existente, con una concepción de autosuficiencia y cerrado en sí mismo y con respecto al resto de la ciudad.

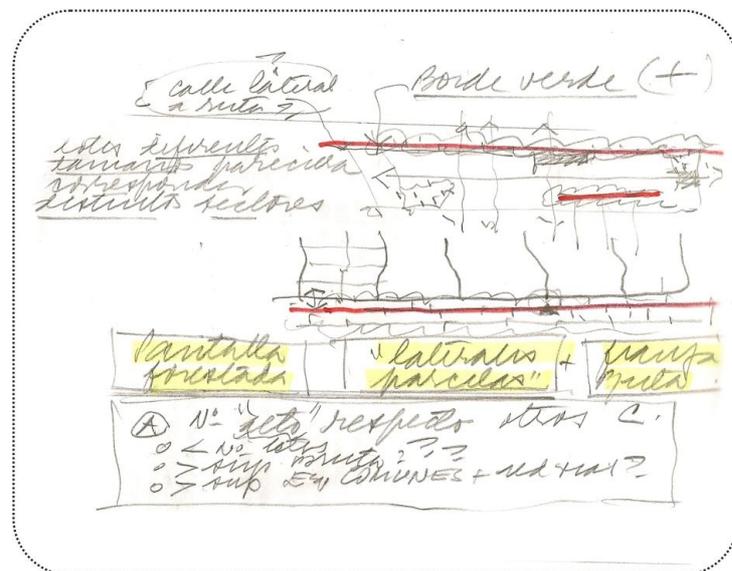
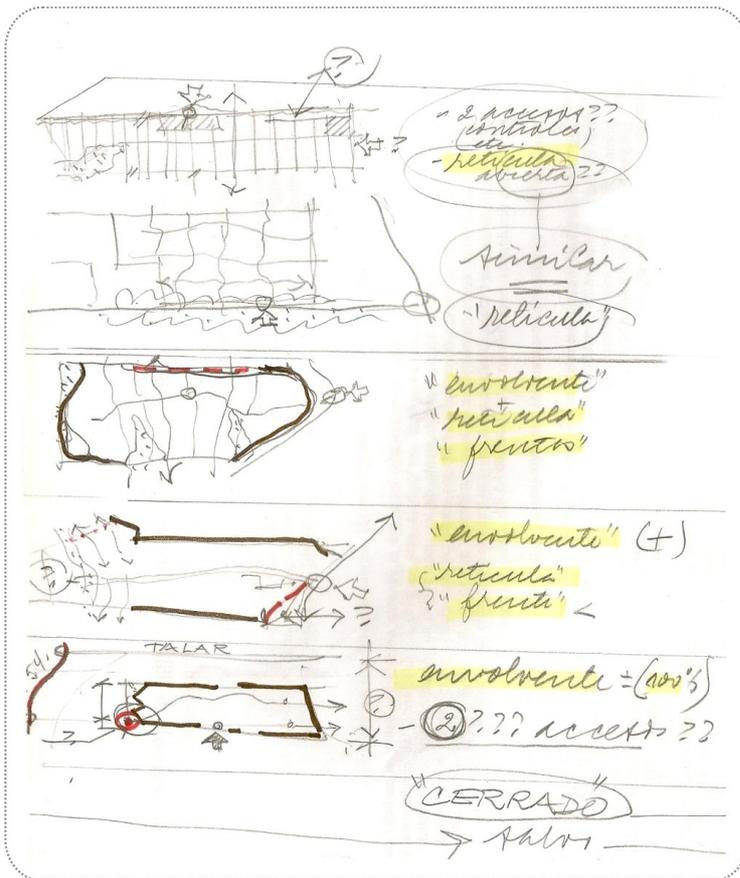
Queda manifiesta en sus características de posterior consolidación, que las cualidades impresas en su diseño son para el interior de la unidad y no como aporte al entorno y paisaje suburbano.



Esta tipología resultó el detonante de una proliferación de loteos cerrados que luego del análisis de la totalidad de los mismos, pueden agruparse, en términos generales en:

- Las UC de trazado orgánico, con amplias superficies de verde comunitario y situaciones de riqueza espacial, lotes de superficies superiores a los 1000 metros. Ejemplo: Lomas de La Carolina, Jockey Club, El Bosque, entre los más representativos después de Las Delicias. Existen otras situaciones similares, de menor categoría dada por lotes de menores dimensiones y casi sin superficie para espacios comunes como La Reserva, Barrancas Norte o Costa Verde.
- Las UC de trazado regular, sin superficies de verde comunitario, sin alternativas espaciales de gran interés, de lotes de superficies que rondan los 360 y los 500 metros en algunos casos como Tejas del Sur, y en otros, con lotes de superficies importantes superficies como Altos del Chateau
- Las UC que se comportan como complejos que agrupan varios barrios de primera y segunda residencia, condominios y actividades complementarias como hotelería, turismo, recreación, etc. Esta tipología es más novedosa y en general se localiza en la periferia metropolitana. Existe un emprendimiento en Córdoba (Valle Escondido).





orientarse en dichos sitios ya que dicho boulevard no remata en alguna situación significativa, como tampoco existe una jerarquía de lugares y situaciones; sólo es un distribuidor hacia la residencia, que no posee un orden de localización.

En un grupo de UC, quizá en la mayoría de las clasificadas como countries, hacia el interior de dichas unidades se maneja una calidad de diseño y tratamiento de los espacios comunes por donde se circula que realmente resultan agradables, con excesivo cuidado de jardines, protagonismo del verde, la forestación y parquización; de tejido discontinuo y aislado en el lote, con tratamiento de todas las fachadas de la vivienda unifamiliar, se genera como resultado de conjunto un vecindario tranquilo y seguro, con escasa circulación vehicular y a muy bajas velocidades, con niños jugando, alejado de las problemáticas urbanas.

Todos comparten la característica de no-vinculación o corte manifiesto con el entramado urbano próximo.

Más allá del muro o alambrado por el que se separa del entorno urbano, las características de configuración son las que le dan tal carácter.

El diseño y la distribución de sus lotes resulta de tal manera que, en su mayoría, los fondos de los mismos dan hacia las arterias de conectividad principales, guardando las vistas principales hacia el interior de la unidad.

En general se localiza una calle de servicio o secundaria que bordea el límite del predio y es paralela a la de circulación pública pre-existente, para generar la circulación interna, que involucra un desmedido consumo de superficie en dichas calles para lograr producir el ingreso en uno solo punto y cortar las posibles vinculaciones con dicho entramado.

En relación al tema de la circulación, en general, estas unidades al concentrar el ingreso y egreso en uno o dos puntos, conllevan un gran consumo de superficies destinado a tal fin, si sumamos a esta característica el diseño de curvas para la vialidad, el derroche se acentúa. Esta característica se encuentra presente en la mayoría de los emprendimientos.

Más allá de las posibles situaciones espaciales que evoquen la "idea de vecindad", la distribución irregular del entramado no sostiene un diseño urbano que incluya jerarquías espaciales ni situaciones de interés en puntos determinados del espacio, rematando en lugares significativos.

También en su mayoría, desde el ingreso principal, se vincula con el resto de la célula a través de un boulevard principal.

En general, estas unidades no poseen una organización clara y resulta difícil

Con una excesiva higiene y calidad ambiental que se traduce en la inexistencia de basura, residuos sobre estos espacios, una adecuada iluminación y mobiliario urbano en excelente estado y condiciones.

Por supuesto que estas características de urbanidad, que en general no se leen en el resto de la ciudad, poseen un costo extra de mantenimiento que resulta elevado y un mínimo porcentaje de la sociedad que se encuentra en condiciones de acceder a este estilo de vida. Ver Imágenes de No. 1 a 4.

Del recorrido de campo realizado (ver Imágenes No. 5, 6, y 7) se observa que otro grupo de UC, no ha podido sostener en el tiempo las características propuestas en sus inicios y se encuentran en estado de deterioro paisajístico y ambiental, que primero se manifiesta hacia el exterior de las unidades. Seguramente, por una cuestión de costos de mantenimiento y procesos de ocupación más lentos de lo previsto, son dejados en estado de abandono y escaso mantenimiento.

“LAS DELICIAS”

- COUNTRY.
- URE

•• vistas de los espacios verdes en el interior de la urbanización

•• alto grado de mantenimiento



The complex block contains four numbered photographs (1-4) and descriptive text. A dashed line connects the title 'LAS DELICIAS' to the text 'vistas de los espacios verdes en el interior de la urbanización'. A dotted line with an arrow points from the title to the text 'COUNTRY. URE'. The photographs show: 1. A road intersection with trees and a utility pole. 2. A grassy area with a speed limit sign (30 Km/h) and trees. 3. A street view with a large brick building and trees. 4. A garden area with trees and a bench.

vistas de los bordes perimetrales de algunas UC del sector sur de la ciudad de Córdoba



“LOTEOS RURALES” . SECTOR SUR

- :: loteos tipo COUNTRY.
- :: ciudad de Córdoba

- :: bajos niveles de calidad ambiental - en relación a otras UC del noroeste de la ciudad de Córdoba
- :: carencia de mantenimiento



- Desde los aspectos cuantitativos

■ SECTOR NORTE – NOROESTE

Como se lee en el cuadro No. 3, para el caso de este sector, en el entorno metropolitano se incorporan, según los datos obtenidos desde el sector privado, en un período que abarca **10 años, 934 hectáreas** de tierra a la urbanización según modalidad de **UC**, con una oferta de **4882 lotes**. Estos datos provienen de un total de **14 emprendimientos** localizados en dicho sector.

Para el caso de la ciudad de Córdoba, se incorporan en un período de **15 años, 991, 5 hectáreas** de tierra a la urbanización según modalidad de UC, con una oferta de **5905 lotes**. Datos provenientes de un total de **14 emprendimientos**.

Si se calcula la demanda potencial que incorpora esta oferta, para el primer caso (AMC), este total está en condiciones de incorporar aproximadamente 20.000 personas; mientras que en la periferia de la ciudad de Córdoba la incorporación ronda las 25.000 personas.

Si consideramos a la porción territorial como una unidad, se presenta un total de **28 emprendimientos** localizados en un período de **15 años, con un total de 2000 hectáreas con una oferta de 11.000 lotes** para una posible demanda potencial de **45.000 personas aproximadamente**.

■ SECTOR OESTE

En relación a este sector en consideración, para el caso del entorno metropolitano se incorporan, en **3 años, 950 hectáreas** a la urbanización con UC, con una oferta de **3736 lotes**.

Para el caso de la ciudad de Córdoba, sobre este sector, los valores arrojados por los datos analizados son insignificantes. Existe un caso (Los Manantiales) y de una superficie menor que ronda las 40 hectáreas, por lo que no se considera en los datos globales.

La demanda potencial que estaría en condiciones de albergar esta oferta para el caso de AMC sería de **15.000 personas aproximadamente**.

■ SECTOR SUR

Para el caso del entorno metropolitano, la presencia de 3 emprendimientos cerrados hace que el fenómeno sobre esta porción de territorio no sea relevante. Los mismos se localizan de manera aislada y puntual dispersos en el territorio, no producen efectos territoriales, hasta el momento, de conurbación ni expansión de la mancha urbanizada entre la ciudad central y las localidades próximas satélites.

Por otra parte, el de mayor superficie, Potrerillo de Larreta, constituye otro caso, ya que en general está destinado a segunda residencia de fines de semana.

Para el caso de la periferia de la ciudad de Córdoba en **12 años se incorporaron 600 hectáreas** a la urbanización con modalidad de UC (considerando los emprendimientos reconocidos y comercializados por el sector inmobiliario, con **una oferta de lotes que ronda las 3600 unidades**; y si proseguimos con los cálculos de demanda potencial aproximada, esta situación permite albergar alrededor de **14.000 personas**.

De los valores expuestos hasta el momento, no cabe duda de la importancia y significación del sector norte – noroeste con respecto al fenómeno en estudio, tanto a escala de periferia urbana como metropolitana.

Por otra parte, se observa, de los datos analizados, en primer lugar un punto de inflexión hacia los años 2003 – 2004, como ya se mencionó, con el desplazamiento de la oferta hacia anillos periféricos cada vez más alejados, incluso fuera de los límites de la ciudad de Córdoba y localizados en territorio metropolitano; y en segundo lugar, hacia el final del período de tiempo seleccionado para el estudio, se observa una retracción de la oferta como UC; según fuentes consultadas, hay un traslado en las inversiones, por parte de los agentes inmobiliarios hacia un nuevo tipo urbano: los complejos cerrados de vivienda colectiva en altura, denominados comercialmente como *houssings* o *casonas*.

Si sumamos a estas observaciones, otras realizadas con anterioridad como la mutación de la tipología de UC caracterizada en el punto anterior referido a los aspectos cualitativos, podemos concluir en este punto que por un lado, la oferta en términos generales mantiene durante el período de tiempo estudiado una dinámica considerable que se mantiene en ascenso; y por otro, esta oferta no es estable ni estática, se modifica tanto desde los aspectos referidos a su localización como a los referidos a sus tipologías.

Los análisis posteriores centrarán la mira en comprobar, según las fuentes disponibles consultadas, los grados de consolidación de estas unidades residenciales, ya que otro análisis que se considera es el sobredimensionamiento de la oferta en relación a la demanda potencial real, y debido a que resulta difícil calcular dicha demanda en función de los datos demográficos tradicionalmente conocidos, a consecuencia de que en general, los clientes relacionados con este nicho de inversión, no son locales y pueden acercarse al fenómeno como una nueva alternativa de inversión, incluso, entre los inmobiliarios se reconoce que a veces representa un segmento de población extranjera.

Para la oferta total incorporada, según datos inmobiliarios, la demanda potencial podría alcanzar valores aproximados de **75.000 personas** y si consideramos que desde los aspectos funcionales de la estructura de la periferia y sus elementos: red vial principal y secundaria, transporte urbano y metropolitano masivo; equipamientos educacionales, sanitarios o administrativos; espacios verdes, servicios especializados, por mencionar los más significativos, no fueron incrementados, ni mejorados, ni se propusieron otros alternativos en la proporción correspondiente con los valores señalados como oferta proveniente de los nuevos modos en la actividad residencial, la realidad urbana se encuentra frente a un gran desafío.

II. 6- 2. Las Urbanizaciones Cerradas según el Sector Público



La información para la clasificación de los emprendimientos proveniente del **sector público**, para el caso de **la ciudad de Córdoba**, aporta datos relacionados con las ordenanzas que regulan las urbanizaciones residenciales especiales o *URE* (8606/91 y 10.760/04). Se estudiarán los puntos esenciales de la norma y en qué grado se cumplimentan o no por el conjunto de actores que intervienen en la producción del fenómeno.

Cuando se inició el análisis de los aspectos referidos al sector público, se encontraron serias dificultades para esclarecer el tema a consecuencia de la falta de coincidencias que existe entre la clasificación de los actores privados y los públicos.

Por otro lado, si se consideraba la ordenanza municipal que regula las "URE", quedaban afuera de tal clasificación una cantidad de unidades cerradas no aprobadas según estas ordenanzas; por lo tanto, en este punto, el objetivo consiste en poner en claro una situación referida a UC desde los aspectos referidos a los organismos públicos y a la regulación, que resulta nueva y poco frecuente.

En general, los estudios considerados como antecedentes en relación a este fenómeno, no han sido lo suficientemente explícitos en la materia, por lo que se procedió a una elaboración propia del estudio cuidadoso del material aportado por la oficina de planeamiento de la Municipalidad de Córdoba.

II. 6- 2. A. Aspectos legales y normativos para el caso de la ciudad de Córdoba

Las disposiciones legales y el cuerpo normativo que surge en la ciudad de Córdoba en el año 1991 a la hora de regular estos nuevos modos de urbanizar y construir la ciudad están enmarcadas en las ordenanzas específicas que aluden a algunas de las urbanizaciones cerradas tipo *country* o *club de campo*.

Estas ordenanzas son:

Ordenanza 8606/91 que regula las *Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE)*

Ordenanza 10760/04, que revisa, completa y complementa a la Ordenanza 8606/91.

Ordenanza 8060/85: que regula el fraccionamiento de tierras, quedan incluidas en ellas las subdivisiones rurales.

Según Bellotti, la normativa existente para la ciudad de Córdoba en relación al tema, toma como base para su posterior desarrollo a la norma existente en la provincia de Buenos Aires para los Clubes de Campo. Estos surgen en un comienzo bajo la forma de loteos tradicionales, y posteriormente se organizan como entidades jurídicas, como sociedades anónimas y cooperativas. El club de campo más antiguo de Argentina es el "Tortugas" y data de 1930. Según informantes relacionados con la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Córdoba, la ordenanza es posterior a la presentación del primer country Las Delicias.

En la ciudad de Córdoba, la ordenanza 8606/91, modificada por la ordenanza 10.760/04, que deroga la ordenanza 9056/93; denomina a estos emprendimientos como: "*urbanizaciones residenciales especiales*".

El artículo 11 de la ordenanza 8606/91 establece que son de aplicación a este tipo de urbanizaciones las disposiciones de fondo y procedimiento vigentes para las urbanizaciones en general reguladas por la ordenanza 8060/85 referida al FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS y complementarias, en todo lo que no se oponga a la ordenanza sobre urbanizaciones residenciales especiales.

La mayoría de los emprendimientos fueron aprobados según esta ordenanza, entre los años 1991 y 2003; de hecho, la misma surge como respuesta a la necesidad de enmarcar legalmente estos nuevos modos de urbanizar.

La ordenanza 8606/91 tiene una serie de recomendaciones y presenta buena voluntad respecto a la inserción de estos loteos cerrados en la trama de la ciudad "convencional", indicando superficies máximas en hectáreas del predio cerrado a urbanizar, tanto dentro como fuera de la Avenida de Circunvalación. Siempre y cuando se consideren las situaciones localizacionales como situaciones de borde que impida la extensión de la trama.

Se refiere a la ubicación de los ingresos o accesos a los predios, que deberá producirse sobre la red vial principal y no sobre las secundarias o barriales.

En un principio, cuando surgieron estos emprendimientos inmobiliarios, la Ordenanza No. 8606 no hacía referencia a restricciones en cuanto a las áreas de la ciudad donde los emprendimientos inmobiliarios podían localizarse, pero a medida que proliferaron y se puso en riesgo gran parte de la periferia considerada como cinturón verde, la Ordenanza No. 10.760/04 resulta restrictiva con respecto a las áreas de localización de estos emprendimientos, quedando prácticamente sin posibilidades toda la periferia de la ciudad desde la avenida de circunvalación, tomando una franja considerable hacia el límite del ejido, considerada como el arco norte, noreste, este sureste y sur de la ciudad. Ver gráfico No. 13 referido a la ordenanza No. 10.760/2004.

Hace aclaraciones en relación a la organización jurídica conformada a partir del momento de la asociación y la imposibilidad de disolución de la misma.

Realiza recomendaciones referidas a los indicadores urbanísticos de patrones de asentamiento de uso residencial como:

Subdivisión del suelo:

Amanzanamiento

Parcelamiento: las superficies mínimas de lotes según predios localizados dentro o fuera de la avenida de circunvalación, relacionados a las superficies totales para espacios verdes y áreas de deporte y recreación¹.

Usos de suelo (tipos de usos permitidos):

Residencial

Deportivas, recreativas, sociales comerciales

Ocupación del suelo Formas de ocupación e intensidad):

FOS, FOT, alturas de la edificación, retiros mínimos

Ver ordenanza completa en anexo No. 1.

En la realidad de la ciudad de Córdoba, que por esos años se encontraba enmarcada en una situación de desregulación generalizada, irrumpe el protagonismo de nuevas formas de ocupación del suelo. Los nuevos agentes productores de estas formas de ocupación del suelo y dueños del capital a invertir en la construcción urbana, ejercen presión ante los actores públicos a la hora de regularizar sus emprendimientos.

Por su parte, los agentes públicos de la ciudad ó Estado Municipal, modifican ordenanzas y redactan otras destinadas a regular parte de la nueva realidad urbana, que resulta evidente, ésta sobrepasó el poder de regulación y control del Estado.

Esta puja de poderes entre públicos y privados, constituyó el panorama, en términos generales, que posibilitó la configuración de un nuevo paisaje suburbano sobre la periferia de la ciudad entre los años 1991 y 2003, en los que fueron aprobadas casi todas las urbanizaciones cerradas.

Hacia el año 2003, cuando la situación se tornó alarmante sobre el sector sur de la ciudad, ya que había comenzado a subdividirse bajo el supuesto de "loteos rurales" sobre el área productiva o Cinturón Verde, al sur de la ciudad, encubriendo "countries", se tomó una medida:

El decreto 13/1 del Intendente Municipal de Córdoba, correspondiente a fecha 12 de diciembre de 2003, suspende la aprobación de urbanizaciones residenciales especiales y loteos rurales (ordenanza 8060, sus modificatorias y normas vinculadas) por un período de 90 días a partir de la fecha de publicación del decreto, en el área rural o industrial dominante (patrones K, L, N de la ordenanza 8256/86 (OCUPACIÓN DEL SUELO DENTRO DEL EJIDO MUNICIPAL), ubicada en el arco este y sur por fuera de la Avenida de Circunvalación en el área comprendida entre la Ruta nacional No. 9 norte y la Ruta Nacional No. 20.

¹ Ver Anexo No. 1: Ordenanza 10.760/04: Urbanizaciones Residenciales Especiales. Municipalidad de Córdoba. Oficina de Planeamiento. Año 2004.

El decreto 208 con fecha de 13 de febrero de 2004 hace extensiva la suspensión del decreto 13/1 a las operaciones de subdivisión reguladas por la ordenanza 8060/85, ya que los fraccionamientos rurales se realizaban a través de las operaciones de subdivisión reguladas por la ordenanza 8060/85. Esta regulación permite la residencia de apoyo a la actividad agropecuaria, lo que facilitó la derivación de la misma en el asentamiento de subdivisiones “tipo country” con baja inversión en infraestructura y sin espacios de uso común, localizados en tierras bajo riego con potencialidad productiva al sur de la ciudad.

Por lo tanto, la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Córdoba propone planificar el uso de recursos disponibles, potenciando y preservando las cualidades del mismo, preservando el área como soporte de actividades productivas y de recursos paisajísticos y ambientales, evitando las modificaciones de sus características naturales.

El 9 de septiembre de 2004, el Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba sanciona la ordenanza 10.7060, 10.761, 10.762, 10.763 y 10.764, que tienen como base los proyectos remitidos por el Poder Ejecutivo y la propuesta elaborada por la Dirección de Urbanismo.

Volviendo a la ordenanza 8606/91, la misma se compone de los siguientes ítems:

- a. Concepto de URE
- b. Superficies destinadas a calles y Espacios Verdes
- c. Localización
- d. Obligaciones del patrocinador
- e. Amanzanamiento y parcelamiento
- f. Espacios verdes
- g. Uso y ocupación del suelo
- h. Trazado de la red vial
- i. Compromiso de venta de lotes
- j. Aviso ante la Dirección de Prevención y Gestión Ambiental

En relación al punto a. referido al concepto de URE, el artículo 1º. de dicha ordenanza para la ciudad de Córdoba, dice: Denominase *urbanización residencial especial* a toda división de la tierra que reúna las siguientes características:

1. Se efectúe en las zonas y con las condiciones que se enumeran en el artículo 2º.
2. La parcela a urbanizar tenga una dimensión máxima de 50 has si se localiza exteriormente a la traza de la Avenida de Circunvalación, y de 15 has si se localiza dentro de ella. En casos especiales podrá autorizarse una urbanización en parcelas mayor dimensión. Estas mayores dimensiones podrán superar en un 20 % la superficie de las localizaciones internas a la Avenida de Circunvalación, y en un 30 % a las ubicadas fuera de la misma.
3. Cuente con parcelas destinadas a uso residencial, que conjuntamente con lo expresado en 4, constituyan un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible.
4. Cuente con superficies específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, en la proporción y dimensión que la presente establece.

5. Cuenten con accesos controlados, de modo tal que el conjunto de la urbanización conforme un recinto cerrado en su perímetro, con respecto a su entorno.

En lo que respecta al punto b. referido a superficies destinadas a calles y espacios verdes, el artículo 7°. De la ordenanza dispone que *“las superficies destinadas a calles y a espacios verdes deberán ser cedidas al dominio público municipal. La Municipalidad, con posterioridad concederá el uso exclusivo de tales superficies, con las condiciones que se fijen en cada caso y el pago de un canon que se determinará del mismo modo, reservándose la Municipalidad de Córdoba, el ejercicio pleno de las facultades emanadas del poder de policía.”*

La ordenanza 10.760/04 incluyó en este artículo a los espacios verdes, mientras que la 8606/91 solo se refiere a las calles.

Punto c. referido a localización:

El artículo 2°. De la ordenanza 8606/91 de la ciudad de Córdoba establece: *“Las urbanizaciones residenciales especiales no podrán localizarse en la zona M definida por la ordenanza No. 8256/86 ni en los sectores de las zonas L y N de la misma ordenanza. Estos sectores corresponden al área rural productiva de la ciudad y sus designaciones catastrales se detallan a continuación:*

Distritos 18, 19, 22, 25, 27, 29, 32 completos

Distrito 2 zonas: 2, 3, 4 sólo parte externa a la avenida de circunvalación

Distrito 16 zonas 2 a 12 inclusive

Distrito 17 zonas 1 a 9, parte de la zona 10 Y zonas 11, 15 y 20.

Distrito 20 Excluidas las zonas 17, 18 y 10 - manzanas 2, 3, 4 y 5

Distrito 21 Excluida la zona 9 – manzana 3 y 4

Distrito 23 Excluida la zona 13 parcialmente

Distrito 24 Excluidas las zonas 5 a 17 y manzanas 32 a 35 de la zona 14.

Distrito 26 – zonas 21, 22, 24, 25 y 29 a 33. Ver Gráfico de representación de ordenanzas en anexo No. xx

Se aclara que en el resto de las zonas, la localización deberá ser autorizada por el Departamento Ejecutivo Municipal previo informe del organismo técnico y competente, y se ajustará a las disposiciones de la ordenanza No. 8060/85.

La norma hace aclaraciones respecto de la localización de dichas urbanizaciones que es necesario tener en consideración; dice que se deberá tener en cuenta que la ubicación y el trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana ni interferencias al sistema vial principal urbano o sectorial.

También dice que deberá ser tenido en cuenta la preservación de las características ambientales y paisajísticas del lugar.

Se refiere a la posibilidad de localización dentro de la Avenida de Circunvalación se reserva para los casos donde el terreno este contenido por barreras, evidenciando una situación de borde que no permita la extensión de la trama.

Punto c. Obligaciones del patrocinador

Realizar obras de infraestructura: agua corriente, energía eléctrica, arbolado, alumbrado o parqueización. Efectuar el mantenimiento de los mismos y efectuar el tratamiento de vías de circulación y accesos.

Punto e. Amanzamiento y parcelamiento

Las superficies mínimas exigidas por la ordenanza para cada lote es de 1.500 m², pudiendo admitirse una superficie menor de 1000 m², dentro de la avenida de circunvalación si la superficie destinada al área deportiva sea superior al 40 % de la suma de superficie destinada a la actividad residencial.

La superficie destinada a área deportiva para los emprendimientos localizados fuera de la circunvalación será del 30 % de la suma de la superficie total destinada a la actividad residencial.

Se aclara que en relación al fraccionamiento, uso y ocupación, estas urbanizaciones deben suscribirse al cumplimiento de las ordenanzas que regulan estos aspectos. Ver anexo No.1.

Otro aspecto considerado en la ordenanza que resulta relevante y a tener en cuenta resulta lo expuesto en los artículos No. 17° y 18° de la No. 10.760: las urbanizaciones Residenciales Especiales deberán, cuando limiten con las Zonas N y L de la ordenanza No. 8256 y sus modificatorias, dejar en todo el perímetro de la parcela una calle pública de 6 metros, que no será requerida en el caso de lindar con un asentamiento residencial preexistente. Esa calle llevará adjuntada en su costado interior una faja de resguardo de 6 metros, forestada y un canal receptor del derrame superficial proveniente de las áreas rurales vecinas.

Se deberá prever en el diseño de las urbanizaciones áreas sin ocupación edilicia a fin de lograr futuras conectividades viales entre los sectores urbanos colindantes ubicados en bordes opuestos.

De la exposición de lo que se consideran los puntos relevantes de la norma en función del estudio que se realiza, se puede concluir que la misma considera los aspectos más significativos desde el punto de vista de la inserción de estas urbanizaciones en la trama urbana, e intenta regular de modo que su impacto resulte lo menos negativo posible, barriendo aspectos referidos a impedir que se genere la fragmentación de la estructura, la falta de conectividades y posibles vinculaciones, preservación de cualidades ambientales y paisajísticas, etc

Ante esta valoración en relación a la norma que regula las URE, que resulta apropiada y completa como marco de regulación para los actores privados que construyen las unidades cerradas, se puede decir que existe otro elemento que resulta deficitario a considerar en cuanto a la operatoria de los actores públicos y es el control y verificación del cumplimiento de dicha norma en la realidad urbana.

Aún cuando se elabore la valoración que apunta a destacar la fractura del sector público, radica en la implementación de los mecanismos de control, existe otra cuestión de fondo que surge en esta instancia como un interrogante, que se intentará responder hacia el final del estudio, en las conclusiones finales:

Al elaborar el Estado Municipal sus ordenanzas en relación al cerramiento de unidades residenciales destinadas a una exclusiva minoría poblacional de muy altos ingresos, está expresando su posición en relación a la posibilidad de conformar periferia o espacio suburbano sobre la base de la exclusión y la segregación?



Si esto resulta así, todos los segmentos de población tendrían el mismo derecho de segregarse y fragmentar la estructura socio-espacial?



Si esto sucediera, CÓMO SE CONFIGURA LA CIUDAD EN UN FUTURO PRÓXIMO, conformada por ESPACIOS CERRADOS CONECTADOS POR ALGUNA IMPORTANTE VÍA DE CIRCULACIÓN PRINCIPAL?

II. 6- 2. A. 1- Clasificación de las Urbanizaciones Cerradas en el Municipio de Córdoba según las ordenanzas municipales

Para realizar la siguiente clasificación se toma como base la información proveniente de la Municipalidad de Córdoba y su base de datos actualizada al año 2006, con las designaciones que la misma reconoce a la hora de registrar los nuevos loteos urbanos.

- a. URE: Urbanizaciones Residenciales Especiales (COUNTRY s/ comercialización) ■**
- b. Urbanizaciones sin plan de vivienda. (BARRIO CERRADO según comercialización) ■**
- c. Urbanizaciones Rurales (COUNTRY según modos de comercialización) ■**

Ver localización de cada categoría de la clasificación adoptada en los Gráficos No. 20, 21 y 22.

En relación a los casos b y c se procedió a la búsqueda y detección de cada unidad que se correspondiera con el caso en estudio, ya que las planillas para estos casos consideran sin ninguna discriminación los loteos tradicionales como los cerrados.

Este trabajo demandó un gran esfuerzo y una inversión de tiempo bastante considerable ya que la tarea resultó dificultosa y complicada. En ocasiones no coinciden las nomenclaturas con las designaciones, o no se corresponden las planillas con los gráficos; y en otros casos la falta de datos como designaciones entorpece la búsqueda.

Luego, en una segunda instancia, sobre la base del registro municipal referido a las urbanizaciones ingresadas hasta el año 2006, se analizan los indicadores que registran las planillas aportadas como fuente de información por la oficina de planeamiento de la Municipalidad de Córdoba, sobre cada loteo, según la clasificación a la que pertenece:

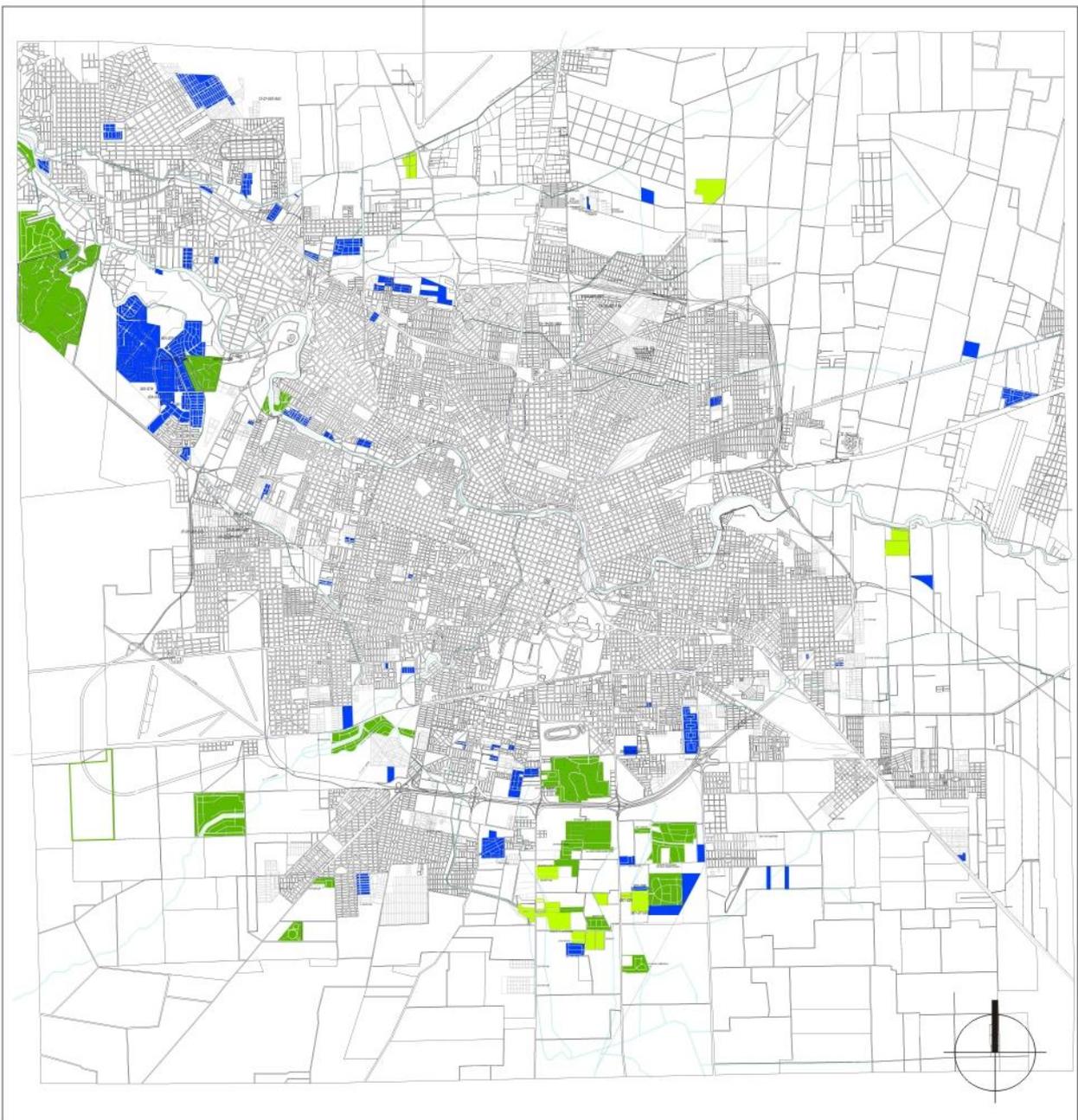
Año de ingreso del trámite/ Año de aprobación
Designación catastral
Nombre de la Urbanización
Tamaño del predio
Cantidad de lotes
Superficie destinada a EV y a red vial

A los fines de sistematizar la información de base aportada por la Municipalidad de Córdoba, para analizar las planillas aportadas por la oficina de planeamiento con los datos que caracterizan cada urbanización, se continúa con el criterio empleado en la caracterización realizada para el sector privado y se procede a realizar la delimitación de los sectores urbanos ya considerados:

-  Sector norte .- noroeste
-  Sector oeste
-  Sector sur

Gráfico N° 19:

Localización de las Urbanizaciones Cerradas en la ciudad de Córdoba



Referencias:

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

Fuente: Municipalidad de Córdoba. Dirección de Planeamiento Urbano. Área informática. 2006.

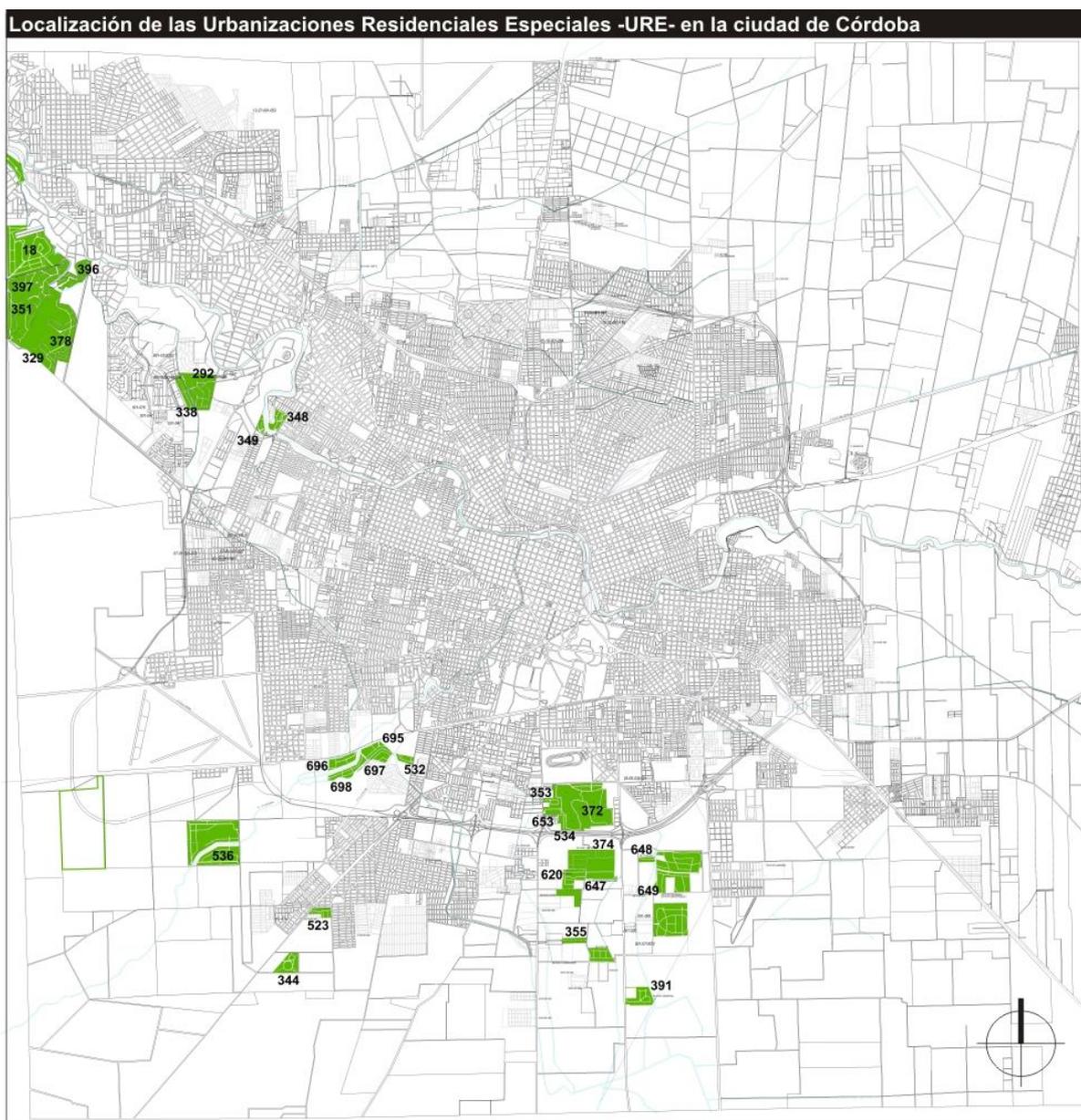
a. URE: Urbanizaciones Residenciales Especiales. ■

A continuación en el Gráfico No. 20 se observan cuáles de la totalidad de estas nuevas urbanizaciones cerradas surgidas en la ciudad a partir del año 1991, son reconocidas y designadas como **URE (URBANIZACIONES RESIDENCIALES ESPECIALES)** por la **ordenanza 8606/91**, de la Municipalidad de Córdoba.

Posteriormente, hacia el año 2004, como ya se describió en el punto II. 6- 2. A , Aspectos legales y normativos para el caso de la ciudad de Córdoba, la ordenanza se modifica y revisa los aspectos considerados en el año 1991, según la modificatoria No. 10.760.

El objetivo en este punto se refiere a la necesidad de esclarecer la situación de cada uno de estos emprendimientos desde los aspectos legales, cuáles están enmarcados por la ordenanza y cuáles no. Se intentará explicar porqué algunos si pueden quedar incluidos en la ordenanza y porqué el resto no.

Gráfico N° 20



Referencias:

■ URE - urbanizaciones residenciales especiales

Fuente: Municipalidad de Córdoba. Dirección de Planeamiento Urbano. Área informática. 2006.

Luego, en el Cuadro No 4, se elaboró la sistematización de la información procesada acerca de las URE que contenían las Planillas de Registro de la Oficina de Planeamiento de la Municipalidad.

La tarea resultó compleja ya que la información resulta de muy difícil lectura y comprensión. Por otra parte se cuestiona la efectividad de ciertos datos, pero en este punto el análisis considera los datos como se los obtuvo de la fuente mencionada.

En el siguiente punto se esclarecerá porque algunas UC aparecen registradas hasta 3 ó 4 veces.

b. Urbanizaciones sin plan de vivienda. ■

Esta clasificación, como su nombre lo indica, es empleada por la oficina de planeamiento de la Municipalidad de Córdoba para el registro de loteos que no posean planes de vivienda; pero existe una situación, que no es del todo clara y dentro de la tipología en estudio (URBANIZACIONES CERRADAS), algunas de las mismas ingresan en esta designación.

La mayoría de las UC designadas por el mercado como “barrios cerrados”, “urbanizaciones protegidas”, “loteos semi-cerrados ó semi-abiertos y un “gran emprendimiento” que pretendió en un sus inicios darse a conocer como una “nueva ciudad”: Valle Escondido ingresan en esta clasificación desde los aspectos legales.

En términos generales, se puede decir que pasaron a formar parte de esta clasificación porque, por diferentes motivos y características particulares, no pueden ingresar en la clasificación de URE, como por ejemplo por el tamaño de lotes, las dimensiones de los mismos se encuentran por debajo de los valores solicitados por la ordenanza para URE; otra variable, en general se relaciona con el porcentaje destinado a las superficies para espacios verdes recreativos comunes.

Aquí se pone de manifiesto una problemática actual que es la articulación entre los agentes productores de la ciudad y la posibilidad operativa eficiente por parte del Estado a la hora de poner en funcionamiento el ejercicio de sus competencias.

Por un lado, el agente inmobiliario crea un producto y lo construye sin la existencia de un marco legal regulatorio que lo apruebe.

Por otro, el Estado municipal, no ejecuta ninguna acción al respecto, ni revisa las normas creando un nuevo contexto legal para este nuevo producto, ni sanciona la existencia de los mismos.

Mientras tanto, estas unidades residenciales, que no se ajustan correctamente a la clasificación de “loteos tradicionales” porque son cerradas; ni a las URE porque no poseen sus principales características, constituyen un hecho en la periferia de Córdoba.

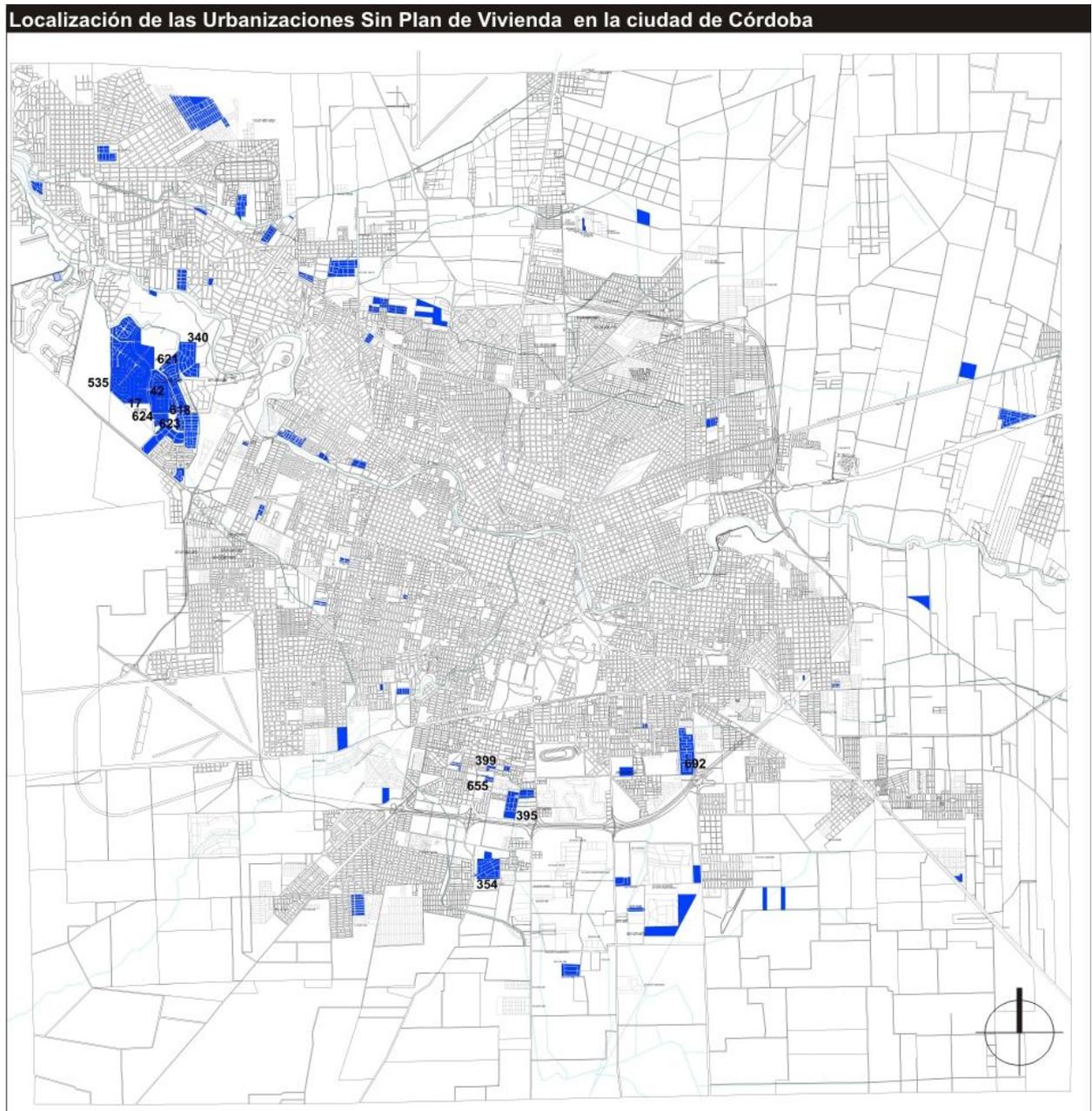
A continuación, el Cuadro No. 5 muestra las características de las UC dentro de esta clasificación. Una vez más la información se sistematizó sobre la base de los datos existentes, que en algunos casos no son exactos ni de una veracidad efectiva; y en otros, algunos datos no se encuentran disponibles.

CUADRO N° 5: Sistematización de datos municipales referidos a UC según clasificación: loteo sin plan de vivienda.

PLANILLA DE REGISTRO DE URBANIZACIONES AL 2006 - MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA										
SECTOR NORTE-NOROESTE CÓRDOBA										
N° interno	Nomenclatura	Barrio	Tipo	Sup. Lotes Total	Sup. Calles	Sup. Terreno m2	Cantidad lotes	Equip. y EV	Lote prom. m	Lote prom. m2
621	10-01-001-031/032		LOTEO	127288,89	43098,47	189509	206	19121,31	0	0
42	10-01-001-033/034/052/053		LOTEO	111.440,47	44191,68	171992	171	16359,85	15	600
624	10-01-001-036		LOTEO	74112,17	25649,59	110908	100	11.146,02	15	600
623	10-01-001-047		LOTEO	47361,48	13560,20	69358	77	7144,80	10	250
535	10-01-001-067/074 (PARTE)	VALLE ESCONDIDO	LOTEO			2239700	0		15	600
17	(figura en plano , no en planilla)		LOTEO							
618	10-01-006-001		LOTEO	78785,06	19063,21	109666	125	11818,02	0	0
340	10-01-005-001A003	PROXIMO AL CHATEAU (LA RESERVA)	LOTEO			362072	265		22	880
SECTOR SUR CÓRDOBA										
692	28-06-001-001/005	CLAROS DEL BOSQUE	LOTEO	201219,27	72745,88	305503	544	29857,04	360	12
395	30-13-014-024	TEJAS DEL SURTEJAS DEL SUR	LOTEO			192964	272		0	
655	30-11-002-002	GENERAL ARTIGAS - TERRANOVA II	LOTEO	12553,50	3604,03	18434	33	2276,79	12	360
399	30-06-11-4-6-7	VILLA SARMIENTO - TERRANOVA I	LOTEO			16760	34		10	300
354	31-06-001-018	TEJAS DOS	LOTEO	155.891,94	62.385,85	240063	385	22.254,65	0	0

En el Gráfico No. 21, sobre la base de los planos municipales de registros de urbanizaciones, se representan las UC registradas como Urbanizaciones sin Plan de Vivienda.

Gráfico No. 21



Referencias:

■ urbanizaciones sin plan de vivienda

Fuente: Municipalidad de Córdoba. Dirección de Planeamiento Urbano. Área informática. 2006.

c. Urbanizaciones Rurales ■

Se localizan en el sur de la ciudad, son de tardía aparición y surgen enmarcados en las condiciones de fraccionamiento y subdivisión de tierras según ORDENANZA No. 8060 a la hora de ingresar el trámite de aprobación en la Municipalidad.

Resulta dificultoso comprender esta situación ya que, por un lado, los datos referidos a los mismos que figuran en las planillas municipales no tienen nombre de barrio; y por otro, la mayoría de estos loteos no se encuentran en la lista de las comercializaciones por parte del sector privado.

Como ya se mencionó antes, esta última variante en relación al fenómeno de las urbanizaciones cerradas, que avanzó hasta localizarse en predios de posible producción agraria y de reserva de cinturón verde de la ciudad, generó el surgimiento de la ordenanza No 10.760 en año 2004.

Realizando un recorrido de campo se comprueba que la situación referida a dichas urbanizaciones constituye un hecho.

Ver Imágenes No. 12 a 15 en página No. 79.

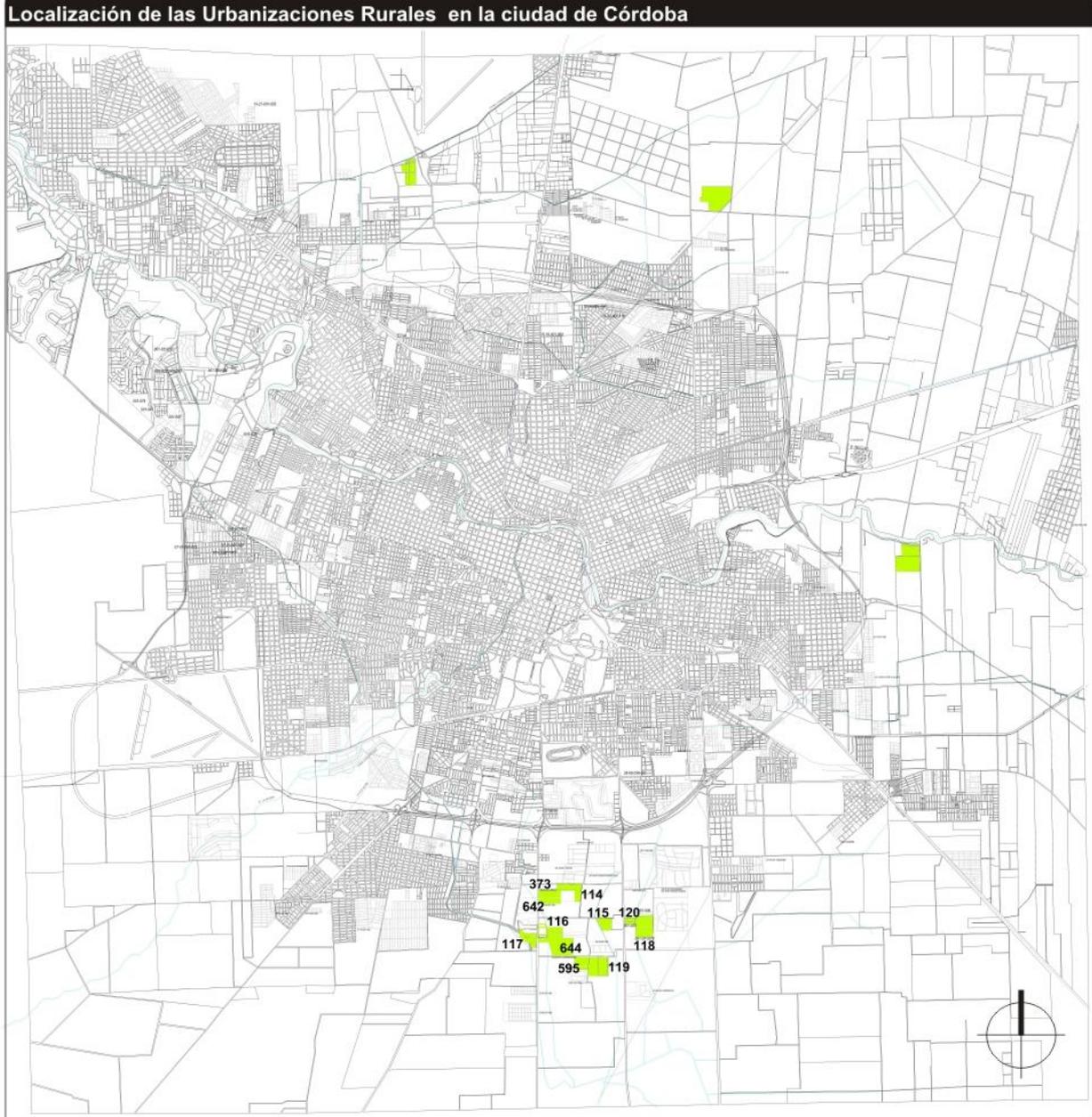
Lo que resulta alarmante es que pese a la ordenanza 10.760 y sus artículos referidos a las áreas sobre las que se prohíbe la urbanización de loteos cerrados, en la actualidad siguen en obra y avanzan consolidando el sector sur de la ciudad con una modalidad que merece un estudio particularizado.

Teniendo en cuenta la tradición del sector sur de la ciudad que poseía hasta hace muy poco tiempo atrás, un tipo de subdivisión del suelo referida a la actividad de base: producción de quintas, surcada por canales de riego, con predios de amplias superficies, que en general tenían una propiedad y se hallaba con escasos niveles de consolidación; en la actualidad, el paisaje suburbano de dicho sector se modifica de manera acelerada, sin propuestas de soluciones para la saturación producida sobre la estructuración de base ante el aumento de la demanda. Como en todos los casos analizados y como severa problemática actual de la ciudad, la vial resulta en principio el componente más afectado. La necesidad de descongestionar el sistema principal constituido por el Camino San Antonio, tipológicamente insuficiente para soportar los niveles potenciales de tránsito que se desprenden de la cantidad de habitantes potenciales que se localizan en estas unidades residenciales cerradas resulta una de las prioridades que merecen atención.

Por otra parte, como puede visualizarse más adelante en el punto II. 6- 2. A., en las imágenes No 5 a 7, la calidad urbano-ambiental, tanto de la unidad cerrada en sí misma como la que aportan al conjunto del entorno se encuentra en considerables índices de deterioro y bajos niveles de atractivo y aporte paisajístico, sosteniendo escasos grados de consolidación.

A continuación, el Cuadro No. 6 y el Gráfico No. 22 muestran los datos aportados por la Municipalidad en relación a esta clasificación.

Gráfico No. 22



Referencias:

■ urbanizaciones rurales

Fuente: Municipalidad de Córdoba. Dirección de Planeamiento Urbano. Área informática. 2006.

CUADRO N° 6: Sistematización de datos municipales referidos a UC según clasificación: loteos rurales.

PLANILLA DE REGISTRO DE URBANIZACIONES AL 2006 - MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA												
SECTOR SUR CÓRDOBA												
Urbanizaciones RURALES	N° interno	Nomenclatura	Barrio	Tipo	Sup. Terreno m2	Equip. y EV	Sup. Lotes Total	Sup. Calles	Cantidad lotes	Lote prom. m	Lote prom. m2	
	114	28-20-001-003		RURAL	90000					13	67	5000
	115	28-25-001-056//26-25-001-036		RURAL	81375,82					8	50	5000
	116	28-26-001-031/040		RURAL	43,204					8	50	5000
	117	31-20-001-026/027/028/029		RURAL	1 7607					16	50	5000
	118	28-22-001-071/072		RURAL	22425					37	50	5000
	119	29-02-001-001 AL 006		RURAL							50	5000
	120	28-22-001/020		RURAL								
	373	28-20-001-034/047		RURAL	99800					20	70	5112
	595	29-01-001-004		RURAL	97343,20			92762,86	4580,34	18	70	520
642	28-20-001-009	CAMINO SAN ANTONIO	RURAL	23593,48	1571,29		15003,31	6010,84	9	37	1500	
644	28-26-001-010/009/062/061	CAMINO SAN ANTONIO	RURAL	223977	23816,89		145.684,46	54.475,65	95	25	1500	

II. 6- 2. A. 2- Primer nivel de valoraciones y síntesis preliminares en relación a las UC de la ciudad de Córdoba desde una perspectiva relacionada con los actores públicos

Resulta necesario hacer una reflexión en relación al accionar del Estado Municipal en relación al fenómeno de Urbanizaciones Cerradas.

Por un lado, se comprueba que desde el inicio del fenómeno en el año 1991, el Estado Municipal se encuentra posicionado por detrás de la realidad, cuando el mecanismo debería ser a la inversa.

Por otro lado, también se observa, que si bien existe la voluntad de redactar ordenanzas completas en sus artículos que direccionan las características de las UC, no existe la misma firmeza a la hora de ejecutar mecanismos de control del cumplimiento de dichas ordenanzas por parte del sector privado.

Esto se refiere a la descripción de la clasificación adoptada en el estudio, en el punto No. II. 6- 2. A.1.a, b y c; que se realizó a los fines de poder poner en claro cómo se maneja la situación desde el Estado Municipal: no contempla ciertas unidades residenciales cerradas según sus ordenanzas, pero en la realidad funcionan y se encuentran con altos grados de consolidación (caso: II. 6- 2. A.1.b y c).

En cuanto a la posibilidad de comprensión de la situación registrada en las planillas municipales, el estudio encontró las mayores dificultades en este punto, ya que la información resulta de muy difícil lectura y comprensión para su sistematización.

Una de las primeras situaciones que se reconoció es la presentación de cada unidad residencial privada como si fueran 2 ó 3 barrios separados, se asume que esto se debe a que las superficies máximas exigidas por la ordenanza para la parcela total a subdividir (50 hectáreas fuera de la Avenida de Circunvalación y 15 hectárea en áreas localizadas dentro de dicha avenida), y estos barrios cerrados exceden ampliamente esas dimensiones exigidas.

Por otra parte, si bien se inscriben como 2 ó 3 unidades diferenciadas, en su materialización constituyen un solo predio cerrado.

Se asume que el objeto o finalidad de la propuesta normativa en relación a tales dimensiones tiene que ver con una consideración acerca de las dimensiones de las "porciones cerradas" dentro la periferia y el menor impacto negativo de las mismas sobre el funcionamiento del conjunto.

Si a cambio de cerrar una porción de 50 hectáreas, se cierran 150, el significado es bastante diferente.

Una vez más, la falla radica en los mecanismos de control.

Por otro lado, otro tema a considerar como prioritario en la revisión de las actuales tendencias de expansión dispersa de la ciudad de Córdoba es la referida al tendido de infraestructura y los altos costos que asume el Estado Municipal al extender en el tendido infraestructural hacia los anillos más externos de la periferia, sin criterios previos de organización del crecimiento, ni estudios de costos de extensión de la mismas; sino hacia las áreas seleccionadas por los actores privados como prioritarias de localización del nuevo patrón. Asimismo, los costos se incrementan aún más, dadas las características de muy baja densidad poblacional que propone este nuevo patrón.

SECTOR NORTE – NOROESTE

Sobre un total de **14 UC** encontradas en el sector norte – noroeste, ingresan en la categoría de URE una cantidad de **6** emprendimientos inmobiliarios cerrados, mientras que se destacan **2** barrios cerrados que ingresan en la categoría de loteo sin plan de vivienda.

Por lo que casi el 50% del total: **6 UC** hasta la fecha de registro de la información (año 2006) no tienen ingreso en la oficina de planeamiento de la Municipalidad de Córdoba.

Ante esta situación de irregularidad de algunos emprendimientos en los modos de localizarse y funcionar dentro del conjunto urbano, regido por normas, se puede decir en términos generales, que sobre este sector, que manifiesta altos grados de consolidación del fenómeno, **el 50% de los emprendimientos inmobiliarios se encuentran en una situación de irregularidad**, (o lo que es lo mismo no se suscriben a las normas en la materia), por lo tanto, las acciones en relación a esta materia son prioritarias en un futuro próximo.

Las Imágenes Nos. 8, 9, 10, 11 y 12 muestran un panorama de los ingresos, tanto a URE como a Barrio Cerrado, de las UC del sector Norte – Noroeste.



único ingreso cerrado y restringido a: **"LA RESERVA"**

- :: BARRIO CERRADO.
- :: (LOTEO SIN PLAN DE VIVIENDA).



único ingreso cerrado y restringido a: **"ALTOS DEL CHATEAU"**

- :: BARRIO PRIVADO.
- :: URE



10



ingreso a: **"VALLE ESCONDIDO"**

- :: LOTEO SIN PLAN DE VIVIENDA.
- :: complejo que agrupa dentro varias unidades barriales independientes cerradas.



ingreso a una de las **UNIDADES BARRIALES**

- :: localizadas en el complejo **"VALLE ESCONDIDO"**



11

único ingreso cerrado y restringido a: **"EL BOSQUE"**

- :: COUNTRY.
- :: URE



12

■ SECTOR OESTE

Sobre este sector, por la escasa relevancia de la situación: **1** emprendimiento cerrado, que ingresa como URE, se descartan los posibles análisis en relación a este tema en el sector.

Más adelante, en análisis posteriores, si se considerarán otros aspectos que se consideran de importancia en relación al tema en este sector, como por ejemplo la urbanización sobre una de las áreas de mayor valor que conservaba la ciudad: la futura reserva del parque del sur, el borde de la Cañada en ese tramo y otros aspectos que se relacionan con la pretensión mal interpretada del gobierno local en sus posibilidades de inserción en las “nuevas lógicas de la gestión urbana”, que hicieron que los agentes públicos cedieran a la presión de inversores y que estas tierras de gran valor y de reserva fueran vendidas a capitales privados.

■ SECTOR SUR

En relación al sector sur de la ciudad se encontraron las mayores dificultades explicitadas anteriormente. Resulta muy confusa la situación producida en dicho sector. Por ejemplo, las denominadas Urbanizaciones Rurales en las planillas no tienen registro de nombre de barrio, por lo que es casi imposible identificarlas; y por otro lado, de la información obtenida acerca de la comercialización de todas las UC, estas no son encontradas.

Los valores indican que sobre este sector se localiza el mayor número de unidades residenciales cerradas y con diversas características, si bien como se expuso en el punto en las conclusiones preliminares referidas a los modos de operar del sector privado en la construcción del fenómeno en estudio, la superficie en hectáreas urbanizadas, está bastante por debajo que la del sector norte – noroeste.

Estos valores indican que las unidades residenciales son de menores superficies que las localizadas en el sector norte – noroeste.

Dentro de la traza de la Avenida de Circunvalación se localizan **10** unidades cerradas, acentuando un proceso de consolidación y relleno de la trama urbana existente, pero con la incorporación de sus nuevas características.

El resto de las unidades (**7**) se localizan fuera de la Avenida de Circunvalación, sobre territorio rural productivo y parte del cinturón verde de la ciudad, de manera dispersa y aislada, condicionando la futura urbanización y posterior consolidación del sector con características sentadas sobre la base de la fragmentación y dispersión de la estructura.

Si bien éstas poseen una disposición que se puede mencionar como dispersa y aislada con respecto a las anteriores que rellenan traza y tejido sobre áreas vacantes, las características de localización con respecto al entorno son las mismas sobre las que se viene realizando mención.

Sobre un total de **17 UC** relevadas según las fuentes consultadas, localizadas en el sector sur de la ciudad, un total de **10** ingresan en la categoría de URE, **4** lo hacen en la de loteo sin plan de vivienda y sobre el resto faltante no se encuentran datos en las planillas consultadas al año 2006. Por lo tanto se puede decir que este sector presenta, aparentemente, un grado de regularidad (mayor al 50%) en sus procesos de aprobación que resulta mayor al porcentaje de aprobaciones del caso del sector norte – noroeste.

Por otro lado, se presentan irregularidades referidas a otros aspectos como la cantidad de aprobaciones producidas en un corto período de tiempo de unidades localizadas en el área productiva de la ciudad. Esta situación producida en el sector sur es única dentro del análisis realizado para toda la ciudad de Córdoba.

En lo que respecta a estas las Urbanizaciones Rurales, el recorrido de campo permite aclarar, en cierta medida, la confusión derivada del material de base sobre el que se realizaron los análisis del caso.

De dicho recorrido, se pone en evidencia la existencia de tales tipologías de UC, únicas dentro del universo analizado. Ver imágenes Nos. 12 a 15.

En los cuadros síntesis N° 8, de confrontación de datos entre el sector privado y el público, los valores cuantitativos derivados de las mismas no son considerados por falta de información. A los fines de incorporar los datos de las mismas, se intentará hacer una aproximación estimativa en relación a la superficie en hectáreas que incorporan, sobre la base de los datos obtenidos de las planillas municipales, con el objeto de conocer la incidencia de las mismas desde los aspectos cuantitativos en el total.



“ROCÍO DEL SUR”

:: COUNTRY
 :: LOTEEO RURAL



14



15

U.C. tipo Country, registradas como Loteos Rurales, en el sector sur de la ciudad de Córdoba.



16



II. 6- 2. B. Aspectos legales y normativos para el caso del territorio metropolitano.

Cuando nos referimos a territorio metropolitano, hacemos referencia, como ya se explicó en el punto No. II. 1, al territorio que incluye como parte del mismo, a los municipios próximos a la ciudad de Córdoba localizados especialmente sobre los límites norte, noroeste y oeste de dicha ciudad. Si bien se entiende que el territorio metropolitano es mucho más amplio, a los efectos de hacer operativo el estudio se considera una porción del mismo que resulte representativa. Ver Gráfico No. 23: Urbanizaciones Cerradas del sector de estudio sobre base de foto satelital.

El relevamiento y estudio de campo sobre los aspectos referidos a lo legal y normativo desde los diferentes organismos (municipales, provinciales) se realizó de forma específica para los municipios de Malagueño, La Calera y Villa Allende, considerándolos como casos representativos a consecuencia de su situación actual (cantidad de has incorporadas a la urbanización en el período de tiempo estudiado) en relación al tema.

Actualmente, la provincia carece de un cuerpo legal que regule la localización de los emprendimientos de unidades residenciales cerradas. En general, según los estudios realizados en relación a las UC localizadas en territorio de jurisdicción provincial, los inversores inmobiliarios realizan los trámites de aprobación en el municipio próximo a su

localización. Los agentes públicos de las oficinas municipales solicitan aprobación de prefactibilidad para dar curso al proceso de elaboración de la ordenanza particular de aprobación. La prefactibilidad viene dada desde la provincia, que solicita para tal fin la resolución del tratamiento de efluentes cloacales, la dotación de agua y el estudio de impacto ambiental.

Aparentemente, la gran mayoría de los emprendimientos consiguen llegar rápidamente a obtener la prefactibilidad, aún cuando las características de los mismos son problemáticas como para obtener dichos permisos: como por ejemplo algunos barrios cerrados localizados próximos a Malagueño, admiten tener disponibilidad de agua sólo por perforación de pozos, no tienen materializadas las plantas de tratamiento de efluentes cloacales y, por las áreas naturales donde se localizan y las características urbanísticas de trazado y subdivisión del suelo, contrapuestas con el territorio de soporte, se podría asumir que un estudio serio y reflexivo de impacto ambiental, no podría aprobarlos. Situaciones muy similares se encuentran localizadas en La Calera.

Algunos pequeños municipios del AMC, al carecer de normas en relación al tema y de equipos técnicos especializados en planificación, toman como base la legislación vigente de la Municipalidad de Córdoba a la hora de considerar la aprobación de dichos loteos cerrados. En general, de la situación actual relevada en los municipios aledaños a Córdoba, se reconoce que la manera de proceder resulta la aprobación particular de cada emprendimiento presentado, con una ordenanza específica y única que apoya las características particulares del mismo.

Las condiciones y características que presenta cada municipio frente al tema son diferentes, no existe ningún tipo de acuerdos ni acciones que puedan resultar comunes, de manera que condujeran hacia una mejor resolución conjunta en los posibles resultados esperados de la configuración metropolitana futura.

Por ejemplo, el municipio de Villa Allende tiene una norma general que dice que en dicho municipio no se aprueba la figura de "country", se aprueban sólo "barrios cerrados" lo que significa que se cede el dominio de calles y espacios públicos al municipio; algo contradictorio a la hora de considerar que se encuentran cercados y con ingreso restringido.

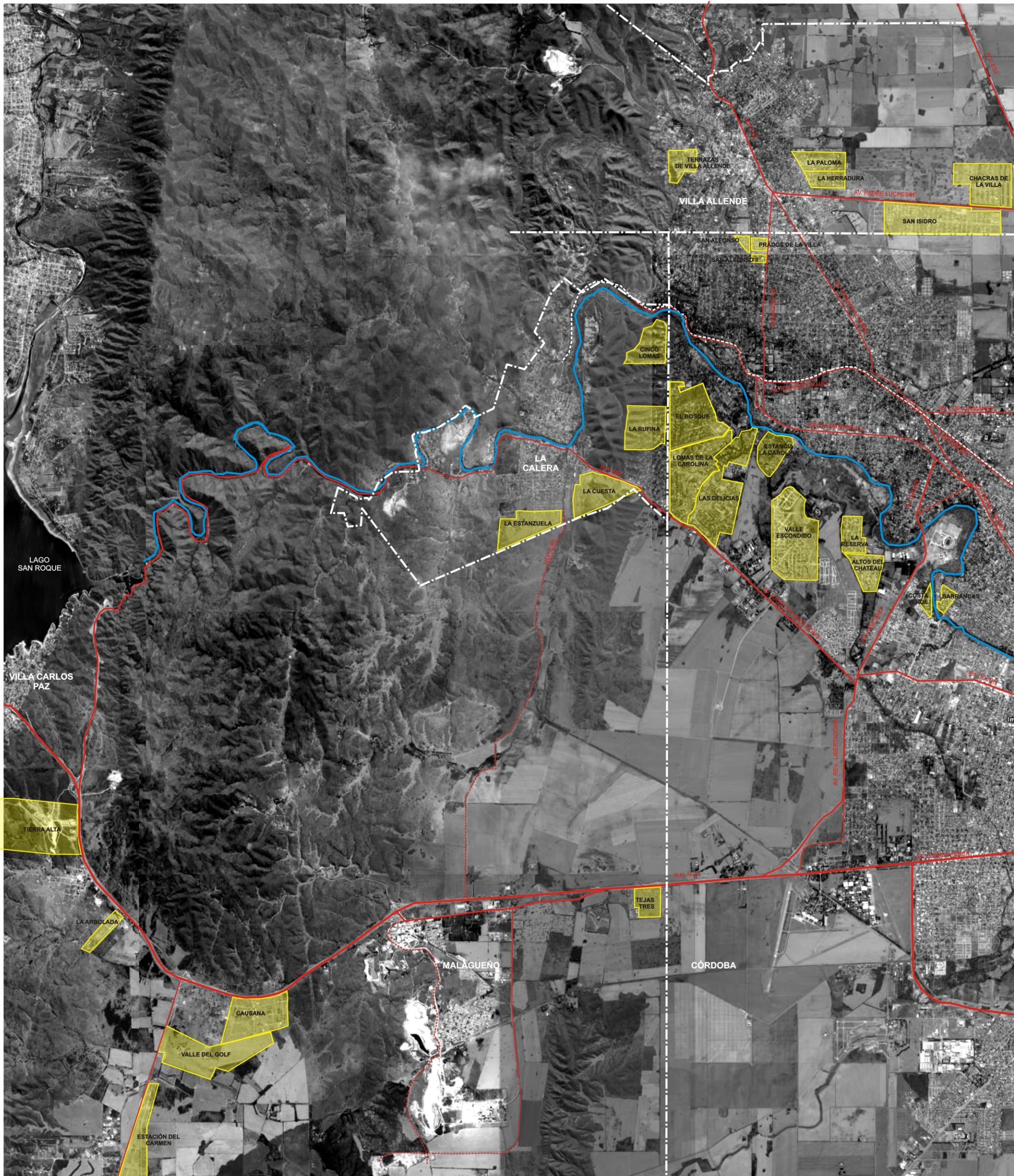
Asimismo se evidencia la coexistencia, tanto materializada en el territorio como desde los aspectos referidos a la regulación y marcos legales que encuadran la situación de urbanizaciones tipo country, con lotes de generosas dimensiones y amplias superficies destinadas a las actividades recreativas y deportivas como de tipologías cerradas suburbana con loteos económicos de dimensiones mínimas (por ejemplo entre 300 y 400 m² de superficie), con superficies reservadas para los usos comunes y recreativos prácticamente son inexistentes y residuales (ver Ejemplo representativo de esta situación en Imágenes No 16, 17 y 18: La Cuesta y La Estanzuela en La Calera).

La situación referida a la mutación del fenómeno de UC descrita para el caso de la ciudad de Córdoba, acentúa sus características en las localidades en estudio, exceptuando a la localidad de Villa Allende, que detuvo su proceso de incorporación de barrios cerrados, y optó por modificar la ordenanza a partir del año 2007 para acceder a la localización de complejos tipo housings.

Estos barrios cerrados de posterior aparición en el mercado y con las características destinadas a captar una demanda de menores recursos económicos, a diferencia del caso de la ciudad de Córdoba, fueron aprobados con igual mecanismo que los anteriores, sin discriminación de ninguna índole ante sus características, con una ordenanza particular para cada caso.

Por otro lado, de forma paralela a los barrios cerrados de características más económicas, surgieron nuevos complejos urbanísticos que incluyen varios barrios cerrados en un mismo predio, más oferta de servicios comerciales y recreativos, con hoteles cinco estrellas, centros comerciales y gastronómicos, urbanizando cercad de 400 hectáreas, localizados en ocasiones en pendientes pronunciadas (casos. La Cuesta en La Calera y Tierra Alta. Eco Pueblo en Malagueño).

Localización de las UC en el Sector de Estudio



Fuente: Elaboración propia sobre imagen satelital Google Earth mapping service y sobre base revista Punto a punto.-

Referencias:



A continuación se elabora un cuadro sintético con la información referida a la regulación vigente en el entorno metropolitano. Ver Cuadro No. 7: Ordenanzas particulares de aprobación de cada UC localizada en el territorio próximo a las localidades de Villa Allende, La Calera y Malagueño.

En relación a los estudios relacionados con los agentes públicos y sus mecanismos y organismos de regulación, surge otra importante variable de análisis que resulta necesario considerar: se refiere a la definición de los límites administrativos de cada municipio considerado, en los que los Ejidos Urbanos propuestos y reconocidos por los municipios no coinciden con los aprobados hasta la fecha del estudio por la oficina de Catastro de la Provincia.

Se destaca este conflicto de claridad de límites porque existe gran cantidad de UC localizadas en territorio que según Catastro de la Provincia es de jurisdicción provincial y, según los municipios de La Calera, Malagueño y Villa Allende, las mismas se encuentran en territorio de su jurisdicción.

Ver Gráfico No. 24: Jurisdicciones provinciales y municipales, según agentes públicos, sobre el territorio metropolitano caso de estudio.

Esta situación de falta de articulación entre los diferentes organismos públicos (municipales y provinciales) por un lado, más la ausencia de otros como gobiernos metropolitanos, la falta de acuerdos y coordinación eficiente por parte de los actores públicos para regular y control el crecimiento producido en el territorio, son las causas que se detectan como más significativas que colaboran con la rápida consolidación del territorio con las características mencionadas. Estas debilidades, rápidamente captadas por los inversores inmobiliarios, se convierten aparentemente en una oportunidad para dichos inversores.



vista de uno de los dos ingresos a: "LA CUESTA"

•• COMPLEJO RESIDENCIAL CERRADO



ingreso a : "LA ESTANZUELA"

•• BARRIO CERRADO.
•• LA CALERA.

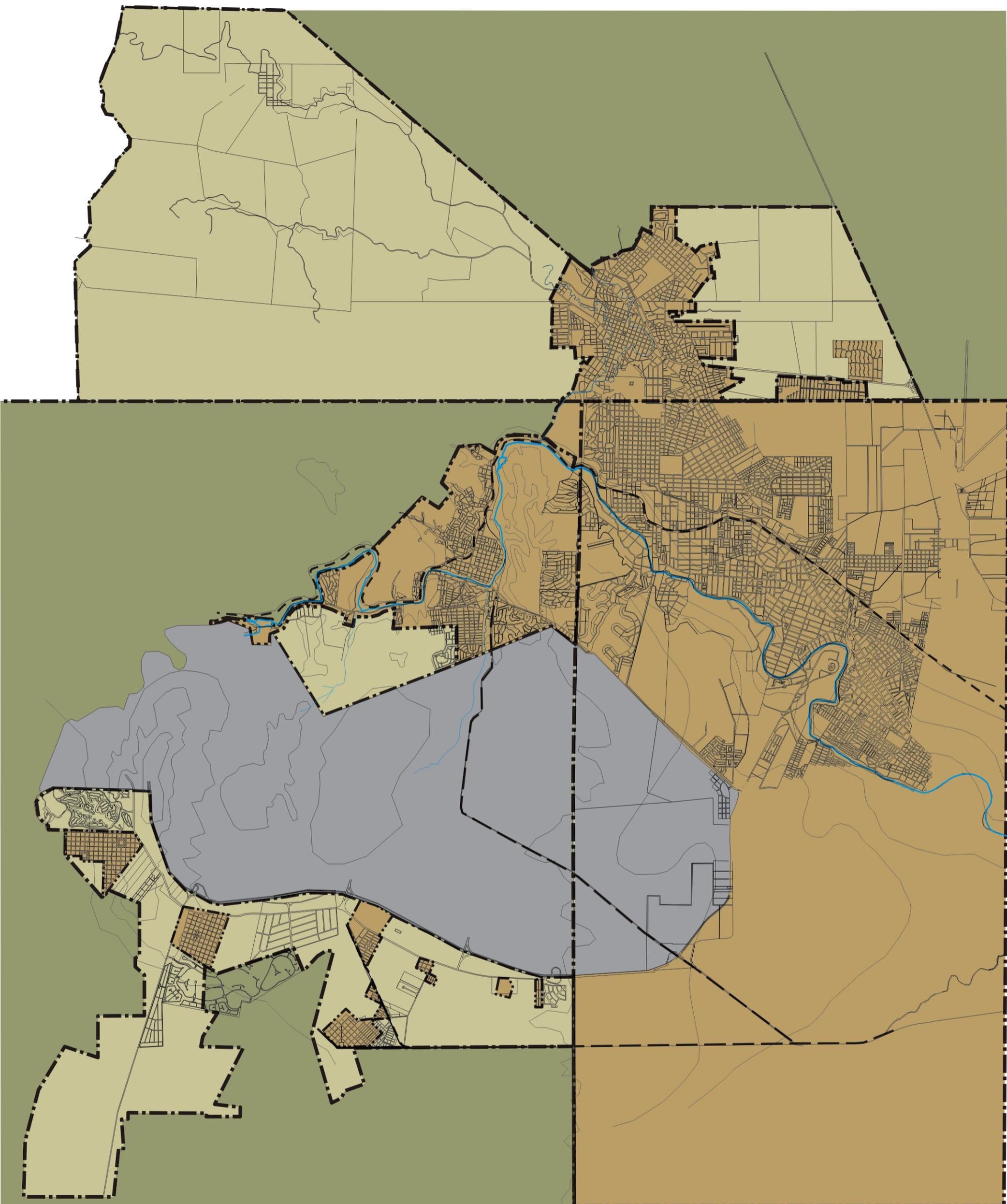


vista hacia : "LA ESTANZUELA"

II. 6- 2. B. 1- Las UC localizadas en territorio metropolitano y sus ordenanzas particulares y propias de aprobación.

Cuadro N° 7: Ordenanzas particulares de aprobación de cada UC localizada en el territorio próximo a las localidades de Villa Allende, La Calera y Malagueño

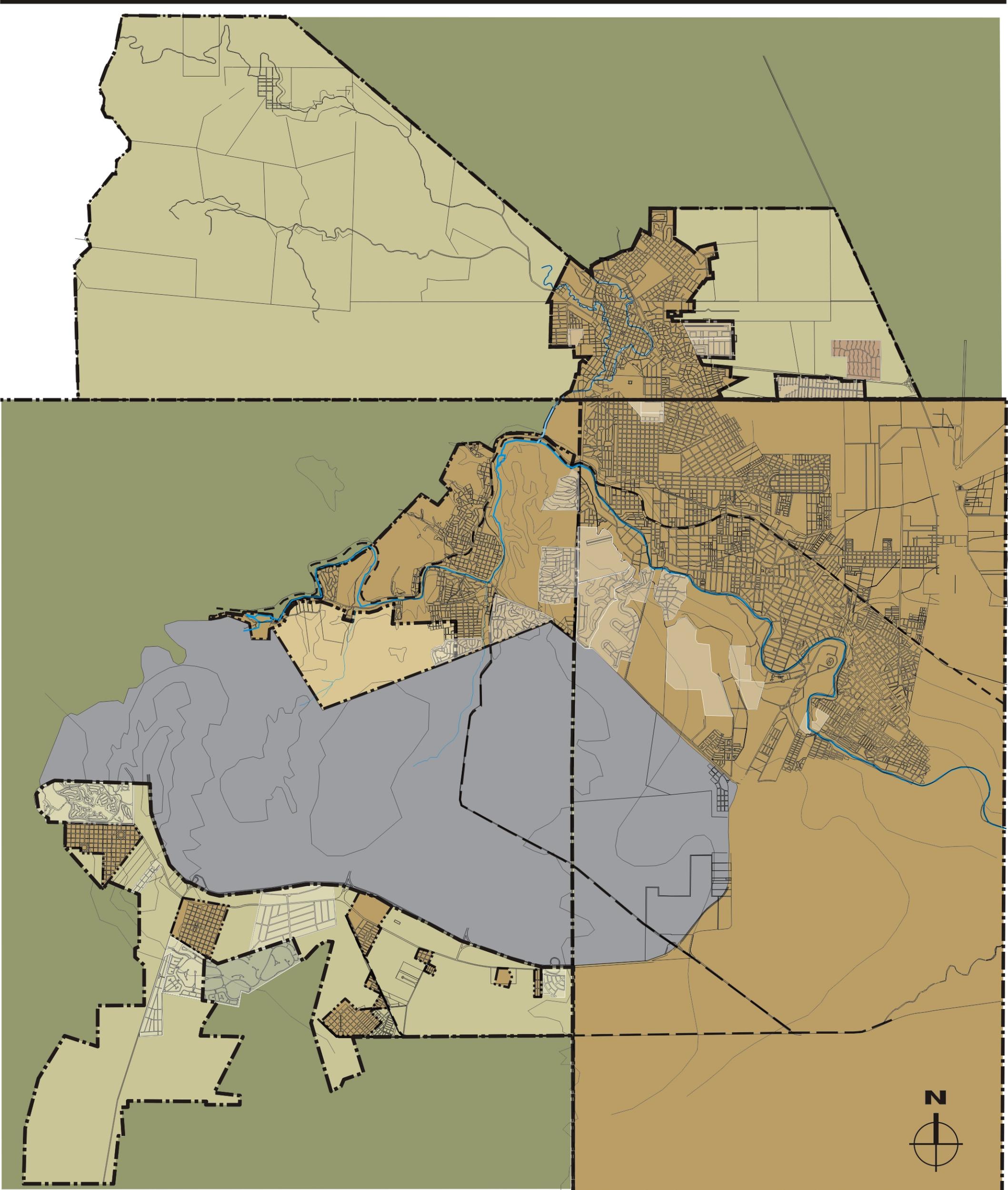
LOCALIDAD	AÑO APROB.	DESIGNACIÓN	has urbanizadas	ORDENANZA DE APROBACIÓN
Villa Allende Ordenanza Municipal N°38/94	1995	LA HERRADURA		Decreto N°53/95 Ordenanza N°21/95
	1997	SAN ISIDRO	150 has	Decreto N°141/97 Ordenanza N°29/97
	1997	CHACRAS DE LA VILLA	120 has	Decreto N°54/98 Ordenanza N°28/97
	1998	LA PALOMA	23 has	Decreto N°54/98 Ordenanza N°08/98
La Calera	2000	CINCO LOMAS	60 has	Dec. N°350/01-D.E/2000 Ord. N°033/CD/2000
	2004	LA RUFINA	70 has	Dec. N°137/01-D.E/2004 Ord. N°033/CD/2004
	2005	LA ESTANZUELA I	46.50 has	Dec. N°358/01-D.E/2005 Ord. N°133
	2006	EL CALICANTO	6 has	Dec. N°460/01-D.E/2006 Ord. N°238.C.D.2006
	2007	LA ESTANZUELA II	25.5 has	Dec. N°083/01-D.E/2007 Ord. N°232.C.D.2006
Malagueño	2003	CAUSANA	s/d	Dec. N°064/2003 Ord. N°776/2003
	2004	ESTACIÓN DEL CARMEN	72 has	Dec. N°076/2004 Ord. N°814/2004
	2007	TEJAS TRES	s/d	Dec. N°164/2007 Ord. N°917/2007
	2007	LA ARBOLADA	s/d	Dec. N°165/2007 Ord. N°918/2007
		VALLE GOLF SHOW LIFE	s/d	s/d
		TIERRA ALTA ECOPEBLO	s/d	s/d



Fuente: Elaboración Propia sobre la base de información de la Oficina de Catastro de la Provincia, Municipios de La Calera, Malagueño y Villa Allende.-

REFERENCIAS

Trazado Ferroviario		Límite Ejido - Municipio		Ejido propuesto por Municipio	
Río o Cauce de Agua		Límite Ejido - Catastro		Territorio Jurisdicción Provincial	
Curvas de Nivel		Ejido aprobado por Catastro		Predio Militar	



Fuente: Elaboración Propia sobre la base de información de la Oficina de Catastro de la Provincia, Municipios de La Calera, Malagueño y Villa Allende.-

REFERENCIAS

Trazado Ferroviario		Límite Ejido - Municipio		Ejido propuesto por Municipio		UC - urbanizaciones cerradas	
Río o Cauce de Agua		Límite Ejido - Catastro		Territorio Jurisdicción Provincial			
Curvas de Nivel		Ejido aprobado por Catastro		Predio Militar			

II. 6- 2. B. 2- Primer nivel de valoraciones y síntesis preliminares en relación a las UC del entorno metropolitano, desde una perspectiva relacionada con los actores públicos.

El los anexos No. 2 a, 2 b y 2 c¹ se pueden consultar las ordenanzas particulares de cada UC de cada municipio considerado para realizar el estudio.

En cuanto a dichas ordenanzas se asume la posibilidad de un posible estudio posterior con la profundidad y la expertitud que el mismo requiere para poder esclarecer sus aspectos y caracterizarlos correctamente. Rápidamente, de la lectura y análisis realizado sobre las mismas, se puede reconocer que cada ordenanza en particular resulta diferente del resto en sus requerimientos y que, en general, presentan déficits en la redacción de sus artículos, situación que puede resultar desfavorable a futuro.

En este punto del estudio, dichas ordenanzas son tomadas en consideración con el objetivo de intentar reconocer los mecanismos disponibles y utilizados por los agentes públicos involucrados en el proceso de expansión metropolitana, a la hora de asumir sus roles de regulación y controlar.

La valoración que se realiza es la visualización del gran déficit que presentan los agentes públicos del entorno metropolitano de la ciudad de Córdoba. Se reconoce una gran debilidad por parte de los organismos públicos de cada municipio estudiado, bastante mayor a la que presenta la ciudad de Córdoba.

Los municipios reconocidos son pequeños, con grandes dificultades económicas, sin equipos técnicos especializados en la materia de legislación de la urbanización.

Este marco referido en los párrafos anteriores constituye el escenario sobre el cual se localizaron, en el territorio caso de estudio, hasta los años 2006, los **15 emprendimientos residenciales cerrados** considerados como unidades particulares de análisis, que en resumidas cuentas, son de diversas características y abarcan un amplio espectro de ofertas que van desde unidades de pequeños lotes residenciales para vivienda permanente sin la oferta de ningún servicio o equipamiento complementario a la residencia como es el caso ya mencionado de La Estanzuela en la Calera, hasta grandes complejos que ofrecen exclusivos servicios de seguridad, amplios campos de golf de interés mundial, hoteles 5 estrellas con centros de entretenimientos, etc como Valle del Golf en Malagueño.

La mención de tales diferencias intenta poner en evidencia que, por muy disímiles que se presentes estos emprendimientos en el territorio metropolitano, los municipios y/o la provincia los consideran con los mismos mecanismos de gestión; considerando que se debería estudiar la posibilidad de crear diferentes criterios y alternativas para aceptar la localización de unos en comparación con otros.

II. 6- 3. Conclusiones preliminares y primeras valoraciones referidas a la confrontación de los agentes productores del fenómeno en estudio: Públicos – Privados.

A continuación, luego del análisis del comportamiento particular de cada sector de manera independiente, la elaboración de los siguientes cuadros muestra una síntesis sistematizada de los datos, tanto provenientes del sector privado como público, analizados y procesados, con la finalidad de establecer un primer nivel de valoraciones respecto de la confrontación o paralelo entre el accionar de cada uno frente al proceso de expansión que produce el fenómeno en estudio.

¹ El anexo 2 a corresponde a las ordenanzas de aprobación de UC del Municipio de La Calera; el 2 b a las del Municipio de Villa Allende y el 2 c a las del Municipio de Malagueño.

CUADRO N° 8: SÍNTESIS - Sistematización de la información obtenida en el fichado de todas las U.C., con datos del Sector Privado y datos Municipales para la ciudad de Córdoba.-

INFORMACIÓN SECTOR PRIVADO											INFORMACIÓN SECTOR PÚBLICO				
Clasificación	Localidad	Cant.	Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercializ.	% comercialización	Aprobación	Tipo de Urbanización	Trámite aprobación	Sup. Predio (Has)	Cantidad lotes			
UC (urbanización cerrada)	Unquillo	2	Corral de Barrancas	135	137	1999	70 %								
			Las Corzuelas	60	380	2003	80 %								
	Mendiolaza	3	Cuatro Hojas	68	420	1999	100 %								
			Estancia Q2	60	338	2004	75 %								
			La Serena	20	81	2004	60 %								
	Villa Allende	5	Terrazas de Villa Allende	20	120	2006	100 %								
			La Paloma	23	120	2004	100 %								
			La Herradura	47	187	1996	95 %								
			Chacras de la Villa	98	550	1999	70 %								
			San Isidro	150	856	1998	80 %								
	La Calera	4	Cinco Lomas	60	270	1998	70 %								
			La Rufina	84	553	2004	75 %								
			La Cuesta	87	500	2006	30 %								
			La Estanzuela	22	370	2006	90 %								
URBANIZACIONES CERRADAS				934 has	4882 lotes	de 1996 a 2006	78.21 %								
											14				
											5905 lotes				
											de 1991 a 2007				
											87.14 %				
											14				
											5905 lotes				
											de 1991 a 2007				
											87.14 %				

SECTOR NORTE-NOROESTE AMC

SECTOR NORTE-NOROESTE CBA

CUADRO N°8 (cont.): SÍNTESIS - Sistematización de la información obtenida en el fichado de todas las U.C., con datos del Sector Privado y datos Municipales para la ciudad de Córdoba.-

INFORMACIÓN SECTOR PRIVADO											INFORMACIÓN SECTOR PÚBLICO															
Clasificación	Localidad	Cant.	Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercializ.	% comercialización	Aprobación	Tipo de Urbanización	Trámite aprobación	Sup. Predio (Has)	Cantidad lotes	Clasificación	Localidad	Cant.	Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercializ.	% comercialización	Aprobación	Tipo de Urbanización	Trámite aprobación	Sup. Predio (Has)	Cantidad lotes	
UC (urbanización cerrada)	Malagueño	6	Tejas Tres	13	146	2005	1° etapa 100 %							UC (urbanización cerrada)	Córdoba	1	Manantiales	44	175	2006	90 %		URE	-----	55.01	296
			Causana	105	170	2003	90 %																			
			Valle del Golf	340	1600	2006	30 %																			
			Estación del Carmen	72	170	2005	60 %																			
			La Arbolada	20	150	2005	90 %																			
			Tierra Alta (Eco pueblo)	400	1500	2005	45 %																			
URBANIZACIONES CERRADAS				950 has	3736 lotes	de 2003 a 2006	69.16 %						URBANIZACIONES CERRADAS				44 has	175 lotes	2006	90 %						
SECTOR OESTE A.M.C.											SECTOR OESTE CBA															

CUADRO N°8 (cont.): SÍNTESIS - Sistematización de la información obtenida en el fichado de todas las U.C., con datos del Sector Privado y datos Municipales para la ciudad de Córdoba.-

INFORMACIÓN SECTOR PRIVADO										INFORMACIÓN SECTOR PÚBLICO				
Clasificación	Localidad	Cant.	Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercializ.	% comercialización	Aprobación	Tipo de Urbanización	Trámite aprobación	Sup. Predio (Has)	Cantidad lotes		
UC (urbanización cerrada)	Alta Gracia		Potrillo de Larreta	430	320	1998	50 %							
			Campos del Virrey	124	110	2000	70 %							
			Punta Serrana	22	35	2005	55 %							
URBANIZACIONES CERRADAS		3		576 has	465 lotes	de 1998 a 2005	58.33 %							
SECTOR SUR A.M.C.														
UC (urbanización cerrada)	Córdoba	17	Altos Manantiales	15	233	2006	95 %			sin datos en planilla				
			La Cascada	120	414	1996	100 %		URE	-----	414	120		
			Terranova I - II	5	120	2006	95 %		Loteo s/ plan viv.			3.51	67	
			Las Tejas del Sur	18	272	1999	100 %		Loteo s/ plan viv.			19.29	272	
			Las Cañitas	8.5	135	2006	100 %				sin datos en planilla			
			Barrancas Sur	7.4	45	2000	100 %			URE	ejecutado	7.42	45	
			Jockey Club	112	413	1998	100 %		1999	URE	ejecutado	112.5	413	
			Ayres del Sur	13.42	82	2004	85 %			URE	-----	13.42	89	
			Quintas del Sur (*)							URE	-----	6.4	36	
			Nuevo Jardín	6.5	120	2002	95 %				sin datos en planilla			
			Claros del Bosque	30.55	544	2006	1ªetapa:95% - 2ªetapa:70%			Loteo s/ plan viv.		30.55	544	
			Tejas Dos	24	385	2000	35 %			Loteo s/ plan viv.		24	385	
			Fortín del Pozo	50	113	1993	100 %			URE	No ejecutado	48.54	113	
			La Santina	15	71	2005	100 %			URE	-----	15.63	71	
			Campaña del Sur	19	76	2006				URE	-----	17.89	76	
			Cañuelas Country Golf	89	357	2006	70 %			URE	-----	86.94	375	
			Fincas del Sur	59	188	2000	80 %			URE	-----	19.82	198	
Los Algarrobos	7.9	35	1998	75 %			URE	-----	7.9	35				
Viejo Algarrobo (**)							URE	-----	18.95	78				
URBANIZACIONES CERRADAS		18		600.27 has	3591 lotes	de 1996 a 2006	88.28 %							
SECTOR SUR CBA														

(*)

(**)

Lo que se puede destacar como primera valoración, y quizá sea el detonante de las irregularidades enunciadas a continuación, es la falta de coordinación que existe en el accionar conjunto de los actores intervinientes a la hora de intervenir en la ciudad.

Esto se traduce en:

- Los diferentes modos de designar a las UC que presenta cada sector
- El registro de algunos emprendimientos por parte de un solo sector (privado ó público) y por el otro no.
- La falta de coincidencia en los valores referidos a las superficies de los predios, cantidad de lotes disponibles, superficies de espacios verdes comunes, etc.
- Es sector público no reconoce gran parte de la localización de emprendimientos cerrados mientras que el sector privado los comercializa y materializa.
- No existe la coordinación y concertación acerca de las acciones que llevará adelante cada sector: de que acciones, en materia de infraestructura, vialidad y accesibilidad, áreas posibles de localización de usos complementarios a la residencia debe encargarse el sector privado y cuáles debe realizar y priorizar el público
- El falta de cumplimiento del rol del Gobierno local en materia de regulación y control anticipado, de planificación del crecimiento de la ciudad y posterior configuración de la periferia según definición de áreas prioritarias de extensión de la urbanización y con que características.
- La presión que ejerce el sector inmobiliario ante la debilidad estatal.

Resulta necesario realizar una aclaración en relación a los datos del cuadro No. 7 referidos a los porcentajes de comercialización: dichos valores provienen de las fuentes consultadas desde el sector inmobiliario, por lo tanto se considera dicha información como dato proveniente de dicho sector, pero se cuestiona la efectividad del mismo en la práctica.

Nuevamente, no existen los mecanismos para comprobar dicho datos.

II. 6- 4. Conclusiones preliminares y valoraciones referidas a la confrontación entre la oferta real del nuevo patrón de uso residencial y la demanda potencial.

II. 6- 4. A. Comportamiento de la oferta por sub-períodos de tiempo analizados

a. Para el caso de la ciudad de Córdoba

Según el cuadro que se dispone e a continuación y representa el comportamiento de la oferta del fenómeno estudiado, desde los aspectos referidos a la comercialización del mismo, que mientras que el sector norte – noroeste, pionero en la materia, materializa y comercializa el mayor porcentaje (**7**) del total de su oferta entre los **años 1997 y 2000**, el sector sur de la ciudad muestra un comportamiento de desarrollo posterior: entre los **años 2005 y 2006** materializa y comercializa **7 emprendimientos**: la misma cantidad de UC en menor cantidad de años.

Para el caso del sector norte - noroeste, el total de hectáreas abiertas a la urbanización se corresponden con un total aproximado de **1.000 hectáreas** y una disponibilidad de **6.000 lotes**.

Para el caso del sector sur, el total es de **600 hectáreas** con una oferta de **3600 lotes**.

Como lo señalan los valores, el sector norte – noroeste se encuentra muy por encima en cantidades que el sector sur.

En cuanto a los datos referidos a la regularidad de los mismos en materia de aprobación legal, tanto en un sector como en otro, poco más del 50% de los mismos se encuentra aprobado por la ordenanza municipal y el porcentaje restante no.

El municipio debería considerar como una de sus acciones pendientes la regularidad de esta situación.

b. Para el caso del entorno metropolitano

Según los datos que se visualizan en el cuadro No. 9, se puede decir que entre el sector norte – noroeste y el sector oeste se manejan cantidad de hectáreas abiertas a la urbanización de valores casi semejantes: **934 y 950** respectivamente, con diferencias en la oferta de lotes: **4.900** para el primer caso, y **3800** para el segundo. Estos valores aportan otro indicados: mayores dimensiones de lotes ó mayores superficies destinadas a espacios verdes comunes del sector oeste metropolitano por sobre el sector norte – noroeste.

Volviendo a la cantidad de hectáreas abiertas a la urbanización, si bien son semejantes, la variación radica en los períodos de tiempo en que produce el fenómeno de la expansión: para el caso del sector norte – noroeste, dicha expansión metropolitana se da entre los años **1997 y 2006**, mientras que para el caso del sector oeste se observa una aceleración en la producción de dicha expansión según esta modalidad en estudio: entre los **años 2005 y 2006**.

Para el caso del sector norte – noroeste en el período de tiempo señalado, se produce la comercialización y construcción de **11 emprendimientos**, para el caso del sector oeste, se reconoce la existencia de un total de **6 UC**.

La tendencia muestra, hasta los años considerados como período de estudio, una acelerada acentuación de la extensión de oferta de este tipo de urbanizaciones cerradas sobre el entorno metropolitano norte –noroeste sin considerar ningún lineamiento o acciones que dirijan las posibilidades de consolidación del territorio existente en la actualidad.

Los actores locales municipales y provinciales no ejecutan ninguna acción de puesta en marcha de políticas que dirijan el crecimiento metropolitano desde sus aspectos más significativos, como tampoco es exigida a los actores privados.

La situación territorial metropolitana sobre este sector representa actualmente una gran amenaza ante la gran cantidad de superficie abierta a la urbanización, tanto en sus posibilidades de futura consolidación como de no – ocupación. Se intentará estudiar la tendencia y sus posibilidades en el capítulo III, en el apartado referido a las conclusiones sobre los aspectos físicos y funcionales.

II. 6- 4. B. Comparación con la demanda potencial

Si con los datos referidos a la oferta de suelo urbanizado según esta nueva modalidad residencial, obtenidos del relevamiento y análisis de los mismos realizados en el presente trabajo, se procede a continuación a realizar cálculos estimativos de la demanda potencial que estaría en condiciones de albergar la oferta mencionada.

Retomando dicho cálculos ya realizados en el punto II. 6- 1. C. (Primer nivel de valoraciones y síntesis preliminares desde una perspectiva relacionada con los actores privados).

Si consideramos a la porción territorial del sector norte – noroeste (tanto de la ciudad de Córdoba como del territorio metropolitano) como una unidad, se presenta un total de **28 emprendimientos** localizados en el territorio, en un período de **15 años**, con un total de **2000 hectáreas** con una oferta de **11.000 lotes** para una posible demanda potencial de **45. 000 personas** aproximadamente.

La demanda potencial, para el caso del sector oeste, que estaría en condiciones de albergar la oferta disponible para el caso metropolitano, sería de **15.000 personas** aproximadamente.

Para el caso de la periferia sur de la ciudad de Córdoba en **12 años** se incorporaron alrededor de 20 unidades residenciales cerradas que suman un total aproximado de **600 hectáreas** de tierra abierta a la urbanización, con una oferta de **lotes** que ronda las **3600** unidades; y si proseguimos con los cálculos de demanda potencial aproximada, esta situación permite albergar alrededor de **14.000 personas**.

Si retomamos los valores del Cuadro No. 1 (Cantidad de Población según censos de 2001, 1991 y 1980. Evolución de la Población según tasas de crecimiento) y consideramos que la variación en la cantidad de población de la ciudad de Córdoba entre 1991 y 2006 corresponde a un valor aproximado de 100.000 personas. Si se asume que el valor de crecimiento se mantiene estable (0,9) para el período comprendido entre 2001 y 2010, los datos obtenidos de los cálculos de la oferta actual existente de 75.000 personas, se corresponderían con un porcentaje que abarcaría el 75% del total de la población.

Este valor en relación al segmento de población que se considera (de altos ingresos o medio-alto) no se corresponde con los valores históricamente reconocidos según la pirámide de ingresos de INDEC.

Si consideramos que un 10% de ese total correspondiente a las 100.000 personas estaría en condiciones de asumir el estilo de vida de las UC, la demanda real aproximadamente rondaría las 10.000 personas.

Puede que ocurran diferentes situaciones:

- Que la demanda no sea en su totalidad de población de Córdoba
- Que la oferta maneje valores que se encuentran por encima de la demanda
- Que constituye una alternativa de inversión y negocio inmobiliario
- Que se destinen a segunda residencia
- Que exista un desplazamiento de la población hacia anillos más externos de la periferia

Esta confrontación constituyó desde un inicio el interrogante en relación a estos modos de urbanizar el territorio en la actualidad y la dicotomía existente en los valores referidos a población antes señalados.

Por un lado constituye un hecho la consolidación casi total de todas las UC localizadas en territorio correspondiente a la ciudad de Córdoba y las de Villa Allende en segundo grado; por otro, resulta casi evidente que las UC localizadas en territorio metropolitano están destinadas a población perteneciente a dicha ciudad y no a población local.

Estos análisis motivaron iniciar el estudio sobre la base de interrogantes tales como si la población mantiene un ritmo de crecimiento muy bajo y el territorio se urbaniza aceleradamente con valores que superan la demanda: la periferia metropolitana de Córdoba asume características de ciudad dispersa?

Resulta muy dificultoso esclarecer este punto ya que no existen medios de poder medir los valores. El porcentaje del total de población que puede acceder a estos nuevos modos de vida es una aproximación realizada sobre estudios y análisis de consideraciones sobre datos de Encuesta Permanente de Hogares, datos demográficos y sobre análisis de campo.

II. 6- 4- C. Problemáticas derivadas de la incorporación al funcionamiento de la estructura de soporte de los valores obtenidos tanto en la oferta como en la demanda. Paisaje resultante

Actualmente la red de accesos a la ciudad y la red vial principal correspondiente a la misma se encuentran colapsadas por sus características tipológicas y funcionales. La problemática se vería agudizada sin la posible implementación de un sistema alternativo de circulación y de planteo de un sistema alternativo de transporte masivo eficiente.

Por otra parte, desde los aspectos de configuración de dicho sistema de conectividad y las características resultantes sobre los ejes principales de la periferia metropolitana adquieren un carácter nuevo en el paisaje suburbano: bordes cerrados por alambrados o tapiados de muros ciegos en algunos casos, por lo que la función de conectividad estaría dada por la vinculación entre enclaves cerrados que no aportan calidad paisajística al entorno. Se complementa a esta caracterización la imposibilidad de posibles conexiones futuras localizadas entre esas unidades, ya que no fueron previstas. Esta posibilidad acentúa la problemática.

La masividad en el uso del sistema de transporte automotor privado y la deficiencia de transporte público constituyen un tema prioritario en la actualidad, se sumaría al conflicto existente en materia de accesibilidad la posibilidad de incorporar una demanda como la calculada según la oferta actual disponible.

Si se asume la posibilidad de concretar la posible demanda potencial calculada de acuerdo a la oferta real concreta que existe, la situación requiere de lineamientos a corto plazo para salvar los déficits mencionados: sistemas alternativos de transporte masivo de escala metropolitana.

Al considerar la variable referida a los usos complementarios al de la residencia, con la inexistencia de equipamiento educacional, sanitario u otros, propuesta de manera proporcional a la oferta de lotes para residencia, tanto desde el sector privado como público, constituye una debilidad de consideración en orden prioritario.

Otra problemática de gran incidencia en relación al actual soporte, ya deficiente, resulta el tendido infraestructural: por un lado el elevado costo de la extensión de dicho sistema; y por otro, la problemática ambiental derivada de la contaminación producida por la cantidad de demanda potencial mencionada que impactaría el territorio de soporte, sin la implementación de lineamientos para el tratamiento de dichos sistemas.

II. 6- 4. D. Grados de consolidación actuales según lectura de foto aérea

Partiendo de la base de la lectura de las fotos satelitales disponibles como fuente de información, se asume que en la periferia urbana de Córdoba existe, en términos generales, una consolidación promedio que podría rondar valores cercanos 80% aproximado del fenómeno de UC.

Estos valores promedian las diferentes situaciones, ya que el sector norte-noroeste de la ciudad posee una consolidación casi total; mientras que el sector sur, hacia afuera de la avenida de Circunvalación maneja valores menores de consolidación.

Si a estos valores le sumamos la variable demográfica considerada en los párrafos anteriores (comparación con la demanda potencial) y consideramos que no hay crecimiento significativo de la población, se asume que en la ciudad



“ LOMAS DE LA CAROLINA ”

- :: COUNTRY
- :: URE
- :: **100% CONSOLIDACIÓN**
- :: SECTOR NORTE/NOROESTE - CBA

“ LAS DELICIAS ”

- :: COUNTRY
- :: URE
- :: **100% CONSOLIDACIÓN**
- :: SECTOR NORTE/NOROESTE - CBA



“ LA RUFINA ”

- :: CARRIO CERRADO
- :: LA CALERA
- :: **60% CONSOLIDACIÓN**
- :: SECTOR NORTE/NOROESTE - A.M.C.

“ LA CUESTA ”

- :: VILLA RESIDENCIAL
- Condominios dentro de Country
- :: LA CALERA
- :: **15% CONSOLIDACIÓN**
- :: SECTOR NORTE/NOROESTE - A.M.C.

“ CAUSANA ”

- :: BARRIO CERRADO
- :: MALAGUENO
- :: **10% CONSOLIDACIÓN**
- :: SECTOR OESTE - A.M.C.



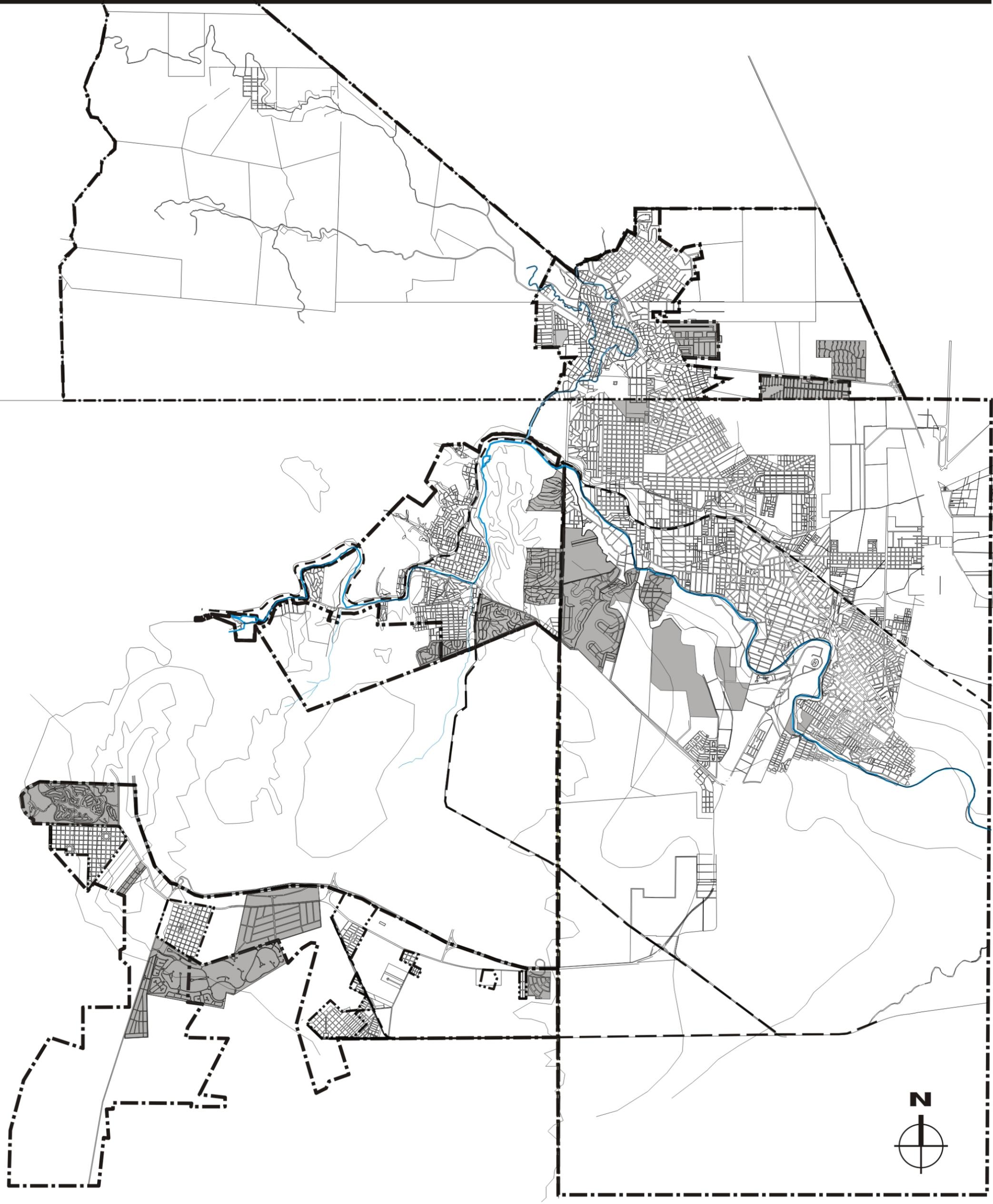
“ AYRES DEL SUR ”

- :: COUNTRY
- :: URE
- :: **20% CONSOLIDACIÓN**
- :: SECTOR SUR - CBA.

“ JOCKEY CLUB ”

- :: COUNTRY
- :: URE
- :: **100% CONSOLIDACIÓN**
- :: SECTOR SUR - CBA.

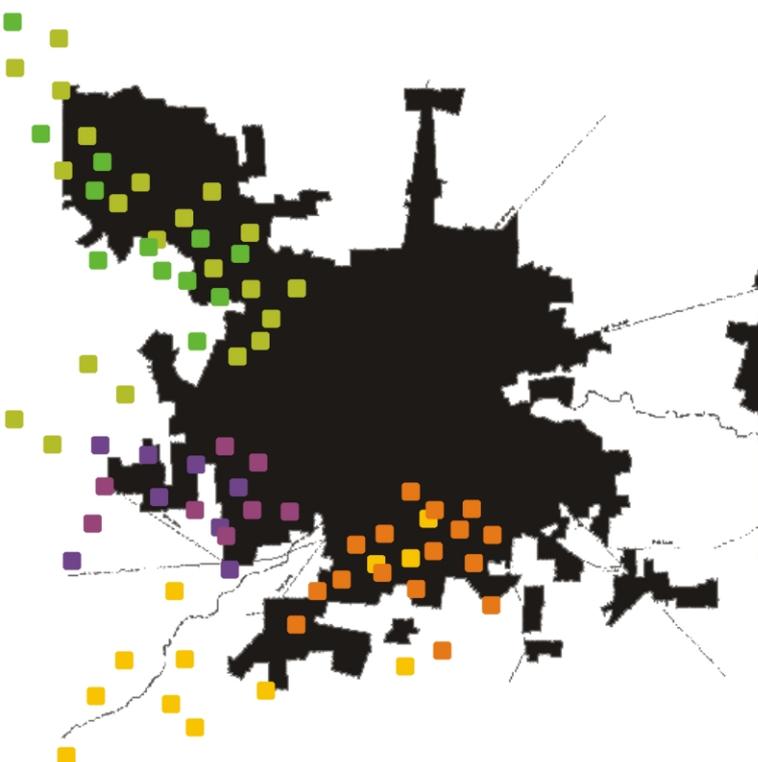




REFERENCIAS

Trazado Ferroviario	---	Límite Ejido - Municipio	- . - . - .
Río o Cauce de Agua	~~~~~	Límite Ejido - Catastro	- . - . - .
Curvas de Nivel	~	urbanizaciones residenciales cerradas	■

Fuente: Elaboración Propia sobre base de información de los Municipios de: La Calera, Villa Allende y del Sector Inmobiliario.-



SÍNTESIS Y CONCLUSIONES
VALORATIVAS obtenidas a
partir de los datos
estudiados en relación
a la oferta de UC en el
territorio.

UC

[urbanizaciones cerradas]
córdoba . argentina

III. SÍNTESIS Y CONCLUSIONES VALORATIVAS OBTENIDAS A PARTIR DE LOS DATOS ESTUDIADOS EN RELACIÓN A LA OFERTA DE UC EN EL TERRITORIO.

La verificación de los datos analizados y la elaboración de valoraciones y conclusiones en relación al fenómeno de UC, se realizará sobre el caso particular de estudio seleccionado: Caso de SECTOR NOROESTE METROPOLITANO (NO de la ciudad de Córdoba y arco metropolitano que abarca el territorio comprendido entre la Ruta Nacional No. 9 Norte y la Ruta nacional No. 20 y las localidades de Malagueño, La Calera y Villa Allende), por la mencionada importancia en el proceso y producción del fenómeno en este ámbito territorial. Ver Gráfico No. 26: Mancha urbanizada del territorio anterior y posterior a la localización de UC.

III. 1. VALORACIONES

III. 1- A. DESDE LOS ASPECTOS FÍSICO - FUNCIONALES.

■ **Consumo desmedido del suelo sin criterios orientativos del crecimiento.**

■ **Incremento desproporcionado entre oferta de suelo para uso residencial en relación a los usos complementarios al mismo.**

■ **Insuficiencia del sistema vial de base: congestión, sobrecarga, saturación**

■ **Nuevos paisajes suburbanos resultantes de las características de localización del nuevo patrón.**

La cantidad de hectáreas urbanizadas según la nueva modalidad de UC incorporadas al territorio metropolitano noroeste, según cálculos de los valores analizados en el punto II. 6- 3. Ver Cuadro No. 9 en Capítulo II, página xxx; suman un total de 2000 hectáreas urbanizadas con una disponibilidad de 11.000 lotes; si a esto le sumamos la superficie urbanizada del sector metropolitano oeste (territorio de Malagueño), contamos con una superficie total para el sector caso de estudio de aproximadamente 3000 hectáreas y una disponibilidad de 15.000 lotes.

Si a esto se le agrega la variable tiempo y se considera que el fenómeno de suburbanización metropolitana se produjo en 15 años, se concluye en la aceleración de la expansión según el nuevo patrón, que estaría dada por dos situaciones:

- La expansión de la urbanización residencial permanente sobre la periferia metropolitana.
- La nueva modalidad de loteos “cerrados” destinados a dicha producción residencial.

Ambas situaciones resultan novedosas en nuestra realidad territorial, y si bien se comportan de diferentes modos en la periferia de la ciudad de Córdoba que en la del entorno metropolitano; sobre esta porción territorial comprendida en el arco noroeste metropolitano, se manifiesta una situación singular que no se reconoce en el resto del territorio. Hacia el sector sur de la ciudad se detectó la expansión significativa según esta nueva modalidad, pero en menor grado desde los aspectos referidos al total de hectáreas abiertas a la urbanización. Por otra parte, no avanza hacia el territorio metropolitano, salvo uno o dos casos aislados y no se inicia el proceso de conurbación y extensión indefinida de la mancha urbanizada según este nuevo patrón como en el caso antes mencionado.

Si consideramos que para el caso de la ciudad de Córdoba, las UC se hallan consolidadas (según lecturas de fotos aéreas) entre un 80 y un 90 %, casi en la totalidad de los emprendimientos, se puede asumir que la nueva modalidad ofrecida para vivienda permanente, por los agentes inmobiliarios, a un cierto grupo de demanda, fue aceptada.

Ahora, con respecto a las UC localizadas en el entorno metropolitano, según lecturas de fotos aéreas y recorridos de campo, sobre las inversiones realizadas en los últimos años (2004 – 2006) se detecta escasa ocupación con un proceso de ocupación lento; especialmente en aquéllos que pretendieron presentarse como grandes emprendimientos incluyendo complejos hoteleros y recreativos, grandes centros de consumo y ocio, más la incorporación de varias unidades barriales; de los cuáles, los que se localizan próximos a la localidad de Malagueño

son un caso representativo como así también algunos de los localizados en las proximidades de La Calera: el Gran Emprendimiento La Cuesta.



20

vista desde la ruta provincial E55 hacia el ingreso principal a: "LA CUESTA"

:: COMPLEJO RESIDENCIAL CERRADO
:: MEGA-EMPENDIMIENTO



21

vista referida al lento proceso de consolidación



22

Por otra parte, cuando se habla de una UC de lotes pequeños y con características propias destinadas a un segmento de población de ingresos medios, (lotes pequeños, escasos espacios destinados a usos comunes y menores servicios de vigilancia), como algunas de las nuevas urbanizaciones de estas características ubicadas en La Calera, el grado de ocupación se acelera en el tiempo comparativamente con los casos mencionados anteriormente.



23

Único ingreso restringido: "LA ESTANZUELA"

:: BARRIO CERRADO
:: La Calera

El caso de Villa Allende puede considerarse como particular dentro del proceso reconocido, ya que las UC ubicadas en su territorio son de temprana localización: según los datos obtenidos en el punto II. 6- 2.B., fue la primera localidad seleccionada por los agentes inmobiliarios a la hora de avanzar con el nuevo patrón, según modalidad expansiva y dispersa a escala metropolitana. Casi que en consideración de los años en que se realizaron las inversiones, los primeros barrios cerrados de esta localidad son contemporáneos con los de la ciudad de Córdoba: La Paloma y La Herradura. Los mismos según los datos de lecturas de aerofotos, se encuentran en la actualidad casi totalmente consolidados.

Si bien esta localidad ya se encontraba conurbada con la ciudad de Córdoba y sus procesos de expansión y selección como segunda residencia por parte de un grupo de población, datan de años anteriores, la incidencia del fenómeno es importante en cantidad y grados de consolidación, con una tendencia potencial de continuar la expansión debido a la disponibilidad de suelo urbanizable y de la proximidad con la ciudad central.

Existen 5 (cinco) UC en el territorio comprendido por el municipio de Villa Allende y los grados de consolidación se pueden leer según valores que rondan entre el 80 % de consolidación.

En relación a la consideración del territorio comprendido por el Municipio de Malagueño, la importancia radica en los valores arrojados por el análisis de los datos obtenidos: el sector oeste se presenta como el que concentra el proceso de expansión más acelerado y con una cantidad de hectáreas urbanizadas que pueden considerarse alarmantes. Ver cuadros No. 9 y 10.

Como contrapartida a esta situación, si bien son relativamente nuevos los emprendimientos de este sector, (años 2004/2006) en su mayoría registran escasos niveles de ocupación, casi nulos. Los casos de Causana y Estación del Carmen manifiestan los mayores índices de ocupación del sector, pero comparativamente con el resto, los mismos están por debajo en los valores. Ver datos en Capítulo II. Página No. 108.

Constituye un interrogante, que se intentará responder en el avance de la elaboración de conclusiones, la selección del área metropolitana oeste por parte de los agentes inmobiliarios para destinar cuantiosas inversiones para llevar adelante estos emprendimientos mixtos (para primera y segunda residencia) que cuentan con lento proceso de consolidación y ocupación. Si bien la accesibilidad a la periferia de la ciudad es buena, la ausencia de todo tipo de actividades y servicios complementarios a la residencia sobre este eje y la vinculación con un tradicional destino turístico del área pueden considerarse razones de lento proceso de traslado de población hacia el oeste para residir.

Otro dato relevante considerado en el análisis es que según los actores privados, estos emprendimientos se encuentran comercializados en altos porcentajes, pero como operativamente no es posible comprobar este dato, se puede considerar por un lado, si los valores no son reales como una estrategia comercial, y por otro si dichos valores son ciertos, como una alternativa de inversión por parte de los compradores.

∴ imágenes 24 + 25

VISTAS DE INGRESOS A EMPRENDIMIENTOS LOCALIZADOS EN LA LOCALIDAD DE MALAGUEÑO



vista desde la ruta hacia el ingreso principal a: "ESTACIÓN DEL CARMEN"



25



ingreso principal a: "TIERRA ALTA"

:: ECOVUELO

:: imágenes 26 + 27

vistas de los distintos emprendimientos sobre el eje ruta nacional n° 9



26



Vista del ingreso a "CAUSANA" desde Ruta Nac. N°20

:: BARRIO CERRADO
:: Malagueño



27



Vista del emprendimiento Dinosaurio

:: Torres comerciales y de vivienda.

De este planteo general que pretende cuantificar sintéticamente la situación estudiada en el sector – caso, surgen nuevos cuestionamientos como:

Se puede hablar de una nueva estructura territorial metropolitana desconcentrada y expandida que presenta cambios en el funcionamiento con respecto al tradicional comportamiento de ciudad mono-central y concentrada.?

No se puede afirmar que exista una nueva estructura territorial metropolitana desconcentrada en la actualidad, pero sí se reconoce un cambio con respecto al tradicional modelo de ciudad y su funcionamiento.

El traslado de la residencia, por parte de un grupo de población de altos recursos, hacia anillos periféricos externos más alejados en distancia con respecto al centro de la ciudad es un hecho. Las causas están ligadas a la falta de suelo urbano o urbanizable en los anillos más próximos al centro, al elevado costo del mismo; y por otro lado, a la

existencia nuevas tendencias mundiales, provenientes en especial de Estados Unidos, que tiene que ver con la vida sana y en contacto con la naturaleza, alejarse de la contaminación de la ciudad para permanecer en entornos rurales; situación que se ve favorecida por la disponibilidad de medios privados de traslado hacia los centros de consumo y servicios.

Una variable significativa a considerar sobre este punto resulta el tipo de localización de los nuevos emprendimientos y las áreas territoriales seleccionadas para su emplazamiento por parte los agentes productores de los mismos.

En cuanto al tipo de localización de UC, con respecto a las que pertenecen a la ciudad de Córdoba, se seleccionaron importantes bordes periféricos, con valor paisajístico considerable, con excelentes visuales sobre entornos con importantes cursos de agua, parques urbanos con abundante vegetación; y por supuesto cerca a una importante vía de comunicación. De esta manera, consolidaron con este nuevo patrón expansivo y exclusivo las mejores áreas de borde de la periferia sobre el límite noroeste de la ciudad.

Esta situación determina una posterior configuración de la ciudad en la que se cortaron las posibilidades de generar un sistema de verdes públicos de importancia y conectividad, de posible articulación urbano-metropolitana.

Otro factor que resulta novedoso y que posiblemente constituye parte de la ideología de estos nuevos modos de vida, en relación al tipo de localización, es que estos loteos se ubicaron de manera fragmentada o separada y aislada con respecto a la trama urbana pre-existente, dejando bolsones y fragmentos urbanos residuales de difícil incorporación posterior a las funciones urbanas.

El criterio de localización fragmentada en los emprendimientos ubicados en el entorno metropolitano posee la misma ideología reconocida para el caso de la ciudad de Córdoba: aislado o disperso y fragmentado con respecto al resto de la estructura territorial, bajo la ideología de célula cerrada en sí misma, conectada con el entorno por medio de una importante vía de circulación.

En cuanto a las áreas seleccionadas para su localización, se recurrió en algunos casos, en busca de las mejores condiciones paisajísticas y ambientales a situaciones extremas como realizar estos emprendimientos sobre importantes cerros y laderas: La Cuesta en La Calera y Tierra Alta en Malagueño sobre el cerro La Cruz.

Este nuevo patrón residencial, para el caso de la ciudad de Córdoba, se superpuso sobre una trama de base con deficiencias en el sistema vial existente y sin propuestas alternativas de desconcentración de tránsito en horas pico, con la ausencia de sistemas de transporte masivo metropolitano o urbano y sin la incorporación por parte de ningún actor urbano (privado ó público) del equipamiento adecuado (desde los aspectos de localización y dimensionamiento) a la cantidad de población localizada sobre la periferia urbana y metropolitana.

Desde otra línea de análisis vinculada a las cuestiones funcionales, se atiende al diseño de las unidades barriales amuralladas propuestas: el mismo atenta contra un correcto funcionamiento de la estructura urbana, debido a que impide todo tipo de conectividades y articulaciones, por ser cerrado en sí mismo, y como consecuencia de la localización de uno a continuación de otro, como es el caso de la situación existente sobre el límite jurídico de la ciudad de Córdoba y La Calera, eje de conectividad que hoy recibe la designación de *camino intercountries*, sobre el que en la actualidad se consolidó una situación novedosa y particular en nuestra realidad territorial. Ver Imágenes a continuación.

Esta situación acentúa la recarga sobre la Red Vial Principal pre-existente por un lado, y por otro, contrario a las exigencias de las normas en relación a los loteos tradicionales que exigen porcentajes de suelo para equipamientos destinados a cubrir las necesidades de la población que ocupe las nuevas unidades residenciales; las normas referidas a UC no presentan ninguna exigencia en relación al tema, por lo que estos nuevos loteos cerrados no contienen actividades complementarias a la residencia; se acentúa así la recarga sobre la estructura de base y el congestionamiento actual resulta considerable.

Sobre esta línea de análisis, otro aspecto a considerar, en relación al impacto que imprimen sobre el entorno, estas unidades cerradas, resulta que lejos de aportar calidad al paisaje suburbano, generan ejes y vías configurados por alambrados o tapias a lo largo de todo su recorrido y por los que sólo se puede visualizar fondos de lotes y callejones de circulaciones de servicio, ya que los frentes se reservan para el interior de la célula. Ver Imágenes.

En contraposición a la ideología de base referida a la “seguridad” que prima sobre este tipo de urbanizaciones, estos canales de circulación constituyen en la actualidad parte de los espacios más inseguros de la periferia urbana.

∴ imágenes 28 + 29 + 30



28



Camino “Intercountries”



29

Hacia la derecha U.C. localizadas en la ciudad de Córdoba.
Hacia la izquierda U.C. localizadas en La Calera.



30



∴ imágenes 31 + 32 + 33 = IMPACTO DE LOCALIZACIÓN DE UC



31



32

Materialización de los bordes perimetrales de “VALLE ESCONDIDO”



:: MEGAEMPENDIMIENTO
:: LOTEJO SIN PLAN DE VIVIENDA

Vista del tratamiento exterior de “LAS DELICIAS” sobre el eje Ruta Provincial e 55.

:: COUNTRY
:: URE



33





Materialización de los bordes perimetrales de "LA CUESTA"

:: BARRIO CERRADO



Vistas a lo largo del eje Ruta Provincial E 55

:: imágenes 34 + 35 + 36 = VISTAS SOBRE EJE RUTA PROVINCIAL E 55: CALIDAD DE ENTORNOS RESULTANTES SOBRE EL EJE



Vistas de tratamiento exterior de U.C. localizados sobre Eje Ruta Nacional No. 20

Desde otra perspectiva referida a los aspectos de funcionamiento, surgen cuestionamientos como.

Como resultaría el funcionamiento de la nueva estructura territorial a partir de la consolidación de las miles de hectáreas calculadas abierta a la urbanización residencial, sin la incorporación de la infraestructura básica ni los equipamientos necesarios, sin la adecuación de la red vial existente ni la propuesta de sistemas alternativos de desconcentración del tránsito.?

En relación a este planteo y luego de haber expuesto las características actuales de la situación funcional de la periferia de Córdoba, resulta desalentador visualizar la total ocupación de estas unidades celulares sin la implementación de medidas que tiendan a paliar la congestión vial, la sobrecarga de los equipamientos, la falta de un sistema de transporte masivo, el impacto visual y la contaminación derivada de la falta de soluciones infraestructurales.

La necesidad de planteos en relación a las posibles configuraciones espaciales y funcionamiento de la periferia, según la nueva realidad resulta prioritaria tanto en la ciudad de Córdoba como en la periferia metropolitana.

La necesidad de implementar nuevos enfoques a la planificación, que debería comenzar a relacionarse con la escala territorial, de manera que se pueda abordar esta nueva situación de expansión metropolitana, debería resultar prioritario para la ciudad de Córdoba y las localidades próximas a la ciudad central.

En especial, si consideramos, tanto la alternativa de próxima consolidación de los loteos metropolitanos como la no-ocupación de los mismos, se avecinan conflictos sobre los que no se reconocen herramientas alternativas para abordarlos.

Si se suma al funcionamiento de la ciudad central, la consolidación metropolitana de la oferta de lotes que existe en la actualidad; y se presupone que esta demanda recae sobre la estructura de base de la periferia de Córdoba ya caracterizada, para llevar adelante las actividades complementaria a la residencia, la situación se torna alarmante.



“LOMAS DE LA CAROLINA”

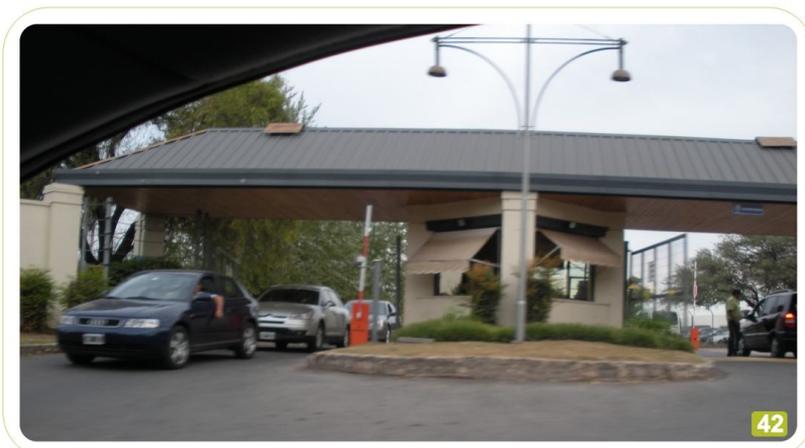
- :: COUNTRY
- :: URE

Vista desde el exterior hacia el interior, en el área comunitaria del Club House.

:: imágenes 40 + 41 = VISTAS DEL EJE CAMINO INTERCUNTRIES (localizado en el límite jurisdiccional entre la calera y la ciudad de Córdoba).



Significado de la localización de la actividad comercial luego de la localización de UC.



vistas de uno de los ingresos a "LOMAS DE LA CAROLINA"

:: COUNTRY

Si se considera la alternativa de no-ocupación, el impacto negativo de esta situación deberá ser absorbido por los municipios que contienen estos inmensos loteos. La falta de capacidad por parte de los mismos de poder afrontar esta situación correctamente, representa otra situación alarmante.

Por otro lado, cabe preguntarse:

Que sucedería si continuara la tendencia que se avecina de no-ocupación de los ambiciosos proyectos localizados en territorios próximos a localidades pequeñas como Malagueño y La Calera, con escasos recursos?

Estos municipios tendrán que hacerse cargo del mantenimiento de estas grandes superficies loteadas. Bajo qué circunstancias y según qué marco legal?

Este otro escenario también resulta problemático pero desde otra perspectiva. Como se afronta, desde los aspectos funcionales, estas grandes superficies loteadas y con características de lotes de grandes dimensiones, que en ocasiones se encuentran en áreas de montaña.

Por un lado representan una problemática referida a los aspectos ambientales que se considerarán a posteriori; y por otro, manifiestan una situación legal y de organización para los municipios, que también será considerada más adelante.

En relación a esta posible problemática referida a los emprendimientos localizados en el entorno metropolitano, de los análisis y elaboraciones conceptuales realizadas, surge otro interrogante en relación a las áreas prioritarias de localización seleccionada por los agentes inmobiliarios.

Sobre esta pregunta, la elaboración del pensamiento se dirige a pensar porqué se localizan en una situación territorial que no es definida y clara desde los aspectos de jurisdicción. Por ejemplo, las UC localizadas en el territorio próximo a Malagueño, no se encuentran dentro del ejido municipal aprobado por Catastro de la Provincia, pero sí dentro de los límites del ejido proyectado y propuesto por dicho municipio.

Otro cuestionamiento en relación al tema es por qué no se localizan UC en municipios de una cierta envergadura y situación de organización administrativa.

Esta situación puede presentarse como otra similar: la de los años cuarenta - cincuenta cuando se aprobaron grandes cantidades de loteos, según ley de Catastro de la Provincia, en las sierras de Córdoba que, en su mayoría, hasta la fecha se encuentran sin ocupación.

Acentuando así las características de dispersión suburbana, elevando costos de infraestructura y de mantenimiento, que recaen sobre municipios debilitados en sus posibilidades de afrontar gastos e inversiones.

III. 1- B. DESDE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

■ **Falta de sistemas alternativos en el tendido de la red infraestructural, actualmente no considerada por el nuevo patrón.**

■ **Materialización de loteos en áreas de montaña, de fragilidad territorial, de valores naturales, con características no apropiadas para las mismas.**

En relación a los aspectos ambientales, temas – clave como **fragilidad territorial y contaminación ambiental** surgen a la hora de considerar dichos aspectos.

En relación a estos temas – clave se reafirma la falta de consideración de las características de soporte del territorio a la hora de urbanizarlo con características que, en general, no son las apropiadas: posibles áreas de conservación como reservas naturales, áreas de montaña y laderas importantes, grandes superficies, entre otras fueron loteadas en los últimos años sin consideraciones ni estudios acerca de las características de las mismas y las posibilidades futuras de conservación.

Se suma y complementa la problemática de la contaminación derivada de la falta de resolución de los sistemas infraestructurales de estos loteos. La falta de agua potable y la extracción de la misma de pozos subterráneos, la falta de plantas de tratamiento cloacales y la instalación de pozos absorbentes sobre suelos rocosos, sin capacidad de absorción, por mencionar los de impacto más significativo, son cuestiones que no están resueltas y sobre las que se debería procurar sentar bases para la discusión.

En lo que respecta al accionar de agentes públicos (Provincia Municipios) resulta evidente que los mecanismos de control implementados hasta la fecha no resultan eficientes, ya sea por falta de seriedad o por capacidad en los mecanismos de implementación y control.

La incorporación de nuevos enfoques en la planificación que incluya la escala territorial, a la que se hace referencia en este estudio, sería clave en la definición por parte de expertos en varias disciplinas como la geografía, la economía urbano-regional, la ingeniería, entre otras, para definir áreas de protección ambiental y paisajísticas sobre el territorio que no sean ocupadas o que queden definidas las condiciones y características de la ocupación.



vistas trazados de loteos en áreas de montaña



⌘ La Calera



III. 1- C. DESDE LOS ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

■ ***La creciente polarización social derivada del nuevo patrón, la segmentación por sectores urbanos en las nuevas formas de crecimiento de la periferia metropolitana***

■ ***La producción de la periferia suburbana planteada como un negocio inmobiliario regida por las leyes del mercado del suelo, donde los beneficios son para una minoría.***

La irrupción acelerada de los cambios producidos en la periferia de la ciudad de Córdoba, desde los años noventa, que inicia con la descentralización, tanto privada como pública, la desaceleración de la actividad industrial como actividad de base tradicional de la ciudad desde los años cincuenta, fue acentuando una configuración de carácter segmentado en dicha periferia.

Esta situación se vincula directamente a la cuestión social y deriva en la extrema polarización, donde existen dentro la ciudad, como ya se expuso en el desarrollo del Capítulo II: caso de estudio, sectores urbanos promovidos por agentes privados para realizar sus intervenciones urbanísticas, otorgándoles a los mismos un prestigio y valor agregado al suelo urbano, que lo convierten en exclusivos y destinados a un reducido segmento social de altos recursos.

Mientras que por otro lado, existen otros sectores urbanos, con tradición de loteos de vivienda para albergar otro segmento poblacional de menores recursos, próximos a las áreas industriales de la ciudad, que no poseen ventajas comparativas para el sector privado a la hora de realizar sus intervenciones y quedan abandonados y degradados con escasos valores del suelo, bajos niveles de cobertura de infraestructura, sin inversiones en vialidad, equipamiento y transporte público.

De esta manera, la periferia de Córdoba se inserta en las nuevas lógicas de organización espacial, en las que los indicadores más significativos están dados por los valores del suelo y las reglas del mercado.

Con respecto a las unidades cerradas de la periferia metropolitana se observa una situación que tiene algunos puntos en común con la de la ciudad central y está dada por la polarización social existente, que se manifiesta por los grupos que se excluyen en estos emprendimientos, se conectan con el resto de la ciudad para realizar sus actividades complementarias, sólo por canales de circulación rápida.

Actualmente, en las localidades del entorno metropolitano consideradas en el estudio, los niveles socioeconómicos de la población estable residente en ellas es bajo o medio – bajo en su gran mayoría; mientras que las UC propuestas, en general, están destinadas a segmentos de altos ingresos.

Todavía sobre esta situación no es posible elaborar valoraciones debido a los escasos niveles de consolidación que presentan las unidades, pero la inferencia de la tendencia actual podría convertirse en una situación semejante, producida a otra escala que tiene que ver con lo territorial, a la de la periferia urbana.

En relación a estas valoraciones que se relacionan con la cuestión social, cabe una reflexión que es:

La posibilidad de segmentarse en unidades cerradas es un derecho y posibilidad de un segmento de población exclusivo de altos recursos?

Deberían todos los niveles socioeconómicos tener el mismo derecho de segregarse?

Si esto sucede: la ciudad quedaría configurada por conjuntos cerrados ligados solo por vías conectoras?

El planteo de los nuevos interrogantes planteados a partir del estudio realizado permite vislumbrar posibles líneas de futuras investigaciones.

III. 1- D. DESDE LOS ASPECTOS LEGALES Y DE ORGANIZACIÓN. LA GESTIÓN URBANA Y METROPOLITANA.

■ ***Déficits de actores públicos en sus mecanismos de articulación entre diferentes niveles de administración.***

■ ***Déficits de actores públicos en lo referido a sus mecanismos de control. Ausencia de planificación urbana continuada en el tiempo. Inexistencia de criterios acerca del crecimiento de la ciudad.***

■ ***Insuficiencia en los mecanismos de consensuar con los actores privados a la hora de definir reglas que impongan deberes y obligaciones para con el conjunto urbano a todas las partes intervinientes.***

■ ***Inexistencia de planificación territorial. Falta de institucionalización de ámbitos territoriales como el de Área metropolitana.***

Probablemente, aquí radica el centro de la discusión.

La falta de coordinación y acciones conjuntas por parte de los agentes productores de la ciudad, tanto públicos como privados, en los nuevos modos de operar de la gestión urbana a partir de la década de los noventa, derivada de los cambios producidos por el sistema neoliberal, constituyen hoy el mayor problema a la hora de pensar en acciones urbanas, y por consiguiente, para el caso particular de estudio, condicionaron un desarrollo urbano y una configuración periférica deficiente que resulta difícil revertir a futuro.

Desde el enfoque del estudio, que parte de reconocer cuáles son los agentes productores de esta nueva modalidad en la producción residencial, se considera a este punto como clave.

De hecho, el planteo de la primera y principal hipótesis que cabe retomar en este punto del trabajo, argumenta lo siguiente:

La gestión urbana actual y sus mecanismos de actuación, que implican un reposicionamiento de actores, en donde los agentes privados se constituyen en promotores, desarrolladores y comercializadores de la producción de la ciudad; y los actores públicos, ceden en el ejercicio de sus funciones de regulación anticipada de los lineamientos del crecimiento urbano, constituyen las principales causas que dan paso al actual fenómeno de “urbanizaciones cerradas” como protagonistas de la expansión suburbana con características de dispersión y fragmentación.

Luego, en un segundo nivel de análisis se intenta estudiar cómo acciona cada agente a la hora de intervenir en la construcción del fenómeno.

Se inicia el análisis desde los modos de operar de los agentes privados o inmobiliarios debido a la valoración realizada, donde se considera a este como el impulsor actual del desarrollo urbano. Movido por reglas de mercado que desembocan en ganancia, relación costo beneficio y rédito económico del inversor.

Los actores públicos, en sus diferentes niveles de administración, tanto municipal como provincial, debilitados en el ejercicio de sus funciones a partir de la crisis del Estado de Bienestar y con escasas posibilidades de acomodarse a las nuevas reglas neoliberales y asumir diferentes roles con respecto a los anteriores, cede ante la presión de los agentes privados.

Entre los déficits por parte de los agentes públicos se reconoce, en los aspectos que nos interesan referidos a la disciplina urbanística, la ausencia de planificación continuada en el tiempo con criterios de configuración de ciudad a largo plazo, referida a los intereses del bien común por sobre los intereses particulares y transitorios de cada gestión de gobierno según banderas políticas determinadas.

El objeto de ubicarlos, dentro del proceso de análisis metodológico adoptado para realizar el trabajo, luego de los agentes privados, se relaciona con la certidumbre de que la norma u ordenanza de aprobación para regular el primer emprendimiento residencial cerrado “Las Delicias”, surgió luego que esta urbanización resultara un hecho y a punto de concretarse.

Como se verifica en el desarrollo del análisis referido a este punto, las irregularidades que existen en la ciudad de Córdoba por un lado, y en el territorio metropolitano por otro, son evidentes.

Como primera medida, la discusión que gira en torno a la problemática desde hace tiempo, está dada por la ausencia en el ejercicio del posicionamiento ideológico de los agentes públicos respecto del fenómeno tal y como se presenta: es posible construir una ciudad conformada por fragmentos cerrados y ligada sólo por circulaciones vehiculares de tránsito ligero?

Aún cuando no existe una posición concreta por parte de los mismos, se podría asumir que dado el carácter de las intervenciones que vienen de parte de ellos, no solo aprueban sino que consolidan la construcción amurallada de la ciudad, dispersa y fragmentada. Esto se refiere a las últimas intervenciones en materia de vivienda de interés social: Programa Mi Casa, Mi vida con la concreción de varias unidades barriales denominadas: “BARRIOS – CIUDADES”. Si bien no poseen muros de cierre en su perímetro, la ideología de aislamiento está presente.

Por otro lado, la falta de preocupación de los agentes públicos de proponer lineamientos de futura configuración de la ciudad, que organicen áreas destinadas a usos de estas características y condicionamientos de tipo general como posibles articulaciones y continuidades urbanas a respetar, posible criterios de resoluciones de aporte al paisaje urbano, etc.

Preservar la situación periférica de la segmentación por sectores urbanos que la conforman en la actualidad, son algunas de las críticas que la disciplina y la investigación urbanística pueden aportar.

Siguiendo con el análisis de los déficits que presenta el accionar de los agentes públicos, uno muy grave, desde mi punto de vista, resulta la visión limitada de la ordenanza 10.760/04; que si bien contempla aspectos referidos a las

URE (urbanizaciones residenciales especiales) y designa las características de aprobación de las mismas; no contempla la figura del Barrio Cerrado, no existe como tal desde los aspectos legales de aprobación, pero en la realidad urbana existe y convive con el resto de los usos como tal.

Cuando avanzamos a la mancha metropolitana, la situación se complica aún más porque entran en juego otro nivel de actores: las diferentes reparticiones de la administración pública de orden provincial: Catastro de la Provincia, DIPAS, Dirección de Ambiente, entre otras; y lo que se comprueba es que mientras más acortes intervienen la realidad urbano – metropolitana, mayores resultan los grados de complejidad sin resolver.

Otra crítica a este sector, es que no solo manifiesta un grado de falta de coordinación con respecto al sector privado y agentes inmobiliarios, ante la incapacidad demostrada a la hora de exigir ciertas condiciones en el desarrollo de las intervenciones, sino entre los organismos públicos de diferentes niveles de organización y administración, como por ejemplo entre municipalidad y catastro de la provincia.

Para cerrar el análisis referido a este aspecto, se podría decir que existe un gran responsable y es el sector público, por ausencia en el ejercicio de sus funciones y por la falta de flexibilidad y posicionamiento frente a las nuevas lógicas dominantes en la producción de la ciudad a partir de los años noventa.

También, en términos generales, existe un atraso con respecto a mecanismos marco de regulación y compensaciones que se manejan en otras realidades urbanas como la española.

En este ingreso protagónico de los agentes inmobiliarios en la construcción urbana a partir de los noventa, se podría considerar o estudiar la posibilidad de implementación de mecanismos de compensación, como por ejemplo la cesión de determinada cantidad de hectáreas destinadas a obra pública a cambio de los beneficios de localización de las intervenciones que realizan.

III. 2. CONCLUSIONES Y REFLEXIONES FINALES



III. 2- A. Conclusiones en relación a los objetivos generales y particulares planteados al inicio de la Investigación

En términos generales se reconoce el cumplimiento de los objetivos tanto generales como particulares. Se advierte que, luego de abordar el estudio según la línea de investigación que se rige orientada a partir de dichos objetivos, si bien se despejan ciertos cuestionamientos y se aborda una temática, surgen nuevos interrogantes y nuevas líneas de investigaciones de posible abordaje en estudios posteriores.

Por tal motivo, no se pueden realizar afirmaciones efectivas o negaciones en relación a ciertos aspectos como que el objeto de estudio constituye el patrón protagonista de la descentralización y desconcentración urbana de la periferia metropolitana de Córdoba. Se reconoce la necesidad de avanzar en la profundidad de los análisis y estudios para poder abordar cuestiones como este último planteo.

De todas maneras, se reconoce la importancia del estudio en la materia como un aporte desde el punto de vista referido a los **aspectos metodológicos** de abordaje que posibilitó un esclarecimiento bastante más profundo de la situación de las UC que los reconocidos hasta el momento en los estudios previos considerados como antecedentes.

La alternativa de estudio a partir de **los agentes productores de la periferia metropolitana**, a partir de los avances realizados en la elaboración del marco teórico, posibilitó el abordaje del caso de estudio desde los aspectos referidos a las **regulaciones vigentes en la materia** y la detección de los puntos débiles de las mismas como principales problemáticas que dan paso a la materialización de este fenómeno que modifica radicalmente el funcionamiento de la periferia metropolitana.

III. 2- B. Conclusiones en relación a las Hipótesis planteadas

En relación a esto, como ya se mencionó en las primeras conclusiones referidas a los aspectos legales y de organización, la **HIPÓTESIS CENTRAL DEL TRABAJO**, queda comprobada a lo largo del desarrollo del trabajo.

En cuanto a la segunda hipótesis referida a la conformación de un nuevo patrón residencial por parte de las UC, también queda comprobada.

Resulta interesante de todos modos, poder abordar la serie de interrogantes que surgen luego de los estudios realizados, si bien, este cierre consiste en una etapa de avance en la materia, la misma no queda completamente concluida ni cerrada en sí misma.

Quedan cuestiones como las referidas a las características de la nueva configuración metropolitana sin responder totalmente porque se requeriría de otro tipo de estudios para poder abordar la temática.

Otro tema de interés y que merece estudios más profundos es el referido a la confrontación de datos en relación a **oferta – demanda**, y considerar cuestiones como las referidas al estancamiento poblacional de Córdoba capital versus la expansión que experimenta la misma desde los aspectos territoriales y físicos.

La falta de posibilidades efectivas de poder contar con datos que nos refieran el porcentaje real, del total del crecimiento poblacional, que accede a estos nuevos modos de vida; sumada a la falta de datos en relación a los grados de consolidación del total de unidades, dificultan la posibilidad de arribar a conclusiones certeras, las que resultó posible elaborar son bastante subjetivas o de elaboraciones acerca de situaciones probables detectadas.

III. 2- C. Reflexiones finales

Las nuevas modalidades en la operatoria de la gestión urbana impulsada a partir de los años noventa reconvierten el escenario de la periferia urbano – metropolitana de la presente década. Esta realidad constituye en hecho. La caracterización y cuantificación de dicha realidad es lo que resulta complejo a la hora de elaborar un diagnóstico.

Por un lado la extensión de la urbanización en cantidad considerable sobre entornos rurales en poco más de una década existe; pero por otro, los bajos niveles de consolidación metropolitana llevan a elaborar posibles escenarios futuros que plantean situaciones probables, las cuáles a su vez no se presentan como resultantes óptimas, sino por el contrario, tanto unas como otras, como se intentó exponer en las conclusiones, significan problemáticas a resolver.

El accionar de agentes privados, sin un marco regulatorio de fuertes decisiones y estrictos mecanismos de control por parte de agentes públicos de diferentes niveles de administración, modificó el tradicional funcionamiento espacial de la ciudad e impuso alternativas que lejos de aportar calidad de entornos se apoyó en la estructura de base y sus componentes para lograr el rédito económico de sus “productos urbanos”.

Por lo tanto, se considera prioritaria la puesta en marcha de los actores públicos en materia de concertación y acuerdos con los actores privados, en las que los beneficios los constituyan el conjunto de cambios urbanísticos que atienda al bien común y no al rédito económico de grupos inmobiliarios.

Para ello se necesita en primer lugar lograr acuerdos y actualizaciones entre los diferentes niveles administrativos locales (municipales y provinciales), como se señaló en el desarrollo del trabajo.

Se advierte la necesidad de implementar en un futuro próximo nuevos enfoques de planificación que incluyan el territorio metropolitano próximo a la periferia urbana, ya que el proceso avanzó hacia este sin mediar ordenamiento previo.

Las consecuencias, ya mencionadas en los puntos anteriores, requieren alternativas que impliquen un diseño de re-estructuración de la periferia metropolitana y de cada uno de sus componentes.

Sería interesante implementar nuevas líneas de investigación tendientes a pensar en la elaboración de alternativas que giren en torno a esta realidad proponiendo configurar el espacio metropolitano según los nuevos órdenes que lo rigen y las posibilidades resultantes del nuevo funcionamiento.

Para el caso particular del fenómeno en estudio, luego de analizar y reconocer la amplia variedad de tipologías existentes, se tomó la decisión de llamarlas Urbanizaciones Cerradas, porque más allá de las características particulares de cada una, la incidencia sobre su entorno urbano es semejante entre todas.

La falta de acuerdos y coincidencias entre ambos sectores como se expuso en los análisis realizados, representan uno de los primeros puntos sobre los que se recomienda regularizar las situaciones que se encuentran fuera de marcos legales oportunos.

Estudios posteriores podrían ligarse a la caracterización de tipologías existentes dentro de la categoría general adoptada, luego de reclasificaciones apropiadas de acuerdo a sus características particulares.

El estudio no se encuentra cerrado y concluido, se intentó avanzar considerablemente al abordar una temática tan actual, tanto desde lo académico como desde lo profesional, pero surgieron nuevos temas, problemáticas e interrogantes que fueron mencionados en las conclusiones, que deberán ser abordados en estudios posteriores para llegar a obtener nuevos niveles de conclusiones y apreciaciones en relación al tema.

BIBLIOGRAFÍA

AMENDOLA, GIANDOMENICO: *La Ciudad Postmoderna. Magia y Miedo de la Metrópolis contemporánea.* Celeste Ediciones. Madrid. Año 2000.

BELLOTTI, MIRTA: *Urbanizaciones Cerradas Residenciales: Perspectivas de Derecho Urbanístico y de Derecho Civil.* Editorial Advocatus. Córdoba. Año 2006.

BELLOTTI, MIRTA Y MALIK DE TCHARA, DAVID: *LAS URBANIZACIONES CERRADAS EN CÓRDOBA. ARGENTINA. ASPECTOS TÉCNICOS Y LEGALES.* Córdoba.

CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA: *Ejidos aprobados por la oficina para municipios de Villa Allende, La Calera y Malagueño.*

CICCOLELLA, PABLO: *Globalización y Dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes Inversiones y Reestructuración socio-territorial en los años noventa.* Revista EURE. Volumen 25. No. 76. Santiago de Chile. Año 1999.

CLICHEVSKY, NORA: *La tierra vacante en América Latina.* Lincoln Institute. Año 1991.

CUENYA, BEATRÍZ, FIDEL CARLOS E HERZER HILDA: *FRAGMENTOS SOCIALES: Problemas Urbanos de la Argentina.* Ediciones Siglo veintiuno. Buenos Aires. Año 2004.

CURTIT, GUILLERMO: *Ciudad, Gestión Local y Nuevos Desafíos Ambientales. Reflexiones en torno a las políticas neoliberales y sus efectos sobre nuestros territorios.* Editorial Espacio. CIAM: Centro de Investigaciones Ambientales. Buenos Aires. Año 2003.

DE MATTOS, CARLOS: *Santiago de Chile, Globalización y Expansión Metropolitana: Lo que sigue existiendo.* Revista EURE Vol 25, No. 076. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago Chile. Año 1999.

DÍAZ, FERNANDO: *Viejas y Nuevas Imágenes de la periferia de Córdoba.* En *LA PERIFERIA DE CÓRDOBA. Cuestiones sobre Hábitat Urbano.* Editado por Cecilia Marengo. Impreso en el Departamento de Publicaciones de la FAUD. UNC. Córdoba. Año 2006

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO. MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. *ORDENANZAS Y NORMAS DE FRACCIONAMIENTO, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS URE. PLANILLAS DE NOMENCLATURA CATASTRAL Y PLANOS DE LOCALIZACIÓN DE URBANIZACIONES REGISTRADAS HASTA EL AÑO 2006.*

FOGLIA MARÍA ELENA Y GITÍA NOEMÍ: *Los Procesos de Modernización en Córdoba.* Departamento de Publicaciones de la FAUD. UNC. Córdoba 1989.

FERRER REGALES, MANUEL: *LOS SISTEMAS URBANOS.* Editorial Síntesis. Colección Espacio y Sociedades. Madrid. Año 1992.

FOGLIA, MARÍA ELENA: *DIAGNÓSTICO TENTATIVO y ALTERNATIVAS DE DESARROLLO FÍSICO PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA.* MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. Asesoría de Planeamiento Urbano. Universidad Nacional de Córdoba. Año 1973.

GANDELSONAS, MARIO: Exurbanismo: La Arquitectura y la Ciudad Norteamericana. Ediciones Infinito. Buenos Aires. Año 2007.

LORENA VECSLIR, Dirección: ANTONIO FONT: INFRAESTRUCTURAS ARTERIALES Y POLARIZACIÓN DEL CRECIMIENTO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BARCELONA. (1970 – 2000). Proyecto de tesis. Doctorado en Urbanismo. UPC. Septiembre de 2003. Barcelona.

MARENGO, CECILIA: *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 y Marisa Carmona. Impreso en Argentina. Año 2001.

MARENGO CECILIA: LA PERIFERIA DE CÓRDOBA. Cuestiones sobre Hábitat Urbano. Editado por Cecilia Marengo. Impreso en el Departamento de Publicaciones de la FAUD. UNC. Córdoba. Año 2006.

MARTÍNEZ, MÓNICA Y ROMO, CLAUDIA: 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. Compilación de exposiciones y ponencias presentadas. Coordinación General: Rubén Sepúlveda Ocampo: Director Instituto de la Vivienda. INVI. Santiago de Chile. Enero de 2008.

MUXÍ, ZAIDA: La Arquitectura de la Ciudad Global. Ediciones Gustavo Gilli. Barcelona. Año 2004.

PÉRGOLIS, JUAN: Ciudad Fragmentada. Ediciones Nobuko. Buenos Aires. Año 2005.

REVISTA ARQUITECTURA VIVA No. 107 – 108. MADRID METRÓPOLIS. LA CONSTRUCCIÓN INSOMNE DE UN TERRITORIO ACELERADO. Pág. No. 33 a 51.

REVISTA ARQUITECTURA VIVA No. 112. LA CASA O LA CIUDAD. CELEBRACIÓN DE LA CIUDAD. Luis Fernández Galiano. Pág. No. 25 a 35.

REVISTA PROPUESTA URBANA. Año 1. No. 5. Córdoba. Argentina. Diciembre de 1998.

REVISTA PUNTO A PUNTO. Año X. Dossier Urbanizaciones en Córdoba. Córdoba. Argentina. Septiembre de 2006.

REVISTA PUNTO A PUNTO. Año XII. Dossier Todo Urbanizaciones. Córdoba. Argentina. Octubre de 2008.

ROCA, MIGUEL; GRFONE, SILVIA; ASSIS, OSCAR Y OTROS: *Los Barrios Cerrados: Espacios de Exclusión en la ciudad de Córdoba y su Área Metropolitana.* Ediciones Triunfar. Córdoba. Año 2001.

SOLA MORALES Manuel: Las formas de crecimiento urbano. Ediciones UPC. Colección D' Arquitectura. Barcelona. Año 1997.

SZAJNBERG, DANIELA: La Suburbanización: Partidarios y Detractores del Crecimiento Urbano por derrame. Serie Difusión 17. Ediciones FADU. Buenos Aires. Año 2005.

TECCO, CLAUDIO: Región Metropolitana Córdoba: Un estudio del sistema urbano y de su articulación a la red de ciudades del cono sur. IIFAP. UNC. Impreso en Córdoba. Año 2005.

TELLA, GUILLERMO: Un Crack en la Ciudad. Rupturas y Continuidades en la trama urbana de Buenos Aires. Ediciones Nobuko. Buenos Aires. Año 2007.

TORRES, HORACIO: *Cambios socio-territoriales en Buenos Aires durante la década de 1990*. Revista EURE. Volumen 27. No. 80. Santiago de Chile. Año Mayo de 2001.

VINUESAANGULO, JULIO: LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN. Editorial Síntesis. Colección Espacio y Sociedades. Madrid. Año 1991.

WELCH GUERRA, MAX Editor, Guillermo Tella, Michael Janoschka, Deike Peters, Gunter Mertin y, otros: *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones Urbanas recientes*. Editorial Biblos. Buenos Aires. Año 2005.



maestría
en desarrollo urbano



facultad de arquitectura
urbanismo y diseño



facultad de arquitectura
urbanismo y diseño



UC

[urbanizaciones cerradas]

nuevas modalidades en las formas de expansión suburbana

córdoba . argentina