



Regulación urbana, ¿Hacia una Córdoba sostenible e inclusiva?

Regulação urbana em Córdoba: para uma cidade sustentável e inclusiva?

Land-use regulation in Córdoba. Towards a sustainable and inclusive city?

Sara María Boccolini^[a]

^[a] Universidad Nacional de Córdoba (UNC), Instituto de Investigación de la Vivienda y el Hábitat (IINVIHAB-CEUR CONICET), Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, Argentina

Resumen

La regulación de ocupación y uso del suelo urbano, así como los planes de ordenamiento vigentes, promulgan como base el desarrollo sostenible, inclusivo y equitativo de Córdoba. Pero el análisis de su impacto concreto en el territorio demuestra que estos instrumentos no sólo no revierten, sino que promueven el desarrollo urbano por debajo de umbrales mínimos de sostenibilidad y eficiencia; además, favorecen la concentración de los beneficios de la urbanización en cada vez menos agentes, excluyendo a gran parte de la población. Esta investigación pone en disputa el impacto de la regulación urbanística, como contribución hacia una ciudad más sostenible, inclusiva y equitativa. Se revisó la normativa vigente, junto con planes de ordenamiento y obras públicas recientes, definiendo los patrones de territorialización previstos; una revisión documental determinó los umbrales de sostenibilidad y eficiencia para Córdoba; luego se contrastaron ambos datos determinando la sostenibilidad de esos patrones. Posteriormente, se correlacionaron con un relevamiento del mercado inmobiliario local, determinando su impacto en el valor del suelo urbano: se estableció causalmente el rol de la regulación en el mercado de suelo local, concentrado territorialmente y en desarrollistas/terratinentes de gran escala, traducándose en procesos de producción de hábitat excluyentes.

Palabras clave: Mercado de suelo. Convenios urbanísticos. Ordenamiento urbano. Sostenibilidad urbana.

Resumo

A regulação de ocupação e uso da terra urbana, bem como o plano de gestão vigente, é promulgada como base para o desenvolvimento sustentável, inclusivo e equitativo de Córdoba. No entanto, a análise do seu real impacto no território mostra que essas ferramentas não só revertem, mas também promovem o desenvolvimento urbano abaixo dos limites mínimos de sustentabilidade e eficiência; além disso, também favorecem a concentração dos benefícios da urbanização em menos agentes, excluindo grande parte da população. Esta pesquisa discute o impacto da regulação urbana como contribuição para uma cidade mais sustentável, inclusiva e equitativa. A legislação atual foi revista, assim como os planos de gestão e de obras públicas recentes, definindo padrões esperados. A revisão de documentos determinou os limites de sustentabilidade e de eficiência para Córdoba.

SMB es doctora en Estudios Urbanos y Regionales (UNC-Bauhaus Universität Weimar), Instituto de Investigación de la Vivienda y el Hábitat (IINVIHAB-CEUR CONICET), Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, e-mail saraboccolini@gmail.com

Em seguida, ambos os dados que determinam a sustentabilidade desses padrões foram comparados e, posteriormente, correlacionados com um levantamento do mercado imobiliário local para definir seu impacto sobre o valor da terra urbana. Foi estabelecido causalmente o papel da regulação de uso da terra no mercado do solo local, concentrada territorialmente e em grandes construtoras/proprietários de terras, resultando em processos de produção de habitats exclusivos.

Palavras-chave: Mercado de terra urbana. Acordos de planejamento. Planejamento urbano. Sustentabilidade urbana.

Abstract

Land use regulations, as well as current planning guidelines are presented as a basis for sustainable, inclusive and equitable urban development in Cordoba. However, an analysis of their actual impact on the territory shows that these instruments not only do not reverse but actually lead to urban development below minimum thresholds for sustainability and efficiency. Additionally, they favor the concentration of the benefits of urbanization in the hands of fewer and fewer agents, excluding a significant part of the population. Current land use regulations were reviewed, together with recent urban plans and public projects, to define future territorial patterns. Concomitantly, a documentary review determined the specific sustainability and efficiency thresholds for Córdoba. Subsequently, both data were compared, to determine the sustainability of these patterns. Finally, they were correlated with a local real estate market survey, to ascertain their impact on urban land values. This causally determined the role of land use regulations in the local urban land market, which concentrates the benefits of urbanization both territorially and in large-scale developers/landowners, resulting in spatial production processes that exclude a significant portion of the population.

Keywords: Urban land market. Urban agreements. Land-use regulation. Urban sustainability.

Introducción

En los últimos años, Córdoba se consolida como el centro más importante de la segunda área metropolitana del país, cada vez más extendida en el territorio. Este crecimiento se estructura sobre el territorio en tres procesos principales:

Por un lado, la saturación del área central con tejido espacial y funcional de alta densidad, concentrando las actividades comerciales y de servicio a escala urbana, metropolitana y regional. Este patrón se extiende sobre los principales corredores viales de la ciudad, y ha sido criticado por la pérdida de patrimonio construido y social, la saturación y colapso de la red vial (Irós, 1991) y la red de infraestructura de transporte y servicios (IPLAM ciudad, 2015d, 2015e), así como la disminución de la calidad ambiental y urbana.

Por otro lado, el crecimiento por extensión sobre el área rural e industrial periurbana, apoyado en la red vial de accesos a la ciudad (Díaz Terreno, 2011; Peralta, 2006). Los patrones de ocupación del suelo varían desde los loteos individuales de viviendas

unifamiliares hasta las torres de departamentos, pasando por modelos tipo *Siedlungen* de 3 o 4 niveles. La densidad absoluta de estas urbanizaciones es extremadamente baja; su homogeneidad funcional (casi exclusivamente viviendas unifamiliares y servicios básicos de poca complejidad) se complementa con su homogeneidad socioeconómica y tipológica.

Mientras tanto, las áreas pericentrales e intermedias disminuyen su población constantemente (Peralta & Liborio, 2014).

Estos procesos simultáneos y aparentemente contradictorios, son generalmente estudiados de forma aislada (en los casos de mayor impacto cuantitativo o económico, como la renovación de áreas centrales o extensiones periurbanas), o directamente invisibilizados (en casos de menor impacto económico relativo, como el vaciamiento poblacional).

El análisis académico y técnico que se ha realizado hasta el momento no es suficiente para articularlas integralmente, ni es capaz de generar premisas explicativas para el escenario actual. El núcleo ideológico común a los discursos sobre planificación urbana sostiene que la urbanización es caótica, y que

el desarrollo organizado únicamente por los intereses privados engendra males económicos y sociales; en consecuencia, es el Estado el que debe regular el desarrollo urbano para garantizar que el interés general se imponga a los particulares, con un orden más justo y racional (Topalov, 1979, p. 8).

En el contexto latinoamericano en general, las investigaciones sobre estos procesos de urbanización coinciden en establecer que es la “vigorosa y agresiva arremetida del capital” (Ciccollella, 2014), es decir “la ‘mano inexorable’ del mercado” el “principal y hegemónico mecanismo de coordinación de las decisiones de uso del suelo” que produce esta estructura híbrida, compacta y difusa a la vez (la ciudad “com-fusa”) (Abramo, 2012). Sostienen que estos procesos “contradictorios” son el resultado de la proliferación de las formas urbanas producidas como *commodities* fácilmente “comercializables, [y que son las más] redituables y valiosas para el mercado” (Janoschka, 2002).

Esta hipótesis se aplica tanto en el contexto argentino (Corti, 2015; Cuenya, 2011; Kozak, 2010), como para el caso específico de Córdoba (Díaz Terreno, 2011; Marengo, 2006). Son escasos los trabajos en el contexto local que concluyen en la necesidad de un enfoque integral (socio-político, económico-espacial) para comprender el desarrollo urbano de Córdoba (Peralta & Liborio, 2014; Tecco, 2008).

En este artículo se plantea la hipótesis de que, a pesar del evidente peso de los agentes vinculados a la urbanización de capitales (ya sea como desarrollistas o inversores), evitando o minimizando la “regulación benéfica” a cargo del Estado, hay procesos en que la dinámica entre Estado y mercado es una retroalimentación “positiva”: La amplificación de ciertos procesos de transformación en el territorio – que proliferan de tal modo que impiden un desarrollo sostenible, eficiente o incluso justo – no siempre responde a una situación de resignación o derrota del Estado, sino a que las políticas urbanas refuerzan (incluso catalizan) procesos de concentración de capitales y plusvalías en el territorio urbano.

El Estado consolida explícitamente un escenario que promueve y facilita la urbanización de capitales locales, regionales y globales de mediana y gran escala, con lógicas de concentración de la producción y de los beneficios de la urbanización en sectores específicos y unos pocos agentes, en desmedro del resto de la sociedad y el territorio.

Metodología

Inicialmente se revisa la normativa vigente y los planes de ordenamiento recientes, definiendo los patrones de territorialización previstos en ellos. En segundo lugar, se realiza una revisión documental definiendo los umbrales de sostenibilidad y eficiencia para Córdoba, contrastándolos con los patrones de territorialización permitidos y determinando su sostenibilidad. A continuación se amplía el análisis a otros instrumentos de regulación de la urbanización, como los Convenios Urbanísticos, y los planes de obras públicas¹.

Luego se articulan los resultados con un análisis del mercado de suelo urbano de la ciudad (encuestas a inmobiliarias y propietarios; consulta en portales inmobiliarios y publicaciones periódicas), focalizando en el impacto que tienen estos instrumentos en el valor del suelo urbano, los agentes más beneficiados y los más desfavorecidos, para lograr una comprensión de las tensiones emergentes en el desarrollo urbano en Córdoba.

Finalmente, se discute el rol del Estado dentro de la producción del espacio urbano, las tendencias de concentración que promueve, y su condición de sostenibilidad e inclusión.

Desarrollo urbano en el contexto neoliberal

Siguiendo las tendencias regionales, múltiples decisiones de individuos y grupos en las dimensiones económico-productivas y políticas en el país han consolidado en las últimas décadas en Córdoba una macroestructura política y económica que ordena las transformaciones socioeconómicas y territoriales según la lógica neoliberal, estableciendo el libre juego de las fuerzas del mercado como el único mecanismo que impide los desequilibrios generados intrínsecamente en la lógica capitalista, en desmedro de cualquier instrumento regulador “exógeno” al mercado (como puede ser cualquier intervención institucional o regulatoria del Estado que no siga las lógicas del libre mercado) (Mattos, 2006).

Dentro de los procesos de urbanización de capitales, el rubro inmobiliario es el de mayor peso: la actividad inmobiliaria y de la construcción está entre

¹ El análisis de las políticas habitacionales del Estado se realizó en otras instancias de esta investigación (Boccolini, 2017).

las más importantes (19%) en el PBI de la ciudad. Es el sector que condiciona al resto de las estrategias e inversiones urbanas, y su fortalecimiento es el objetivo principal de las políticas públicas actuales (IPLAM ciudad, 2015a, 2015b).

Según se explica en Theodore et al. (2009), la política del Estado neoliberal tiene

[...] dos ‘momentos’², dialécticamente entrelazados, pero analíticamente diferenciables: primero, la ‘destrucción’ (parcial) de disposiciones institucionales y acuerdos políticos vigentes, mediante iniciativas reformadoras orientadas al mercado; y segundo, la ‘creación’ (tendencial) de una nueva infraestructura para un crecimiento económico orientado al mercado, la mercantilización de bienes y servicios (su transformación en *commodities*), y una normatividad centrada en el capital.

Este “segundo momento” es sostenido discrecionalmente en Córdoba, dominando las estructuras de desarrollo político, económico, social y, por supuesto, la estructura territorial que se estudia específicamente en este trabajo. El Estado limita su rol como regulador del desarrollo urbano y se transforma en un “facilitador” de contextos propicios para las prácticas capitalistas.

Pero este “recorte” del rol del Estado en el ordenamiento urbano o en sus intervenciones directas en el territorio no debe conducir a subestimar el impacto de la regulación estatal y las políticas públicas en el desarrollo de la ciudad. El Estado municipal tiene completa autonomía para regular la ocupación y uso del territorio urbano, y decidir las estrategias de intervención concreta en el territorio, ya sean obras de infraestructura y servicios, gestión de servicios públicos, mejora del espacio público o equipamiento comunitario. Sus intervenciones tienen el suficiente impacto para definir el escenario donde los diversos actores del sistema pondrán en práctica sus lógicas de intervención.

Ordenamiento urbano en Córdoba

En 1973 se inicia la última etapa del proceso de planificación urbana en Córdoba, con sucesivos diagnósticos y el planteo de varios escenarios futuros

²“Momentos” en el sentido hegeliano-marxista de elementos en conflicto, pero mutuamente relacionados al interior de un proceso dinámico.

probables (Díaz Terreno, 2007). Estos distintos estudios y planes de ordenamiento comparten un mismo enfoque conceptual, premisas analíticas, diagnóstico y propuestas instrumentales, que se continúa hasta el Plan Director Córdoba 2020 presentado en el año 2008³ (Secretaría de Desarrollo Urbano, 2008), y una serie de proyectos elaborados por el Instituto de Planificación Municipal (IPLAM ciudad). Éstos reúnen las líneas estratégicas de intervención que han dirigido las políticas municipales de los últimos años y representan el escenario más actualizado en cuanto a intervenciones públicas en el desarrollo urbano.

El objetivo fundamental explicitado en estos planes de ordenamiento es un desarrollo más inclusivo y sostenible, aumentando la calidad de vida de la población; además, transformar la ciudad en un escenario atrayente para inversores locales, regionales y globales que hagan posible ese desarrollo (IPLAM ciudad, 2015e). Estos objetivos generales sirven como fundamento de los instrumentos regulatorios concretos (ordenanzas y decretos municipales) del uso y ocupación del suelo en la ciudad. Sin embargo, si bien se ha consolidado el espacio urbano para atraer inversiones inmobiliarias a media y gran escala, el impacto de estos instrumentos en la ciudad para promover el desarrollo sostenible e inclusivo es discutible.

Regulación de ocupación y uso del suelo urbano

El modelo de ciudad planteado por la normativa de ordenamiento urbano (Córdoba, 1998)⁴ define una clara estructura urbana a consolidar, continuando el esquema de desarrollo que ha definido a Córdoba a lo largo de su historia, tal como puede observarse en el Mapa 1.

Parte de una estructura monocéntrica, donde el área central está rodeada de anillos sucesivos (pericentral, intermedia y periférica). Esta estructura define el

³En el período de desarrollo de esta investigación, este plan se encuentra en etapa de revisión y ajuste, por lo que se hace un análisis crítico de los documentos preliminares difundidos por los equipos técnicos a cargo de su desarrollo.

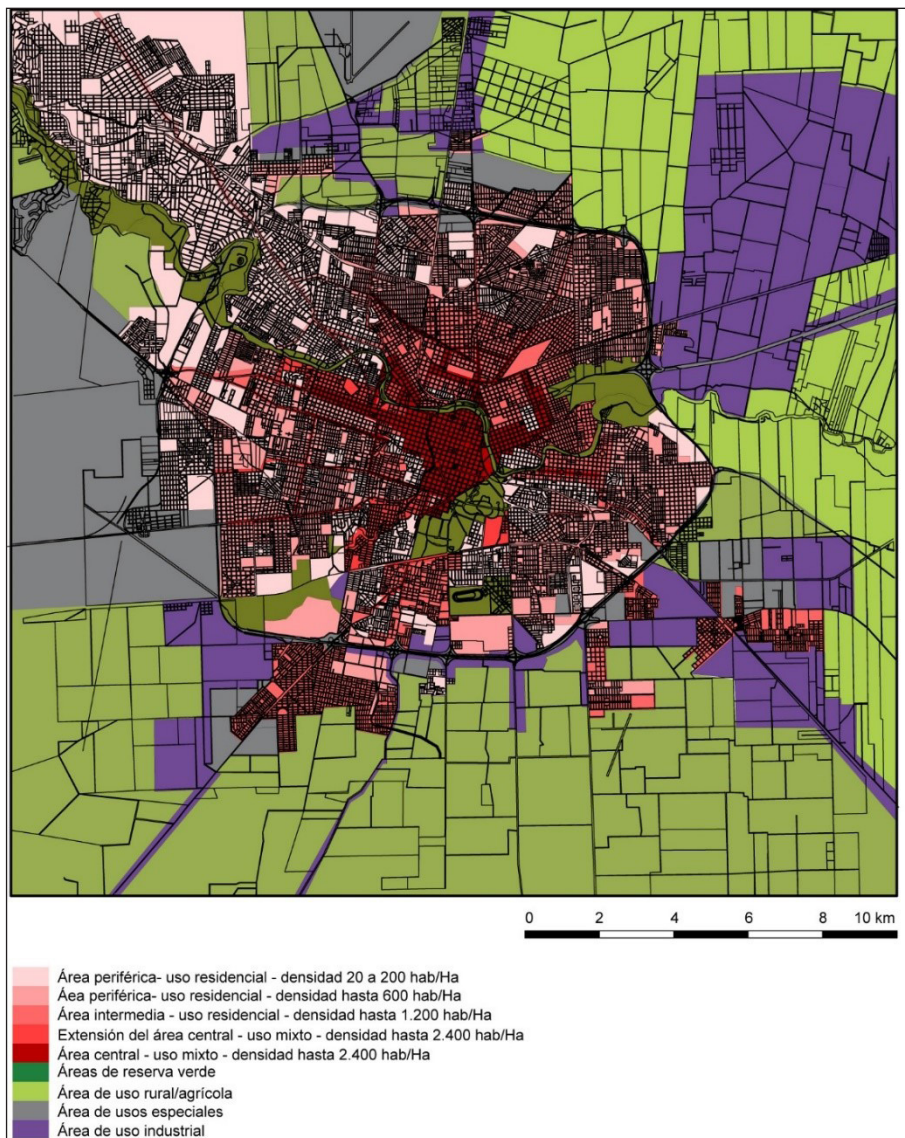
⁴Normativa de aplicación: Ordenanzas 8256/86 sobre Ocupación y uso del suelo (Córdoba, 1986), 8057/85 sobre Ocupación del suelo en el área central (Córdoba, 1985a), 9387/95 sobre Código de edificación (Córdoba, 1995), 8060/85 sobre Fraccionamiento de tierras (Córdoba, 1985b) y sus normas modificatorias.

gradiente de densidades y diversidad funcional, cuyos máximos valores están en el centro y disminuyen abruptamente en el área pericentral, decayendo paulatinamente hacia los bordes del ejido. Esto se complementa con la consolidación de los principales ejes viales de acceso con patrones de alta densidad y servicios a escala sectorial, definidos como corredores. La concentración de la densificación en el área central y los corredores pretende evitar la expansión urbana, al tiempo que “limita” los problemas de la congestión a esas áreas, “protegiendo” al resto de la ciudad.

Los extensos sectores urbanos de escasa calidad urbana que conforman las áreas intermedias y

periféricas son entramados espacial y socialmente anodinos, segregados entre sí y totalmente dependientes del centro urbano. En ellas, la regulación se limita a instrumentos restrictivos con el fin de mantener su condición urbana residencial, monofuncional y de baja densidad original.

El planteo espacial y funcional de la regulación de ocupación y uso del suelo urbano se traduce en un catálogo de modelos de ocupación de las parcelas individuales, de acuerdo a su ubicación en la ciudad: Áreas de alta densidad en el centro, extensiones de éste o corredores; áreas de densidad intermedia; áreas de baja densidad.



Mapa 1 - Ordenamiento de patrones de ocupación del suelo urbano en Córdoba

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Dirección de Planeamiento de Córdoba.

Alta densidad en áreas centrales y extensiones

El área central y sus extensiones están caracterizadas como

Zona ligada al Área Central de la Ciudad, candidata a renovación con alta densificación poblacional [...] [y] con usos mixtos: básicamente servicios a escala urbana y de sector urbano. [...] Características básicas de vivienda colectiva (...) Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables (Ordenanza 8057/85, Córdoba, 1998, en relación a las zonas A, B, C1, C2, C3 y C4).

Los corredores se caracterizan como

[...] espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en las mismas y en zonas urbanizables residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas. Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio y de la tipología de vivienda (Artículo 3, Ordenanza 8256/86 — Córdoba, 1986).

En estas áreas, los perfiles de ocupación establecen un tejido compacto, que propone un tejido de “masas” uniformes y continuas en cada manzana de 21 o 36 m de altura, concentrando las edificaciones sobre la línea de frente de la parcela y liberando el centro de la manzana. El éxito de las normativas de regulación se basa en la consolidación en cada zona del perfil de edificación propuesto, cuando el tejido edificado de las manzanas ha sido reemplazado totalmente por el propuesto por la normativa, como es el caso de ciertas zonas de Nueva Córdoba y Alberdi.

La mayor densidad de ocupación está dada por el “relleno” de ese perfil de edificación con la mayor cantidad de unidades de vivienda posible; el único límite impuesto por la normativa es la superficie mínima establecida para estas unidades⁵. La planta

⁵Según la normativa, en estas zonas, no hay límite de unidades de vivienda. La superficie mínima de cada unidad funcional es 40 m² para departamentos de un dormitorio; 60 m² para 2 dormitorios; 80 m² para tres dormitorios y 35 m² para oficinas, según el punto 3.1.2.1.1 de la Ordenanza 9387/85 (Córdoba, 1995).

baja de las construcciones suele destinarse a locales comerciales de alquiler.

Áreas de densidad media

El patrón de media densidad replica en menor escala las condiciones del modelo anterior; la altura de los bloques disminuye a 12 m, y la superficie máxima a construir no debe superar el doble de la superficie de la parcela. Este perfil se aplica en las expansiones del área central, en áreas consolidadas con tejido de baja densidad. Se caracteriza como una

Zona candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda individual y colectiva y actividades de servicios a escala de su población. Restricciones medidas al asentamiento de actividades industriales o asimilables (Ordenanza n°8057/85 en relación a las zonas D — Córdoba, 1985a).

Barrios residenciales monofuncionales de baja densidad

El modelo propuesto para áreas intermedias y periféricas las caracteriza como

Zona[s] de ubicación periférica, destinada[s] a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas frentistas a [ciertos corredores] [...]. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial (Ordenanza 8057/85 en relación a las zonas F1, F2, F3, F4, G1, G2, H1— Córdoba, 1985a).

Estos patrones regulan la ocupación de la mayor parte de la superficie edificable del ejido municipal. No definen un “perfil a completar”, sino que determinan superficies cubiertas máximas a construir y la superficie a ocupar en relación a la superficie de cada parcela. La superficie máxima a construir se determina por el Factor de Ocupación Total (FOT) y varía entre 1 y 2 (superficie construible igual a la superficie de la parcela o al doble de ésta). La superficie máxima de ocupación

se determina por el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) y varía entre el 60% y el 80% de la parcela. Para respetar esta superficie máxima de ocupación y aprovechar la superficie edificable permitida, las construcciones pueden distribuirse en varios niveles, sin superar los 10,50 o 12 m de altura, dependiendo de la zona. La única restricción en cuanto a distribución

de las construcciones en la parcela es respetar el “retiro de edificación” en el frente de 3 o 4 m, que forma el jardín delantero característico de los barrios residenciales de Córdoba.

Además de las fuertes restricciones a actividades no residenciales, está restringida la cantidad de unidades de vivienda por parcela (Tablas 1 y 2).

Tabla 1 - Cantidad de unidades de vivienda según superficie de la parcela

sup. parcela (m ²)	zonas			
	F1/J2	F2/F4	F3	K
500				2
600			2	
675		2		3
840			3	4
900	2			
975		3		
1025				5
1080			4	
1200	3			6
1275		4		
1320			5	
1375				7
1500	4			
1560			6	8
1575		5		
1725				9
1800	5		7	
1875		6		
1900				10
2040			8	
2100	6			
2175		7		
2280			9	
2400	7			
2475		8		
2500			10	
2700	8			
2775		9		
3000	9	10		
3300	10			

Fuente: Tabla 1 del artículo 42 de la Ordenanza 8256/86.

Tabla 2 - Cantidad de unidades de vivienda según superficie de la parcela aplicable en zonas G1, G2, G3, H1, H2, E e I

sup. parcela (m ²)	cantidad de unidades
250	2
370	3
490	4
610	5
730	6
850	7
970	8
1090	9
1210	10

Fuente: Tabla 2 del artículo 42 de la Ordenanza 8256/86.

Esta variable condiciona fuertemente la ocupación en trazados formados mayormente por parcelas de entre 250 y 360 m². Por lo tanto, es predominante la ocupación con viviendas unifamiliares, y la superficie construida oscila entre el 50 y 70% de la superficie edificable de la parcela.

Las áreas intermedias y periféricas ordenadas con este patrón de ocupación y uso del suelo abarcan un extenso territorio (84% de la estructura urbana construida), por lo que su patrón de ocupación define el tejido construido de la mayor parte de la ciudad. También es el que determina la densidad poblacional percibida de entre 60 y 90 hab/Ha: más de la mitad de la población vive en barrios con esos niveles de ocupación.

Las diferencias de ocupación del suelo y volumen edificable entre los distintos patrones de ocupación se muestran en la Figura 1.

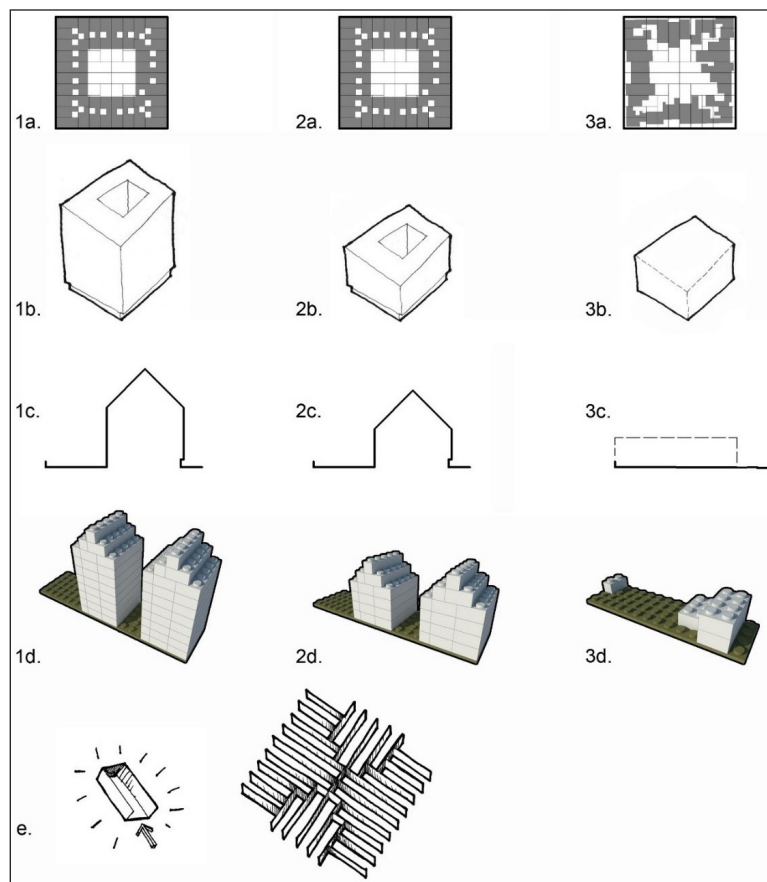


Figura 1 - Comparación de los distintos patrones de ocupación del suelo definidos por la regulación

(De izquierda a derecha) (1) Patrón de alta densidad; (2) patrón de media densidad; (3) patrón de baja densidad. (De arriba a abajo) Materialización de los patrones de ocupación: (a) trazado de la unidad de diseño mínima definida por la normativa, (una manzana) fraccionada en parcelas (en gris se indica la posición de las edificaciones según la normativa); (b) croquis de una manzana completa con el bloque de edificación propuesto; (c) perfiles de ocupación definidos por la normativa para cada parcela; (d) reconstrucción de la tipología típica de ocupación de cada parcela que resulta de las disposiciones de la normativa; (e) parcela individual con sus medianeras de construcción obligatoria y la fragmentación resultante en la manzana. Fuente: Elaboración propia.

Umbral de sostenibilidad y eficiencia

La densidad habitacional resultante de estos patrones de ocupación del suelo contrasta fuertemente con una ocupación del suelo urbano sostenible y eficiente. La densidad de población para garantizar la sostenibilidad y eficiencia de los costos de urbanización (infraestructura de redes, servicios y equipamiento público) en Córdoba es de 200 hab/Ha, siendo el ideal 300 hab/Ha (Peralta, 2006, p. 69). Éstos se podrían reducir aún más con densidades de hasta 400 hab/Ha, a partir de las cuales las deseconomías de congestión superan a las ventajas de la aglomeración, tal como muestra el Gráfico 1.

Pero — tal como muestra el Gráfico 2 — el 76% de la población de la ciudad vive en barrios de menos de 100 hab/Ha; sólo el 19% en barrios con una densidad entre 111 y 300 hab/Ha, y el 5% de los cordobeses en 5 barrios con una densidad entre 301 y 503 hab/Ha.

Por lo tanto, la población de Córdoba está distribuida entre un área central densificada por encima de los niveles máximos de sostenibilidad y eficiencia (lo que explica los colapsos permanentes de la red de infraestructura de la zona) y el resto del área urbana, donde la densidad de población no alcanza un nivel mínimo de eficiencia (lo que explica la insostenibilidad económica de la provisión de servicios urbanos de calidad a sus habitantes).

Territorialización de estos patrones

La Figura 2 muestra los patrones de ocupación del territorio, la densificación de las áreas centrales y la urbanización de baja densidad, que se extiende por sobre el borde urbano-rural de la ciudad (derecha de la imagen) ocupando paulatinamente el suelo agro-productivo. El sector delimitado por el polígono (a) se muestra en detalle en la Figura 3.

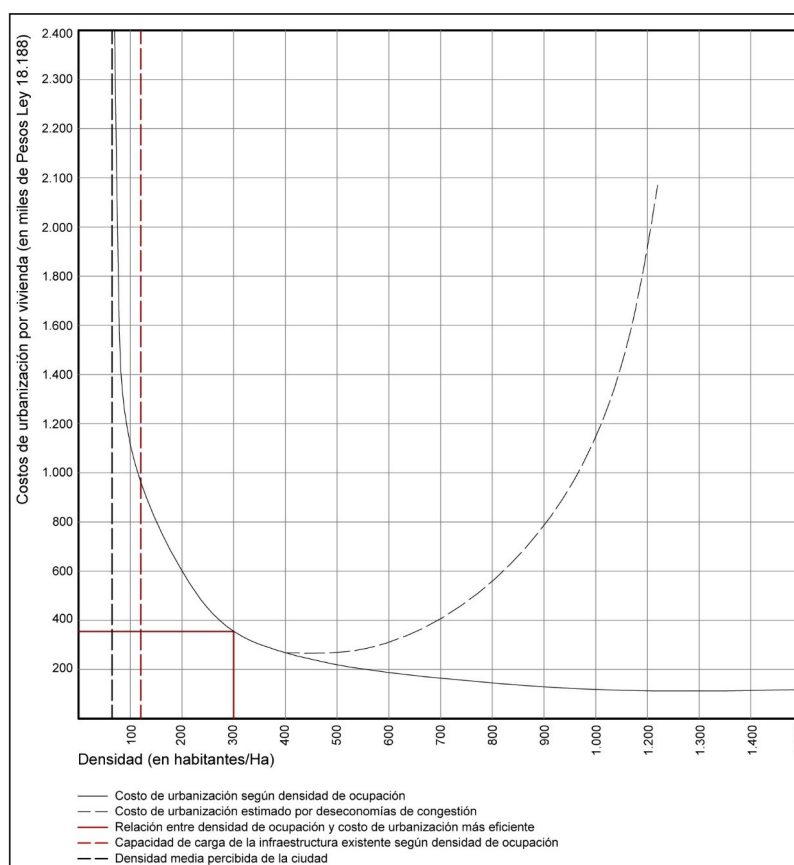


Gráfico 1 - Relación entre la densidad de población y el costo de urbanización por unidad de vivienda en Córdoba

Fuente: Foglia (1980, p. 7).

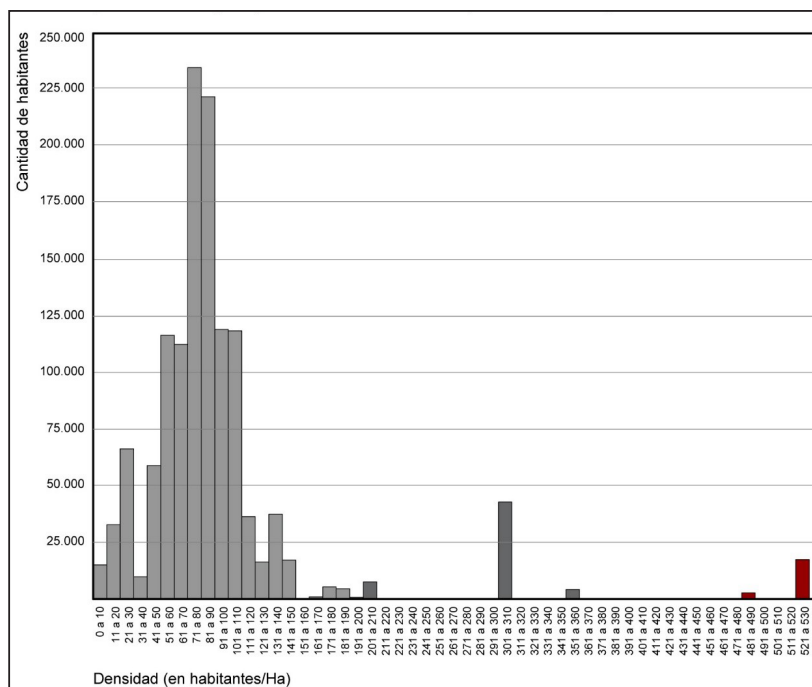


Gráfico 2 - Población de Córdoba distribuida según la densidad del barrio donde habita

En rojo se indica la población que vive en densidades mayores a 400 hab/Ha. Fuente: Elaboración propia con base en datos de INDEC (2012) y datos de la Dirección de Catastro de Córdoba.



Figura 2 - Imagen satelital del cuadrante Sureste de Córdoba

Se señala el área central (arriba a la izquierda). A continuación el área pericentral, el área intermedia todavía dentro del anillo de circunvalación, y más allá de éste, el área periférica, de acuerdo a la división propuesta por el Plan Director Córdoba 2020. Fuente: Elaboración propia sobre imagen recuperada de Google Maps del año 2012 (Google, 2012).

En ella se observa el contraste entre el patrón de alta densidad (en la parte superior de la fotografía) y el de baja densidad (en la parte inferior). Más allá de las evidentes diferencias en el tejido espacial entre

los dos patrones, el relevamiento en campo de las actividades no residenciales (señaladas con puntos rojos en la fotografía) muestra además las diferencias en la estructura funcional entre ellos.



Figura 3 - Imagen satelital con el detalle del sector delimitado por el polígono (a) en la Figura 2

Corresponde a parte de los barrios General Paz (parte superior) y Junior's (parte inferior); ambos divididos por la calle Rosario de Santa Fe trazada de Oeste a Este. Los puntos rojos indican actividades de servicios relevadas en 2015. Fuente: Elaboración propia sobre imagen recuperada de Google Maps del año 2012 (Google, 2012).

Rol de estos patrones en la valorización del suelo urbano

Los patrones de ocupación no sólo definen el tejido construido y la distribución de actividades en el territorio; la valorización del suelo urbano en cada uno de estos sectores es radicalmente diferente. El Gráfico 3 muestra el valor del suelo urbano en el cuadrante Sureste, de acuerdo a su localización y a las regulaciones de ocupación y uso del suelo.

El gráfico es similar al de Von Thünen⁶, para una estructura urbana monocéntrica como la de Córdoba. La variación de la renta del suelo aumenta a medida que éste se encuentra más próximo al área central, y decrece a medida que se aleja a la periferia y al área rural circundante, representado por una línea curva continua (en línea de trazos en el gráfico).

Pero la línea que representa los valores de suelo reales muestra varias distorsiones, explicadas mayormente por la renta diferencial del suelo que

suponen los diferentes usos y aprovechamiento de cada parcela de acuerdo a la regulación de ocupación y uso del suelo.

El quiebre (a) muestra el límite de la superficie urbanizable, definida por la Ordenanza 8256/86 (Córdoba, 1986); la posibilidad de destinar el suelo a actividades "urbanas", aunque se trate de suelo sin servicios, implica un aumento directo de 7 a 10 veces con respecto su valor como suelo rural.

A continuación se muestra el efecto de valorizaciones por causas no relacionadas directamente por la regulación de uso del suelo: el quiebre (b) de la curva representa la valorización por su urbanización⁷; el quiebre (c) muestra la valorización de los barrios pericentrales, debido a valores simbólicos, de *status* y de calidad ambiental y urbana con respecto al resto de la ciudad, y el de ciertas zonas donde la normativa

⁶Se ha criticado el modelo de Von Thünen por muchas razones; sin embargo, plantea un punto de partida desde el cual se estudian los factores que producen distorsiones en el modelo teórico, y que explican la situación concreta del mercado del suelo urbano en Córdoba.

⁷En el caso de Córdoba, las mejoras mínimas en suelo urbano para que sea considerado urbanizado son la construcción del cordón cuneta (que separa la calzada vehicular de la vereda peatonal y canaliza el escurrimiento del agua de lluvia), la disponibilidad del servicio de barrido y limpieza del cordón cuneta, la recolección de residuos domésticos, acceso a la red eléctrica y de agua potable por el frente de la parcela.

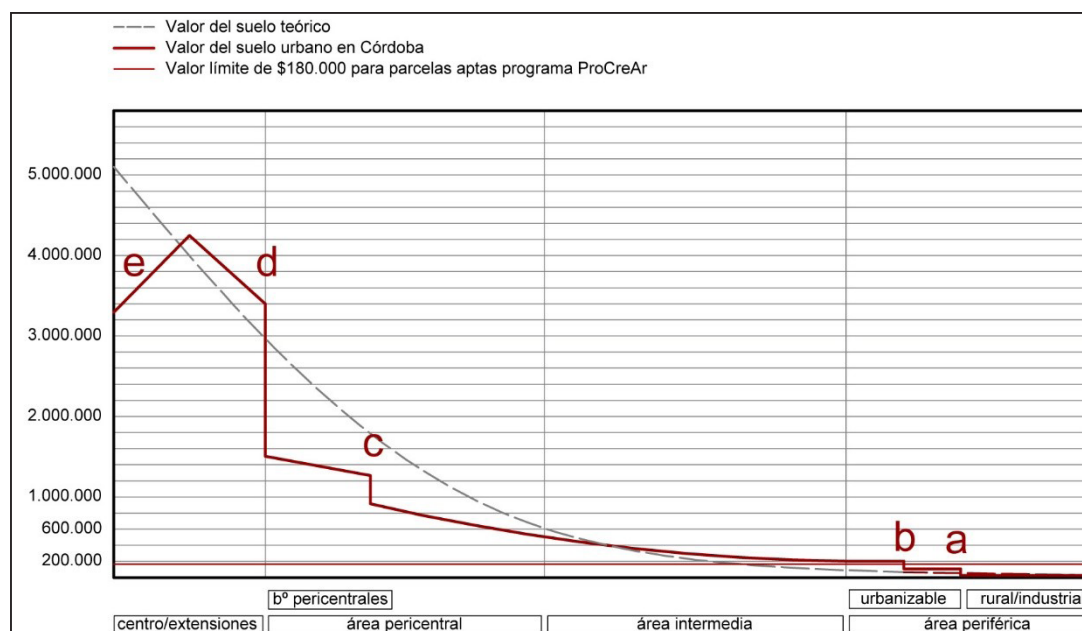


Gráfico 3 - Variación del valor del suelo urbano en el cuadrante Sureste de la ciudad

Se toma como referencia una parcela de 360 m², y valores del suelo (sin mejoras) correspondientes al último trimestre de 2015. Fuente: Elaboración propia con base en el procesamiento de datos recogidos en el relevamiento del mercado inmobiliario; Lucca et al. (2014: 30-31); investigación "Valores del suelo en América Latina" del Lincoln Institute; Dirección General de Estadística y Censos.

permite un patrón de media densidad, ubicadas en las extensiones del área central o corredores.

El quiebre (d) representa la valorización del suelo ubicado en el área central y sus extensiones, donde la regulación permite patrones de alta densidad. Esto supone un aumento de entre 100 y 200% del valor del suelo con respecto a áreas con la misma ubicación relativa dentro de la estructura urbana.

El impacto de la regulación de uso del suelo es el principal factor de valorización (o desvalorización) en el suelo urbano. Es superior a cualquier otra valorización por externalidades, como puede ser la valorización por "inercia" en el crecimiento urbano, por economías de aglomeración, localización, calidad ambiental o de valor simbólico. Es también superior a cualquier valorización por factores internos que pueda llevar a cabo el propietario o desarrollista urbano. Es el Estado municipal el que, mediante la normativa, sienta las bases para un proceso de concentración de la renta urbana (Topalov, 1979, p. 19, 110).

Finalmente, el cambio de dirección en la curva (e) es la distorsión más significativa con respecto al esquema del modelo Von Thünen, y expresa el menor valor del suelo en el área del centro histórico

con respecto a las extensiones. El área de mayor valor del suelo no coincide con el centro simbólico, financiero, administrativo y de servicios a escala urbana y metropolitana — y que concentra la mayor intensidad y densidad de uso de la ciudad (IPLAM ciudad 2015a, 2015c), sino con el área adyacente, consolidada con un patrón de alta densidad y tipologías de vivienda colectiva para clase alta. Esto se explica por la mayor importancia relativa de la articulación de la valorización por máxima edificabilidad producto de la regulación de uso del suelo con la valorización por accesibilidad, calidad ambiental y urbana y por *status* o exclusividad que ha desarrollado el mercado inmobiliario, frente a la valorización por centralidad que propone el modelo tradicional.

Finalmente, el gráfico muestra que las parcelas urbanizadas en áreas pericentrales e intermedias tienen un valor muy superior al máximo permitido por el ProCreAr (principal programa de créditos para vivienda subsidiado por el Estado), impidiendo el acceso de los beneficiarios a las áreas urbanizadas y limitándolos a instalarse en la periferia.

Obras y proyectos públicos de desarrollo urbano

Los planes de desarrollo urbano que se han sucedido a lo largo de los últimos años definen varios objetivos clave para estructurar y definir escenarios atractivos para capitalizar inversiones inmobiliarias (IPLAM ciudad, 2015e, p. 31; 2015a, 13).

Las políticas públicas se concentran en el “embellecimiento del espacio público”, y se realizan en zonas donde funcionan no como factores de mayor calidad urbana o ambiental, sino donde pueden ser visibilizados por posibles inversores inmobiliarios, colocando a la ciudad en una posición más competitiva con respecto a otros centros urbanos de igual categoría (IPLAM ciudad, 2015a, 2015c, 2015e).

Los proyectos de intervención pública para el mejoramiento y del espacio urbano y el tejido construido coinciden con los sectores de mayor densidad de ocupación, intensidad de uso y, por lo tanto, algunas de las mayores rentabilidades inmobiliarias: de los nueve sectores con planes de revalorización del espacio público, siete se ubican en el área central y sólo dos en el área intermedia (IPLAM ciudad, 2015d, p. 164-205).

Esta “elitización” del espacio público expulsa ciudadanos no sólo porque desencadena procesos de encarecimiento de la tierra, del hábitat y del equipamiento y servicios ubicados en el área de actuación, sino porque además refuerza la renovación del espacio urbano como escenario para *commodities* inmobiliarios, para inversores y turistas, y no para los habitantes.

Las intervenciones también buscan aumentar el atractivo para los desarrollistas aplicando los patrones de mayor edificabilidad de parcelas posible y ajustando el trazado a la lógica de la producción inmobiliaria de gran escala. Un ejemplo es la posibilidad de unión de parcelas para formar macroparcelas: La escala del trazado de calles, el tamaño y la forma de las parcelas individuales típicas de la ciudad son definidos como obstáculos al desarrollo de su “potencial de valorización”; actualmente se estudia la posibilidad de fomentar el englobamiento de parcelas (IPLAM ciudad, 2015b, p. 40-44).

El área pericentral e intermedia de baja densidad no aparece en la agenda de proyectos públicos, a excepción de las (escasas) obras paliativas de colapsos de la infraestructura, o mejoramiento y ampliación

de la red vial principal con el exclusivo objetivo de facilitar el acceso al área central desde la periferia y el área metropolitana.

Mientras tanto, la agenda actual de obras públicas supone mantener una infraestructura de redes con una capacidad de carga media de alrededor de 120 hab/Ha (Secretaría de Desarrollo Urbano, 1992), muy inferior al umbral mínimo de densidad para tener costos de funcionamiento y desarrollo sostenibles y eficientes de 200 hab/Ha.

Los convenios urbanísticos

Como se ha desarrollado, el “segundo momento” del Estado neoliberal se concreta en los planes de ordenamiento y políticas públicas de inversión. Mientras tanto, el “primer momento” está materializado por instrumentos jurídicos concretos que funcionan como normas de excepción para cualquier disposición del “segundo momento” que pudiera impedir la máxima capitalización de los desarrollos inmobiliarios en la ciudad. En Córdoba estos instrumentos se denominan Convenios Urbanísticos. Tienen el fin de

Instrumentar mecanismos jurídicos, administrativos, y económicos financieros, que doten al gobierno municipal de las herramientas de gestión para favorecer el desarrollo de la ciudad, promoviendo la inversión privada, [...] con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos, y propiciar la modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso y/u ocupación del suelo, a los efectos de viabilizar una intervención sobre la o las parcelas que requiera de la modificación de las normas vigentes [...] [, lo que] supone un beneficio para las parcelas objeto del convenio en cuestión, el cual debe ser compartido entre el Municipio y el [desarrollista] (Ordenanza 12077/12 y modificatorias - Córdoba, 2012).

Supuestamente, su objetivo es promover la urbanización de superficie vacante dentro del área urbanizada. Sin embargo, hasta ahora se limita a afectar macroparcelas de suelo rural e industrial de la periferia, ocupándolas con uso residencial urbano de baja densidad⁸ siguiendo el modelo de urbanizaciones

⁸El único convenio que afecta suelo en el interior del área urbanizada es “Torres Capitalinas” al Norte del área central

cerradas destinadas a población de clases media alta y alta y servicios básicos para su uso casi exclusivo; las obras de infraestructura realizadas a cambio del beneficio otorgado al desarrollista se limitan al mejoramiento de la red vial o de infraestructura directamente vinculada a cada proyecto.

Esto permite la generación de ganancias extraordinarias en los proyectos desarrollados dentro del marco de un Convenio Urbanístico, debido a la valorización del suelo producida por la urbanización del área (obras viales y redes de servicios públicos, usualmente a cargo del sector público) y la edificabilidad extraordinaria de la parcela en cuestión con respecto a otras similares, sumadas a la posibilidad de ubicar actividades más rentables que el uso original.

Estos beneficios extraordinarios son aprovechados por una parte muy reducida de la población: los grandes desarrollistas urbanos de la ciudad, actuando individualmente o en asociación con desarrollistas o inversores extranjeros, y esta clara ventaja está específicamente instrumentada por el Estado.

Rol de estos instrumentos en el mercado de suelo urbano

En la columna (1) del Gráfico 4 se muestra el caso de un proyecto de inversión en el área central de la ciudad. Al valor de la parcela se le agrega el costo de construcción de un edificio de departamentos, y se calcula una ganancia aproximada de 18% para el desarrollista⁹.

En las columnas (2) se muestra el caso de urbanizaciones de tierra en áreas periféricas. En el Gráfico 5 se reproduce el detalle de estas columnas a mayor escala, para mejorar su lectura:

La columna (a) muestra el valor de una parcela de suelo destinada a uso rural o industrial de acuerdo a los patrones de ocupación del suelo. La columna (b) muestra el aumento del valor de la misma parcela, cuando cambia su patrón de ocupación a uso residencial.

(en la desembocadura de La Cañada en el río Suquía) que incorporó en una macroparcela de 13,2 Ha varias torres en altura de 86.000 m² cubiertos.

⁹De acuerdo a datos recolectados en campo, en este tipo de inversiones, en Córdoba, en el período entre 2010 y 2015, la ganancia obtenida debe ser por lo menos del 17% para considerar siquiera el desarrollo del proyecto. El valor del suelo, además, no debe superar el 18% del total de la inversión.

Esto implica, sin realizar mejoras de ninguna clase, una ganancia del 275%, apropiada en este caso por el propietario del suelo.

La columna (c) muestra el caso de una parcela de uso residencial que cuenta con servicios básicos de infraestructura, y en la que el desarrollista realizó mejoras, como el loteo, apertura de calles, parquización, cercado, etc., así como costos de publicidad, de acuerdo al modelo de urbanización residencial cerrada, que agrega valor además por exclusividad, *status* y exclusión. En este caso, la ganancia para el desarrollista se reduce al 97%, mientras que los costos de inversión inicial, gestión y administración, así como de tiempos hasta lograr un producto terminado y los actores involucrados en el proceso aumentan considerablemente.

La columna (d) representa el caso extremo de grandes desarrollistas que adquieren suelo rural o industrial de muy bajo valor de mercado, generando economías de anticipación: en este caso, una parcela rural, revalorizada por el cambio a uso residencial gracias a la gestión política del desarrollista a través de un Convenio Urbanístico. El desarrollista realiza mejoras que valorizan aún más su inversión en términos de urbanización — cuyos costos suelen ser compartidos con el Estado — y genera economías por monopolio de segregación y afinidad -adoptando el modelo de urbanización cerrada-, resultando en ganancias extraordinarias: incluso cuando el costo de mejoras es igual (o incluso algo superior) al caso mostrado en (c), al lograr un valor de mercado similar al de productos no beneficiados por la valorización extraordinaria que supone el cambio de uso del suelo, la ganancia es de alrededor del 2.000%.

Es evidente que negociar la flexibilización de las normas de ocupación y uso del suelo genera economías por recursos vinculados con la capacidad de influir sobre la toma de decisiones políticas y tener acceso diferencial a la información sobre las estrategias de inversión que llevará adelante el Estado (por ejemplo, sobre el proyecto de metro para la ciudad, nuevos parques públicos, o los proyectos estudiados de obras públicas). Además, es mayor el beneficio mientras mayor sea la macroparcela a urbanizar y comercializar (es decir, mayor haya sido la inversión inicial del desarrollista), ya que mayores beneficios pueden negociarse en el Convenio Urbanístico. Esto se traduce en procesos de capitalización de inversiones inmobiliarias que benefician expresamente a los

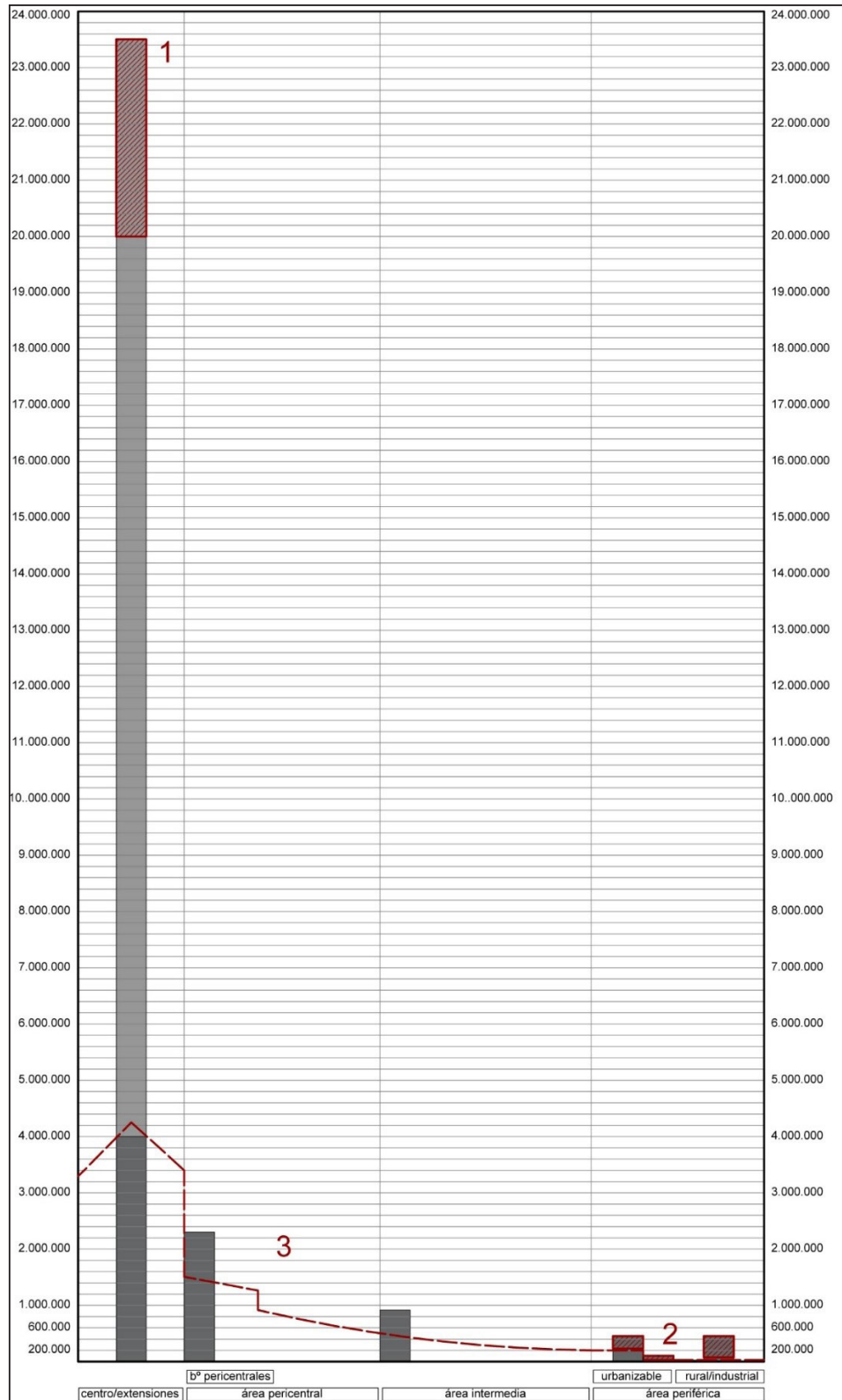


Gráfico 4 - Análisis comparativo de los posibles proyectos de inversión en producción de hábitat urbano en Córdoba, de acuerdo a su localización en el territorio. El gráfico se construye con base en el Gráfico 3. Nota: a los fines del argumento que se desarrolla en esta investigación, se cuantifica el margen de ganancia de estas inversiones sin tener en cuenta la incidencia del tiempo en que se desarrolla la inversión, ni instrumentos de financiamiento que pueden utilizarse (tanto para el capital de promoción de la inversión como para la venta del producto terminado). Se considera que estas variables -imprescindibles en un análisis completo- no producen una variación significativa para los datos que fundamentan esta argumentación. Fuente: Idem. Gráfico 03.

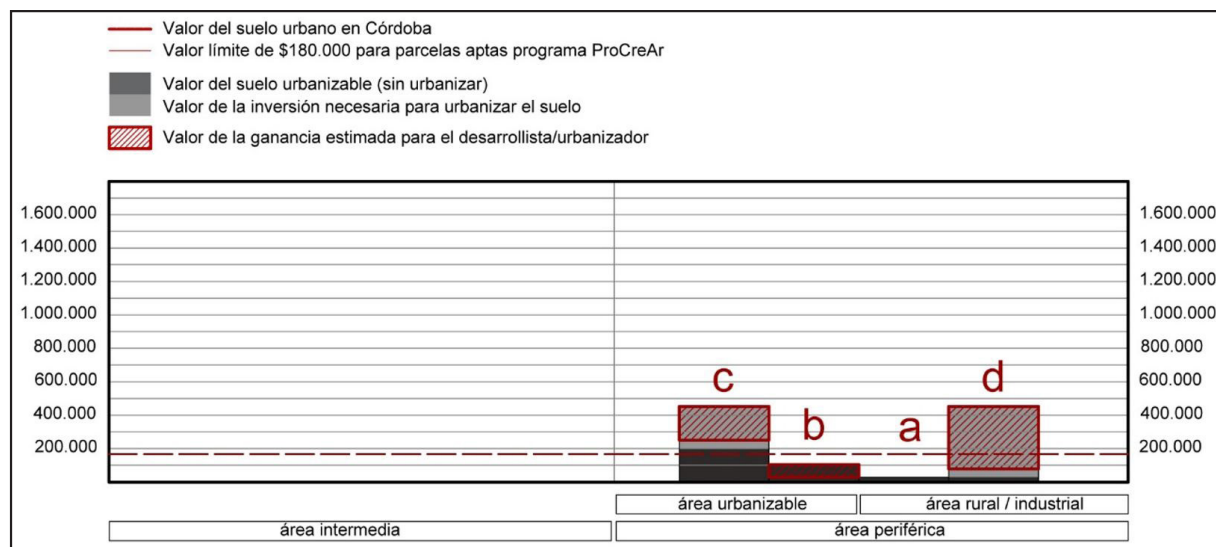


Gráfico 5 - Detalle de las columnas señaladas como (2) en el gráfico 4

Fuente: Idem. Gráfico 03.

grandes actores del mercado, en relación directa con la escala de sus recursos económicos y políticos.

Las columnas (3) muestran el valor de mercado de las parcelas de las áreas pericentrales e intermedias afectadas con el patrón residencial de baja densidad. Por tratarse de parcelas con mejoras (ya edificadas), su situación se desarrolla en el Gráfico 6.

Se muestra la misma columna (1) del gráfico anterior, donde se calcula una ganancia aproximada de 18% para el desarrollista.

En las columnas (2) se muestra el caso de urbanizaciones de tierra en áreas periféricas, cuyo producto final resultante es una vivienda unifamiliar de 120 m².

Por último, la columna (3) refiere la situación de parcelas ubicadas en áreas pericentrales y la (4) a parcelas ubicadas en las zonas intermedias. El valor de mercado de estas parcelas es el valor del suelo más las mejoras existentes (en este caso, viviendas unifamiliares), más la valorización por su localización, accesibilidad, calidad ambiental y urbana, infraestructura de equipamiento y servicios completa y de calidad, y, en el caso de los barrios pericentrales, su valorización simbólica por *status*. A esto debe sumarse el costo de refacción y adecuación de lo construido, tanto por la obsolescencia material esperada como por la obsolescencia funcional de tipologías habitacionales de más de veinte años de antigüedad. Debe recordarse que en estas áreas no puede cambiarse el patrón de uso y ocupación del suelo monofuncional de baja densidad.

Comparando el valor de esta inversión con el valor de mercado de productos habitacionales similares (viviendas unifamiliares en parcelas individuales en áreas periurbanas en este gráfico¹⁰) se demuestra una pérdida del 18% en el caso de barrios de clase media-baja y baja de áreas intermedias, y del 45% en el caso de los barrios pericentrales de clase media y media alta en comparación con el caso (2). Ambos porcentajes se indican con vectores de color rojo en el gráfico.

Este escenario demuestra la falta de competitividad en el mercado habitacional actual del patrimonio habitacional producido en áreas pericentrales e intermedias, y explica el proceso de vaciamiento poblacional al que están sometidas en los últimos años. El hecho de tener un parque habitacional de buena calidad material (hay un porcentaje relativamente pequeño de viviendas deficitarias, la mayor parte de las cuales son recuperables), y estar ubicadas en áreas sin la congestión del centro o la deficiente infraestructura de la periferia, no basta para contrarrestar esa situación.

¹⁰ Este argumento es válido para las viviendas unifamiliares del área metropolitana, pero en esta instancia se presentan los resultados específicos para Córdoba.

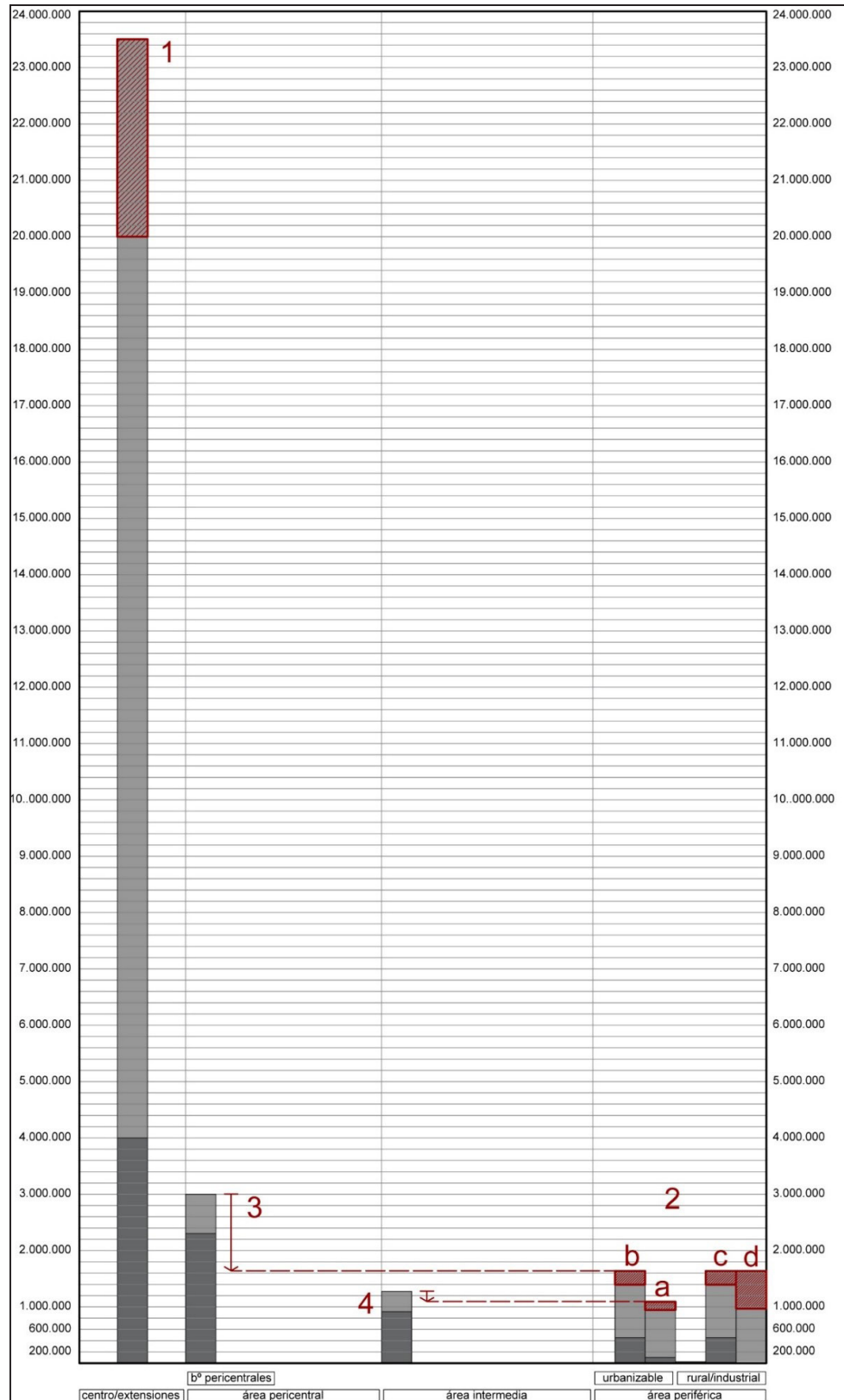


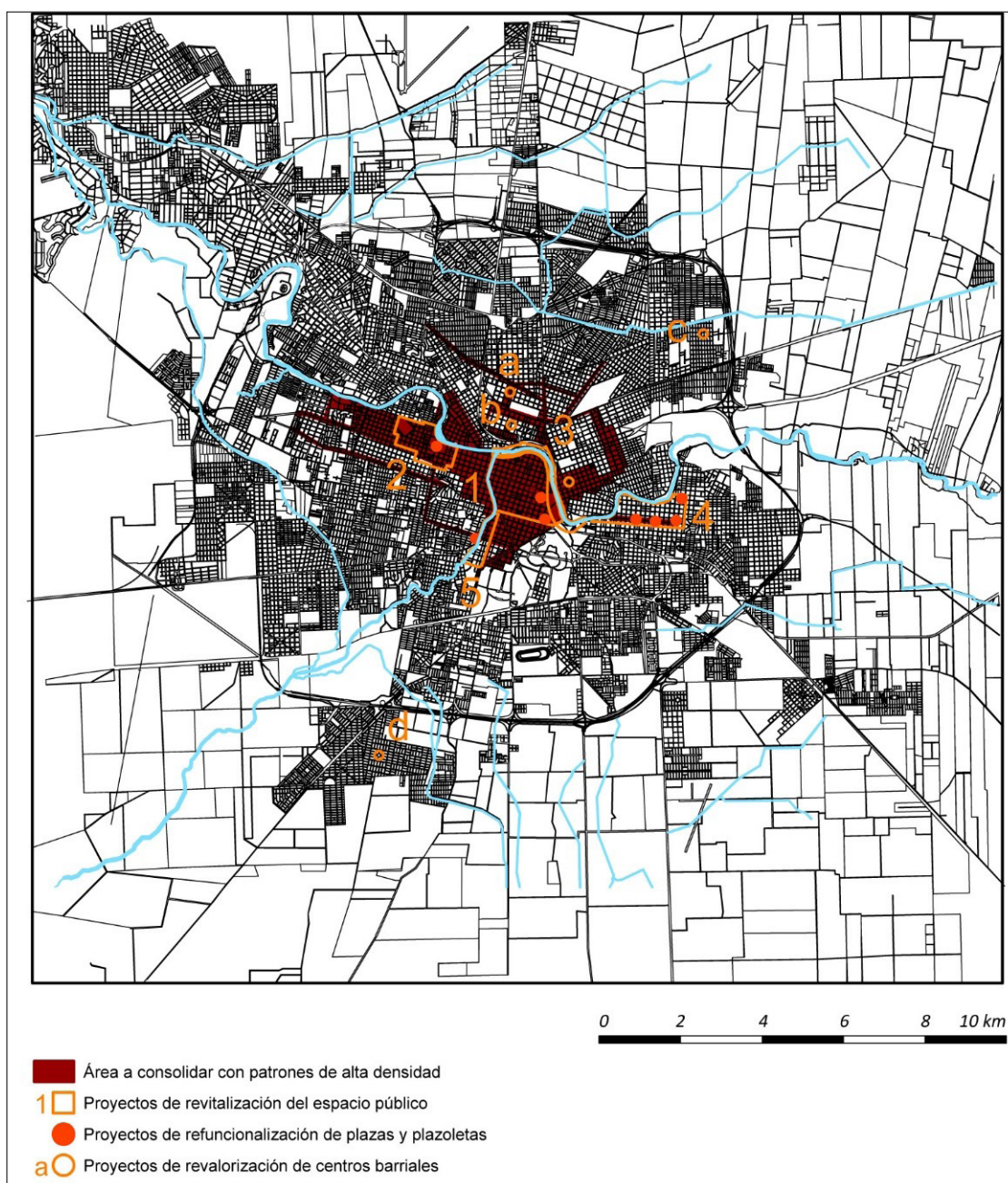
Gráfico 6 - Análisis comparativo de inversiones inmobiliarias en las que el producto terminado resulta en una vivienda unifamiliar en una parcela individual, de acuerdo a su localización

El gráfico se construye con base en los gráficos 03 y 04. Se toma como referencia una parcela de 360 m², valores del suelo (sin mejoras), y una vivienda unifamiliar de 120 m² de una planta según el costo de la construcción oficial y precios de mercado correspondientes al último trimestre de 2015. Fuente: Ídem Gráfico 3.

Conclusiones

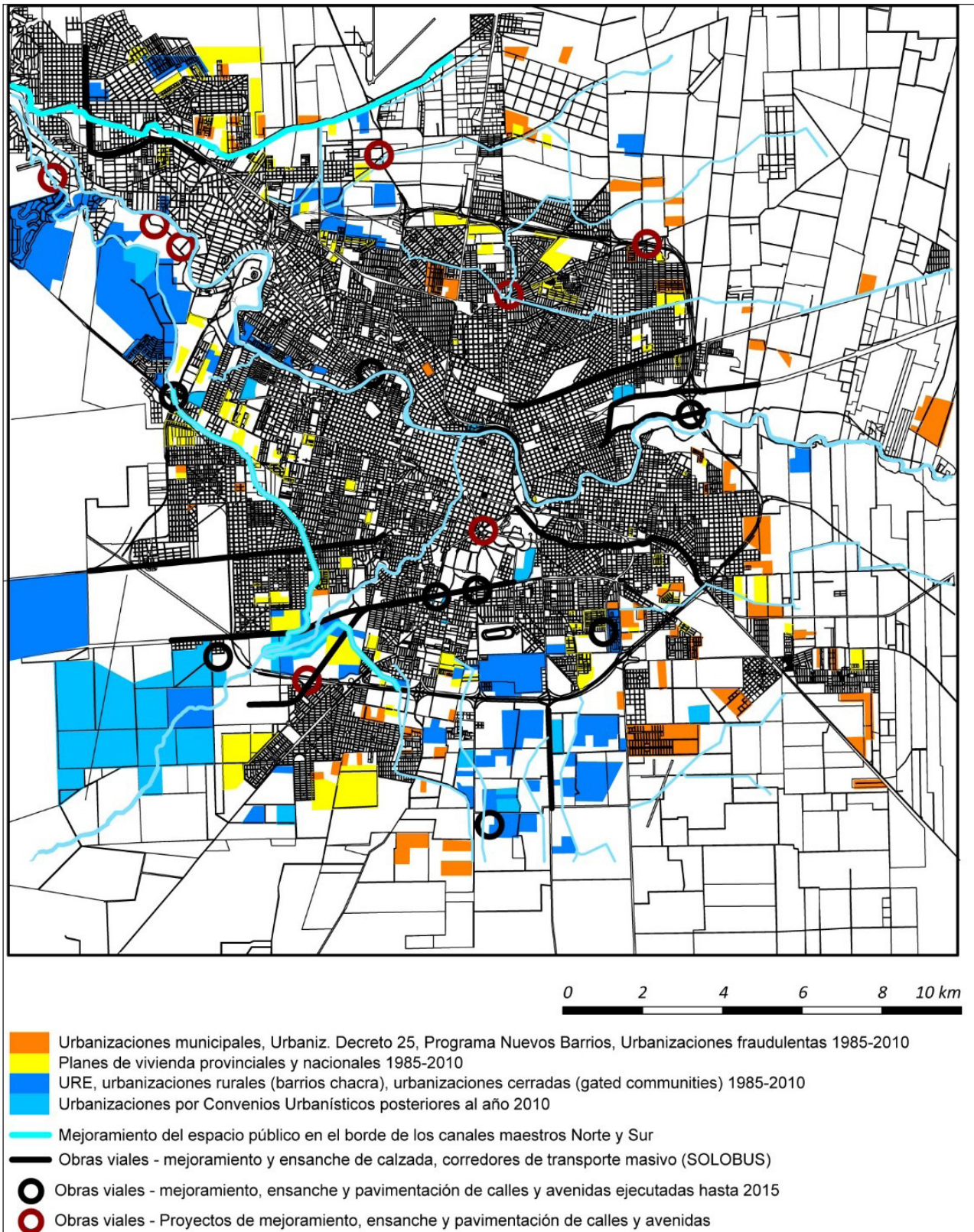
El análisis precedente explica mayormente los procesos que han caracterizado la territorialización de la estructura urbana de Córdoba: Los procesos de renovación urbana concentrados en el área central y sus extensiones, la periurbanización y el vaciamiento de las áreas pericentrales e intermedias de la ciudad.

Coincidentemente, las áreas en donde hay mayor rentabilidad para grandes inversores son las áreas en las que el Estado invierte prácticamente la totalidad del presupuesto de mejora de infraestructura y espacio público (Mapas 2 y 3). Las áreas en blanco en ambos mapas coinciden con las áreas con vaciamiento poblacional (Mapa 4), que afecta principalmente a áreas pericentrales e intermedias de la ciudad.



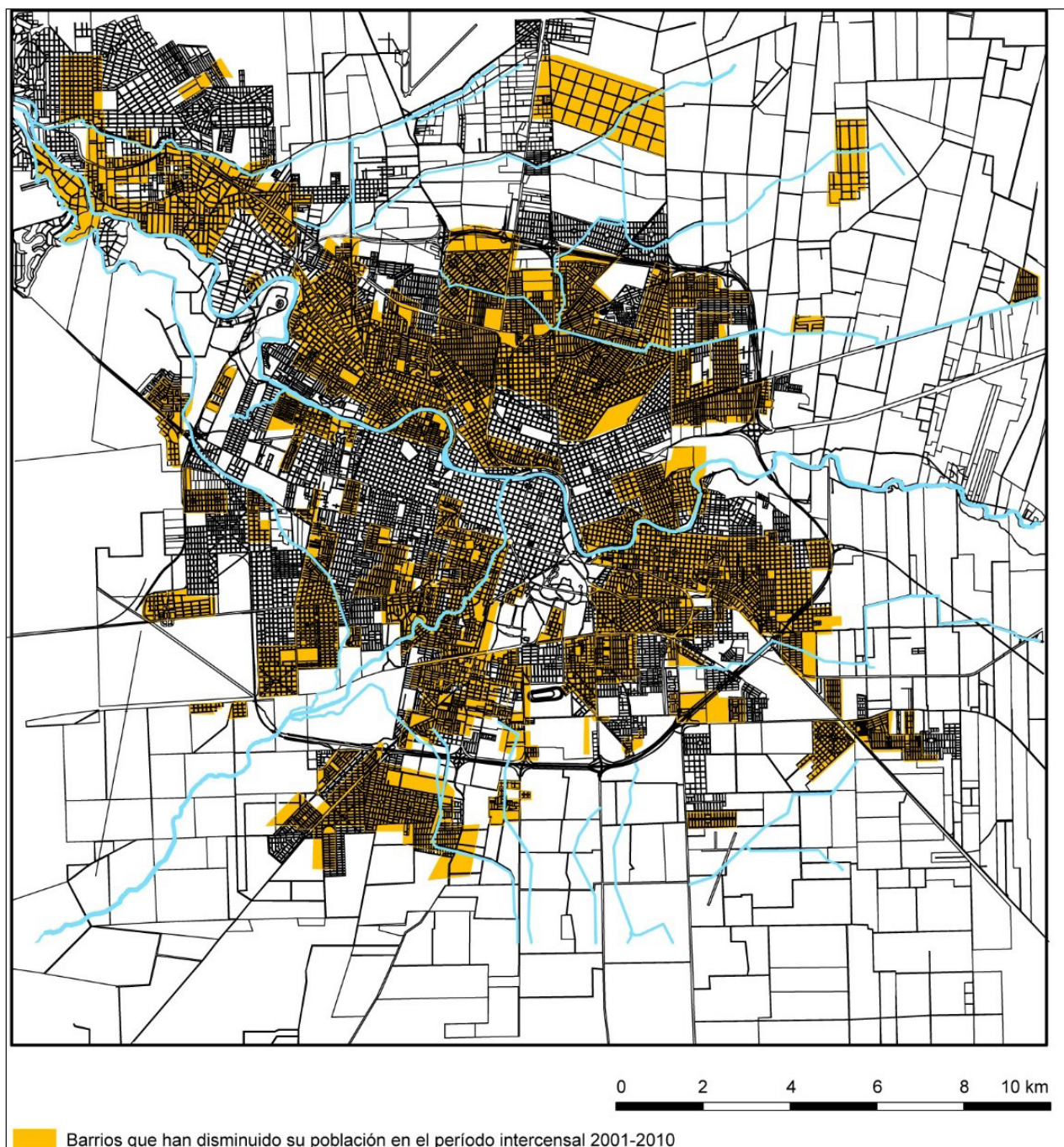
Mapa 2 - Proyectos de intervención en el espacio público e infraestructura para el área central

Fuente: Elaboración propia con base en datos de IPLAM ciudad, FAUD & Secretaría de Desarrollo Urbano (2008) y Dirección de Planeamiento de Córdoba.



Mapa 3 - Urbanizaciones realizadas entre 1985 y 2010, y proyectos de intervención en el espacio público e infraestructura para el área pericentral, intermedia y periférica

Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba, IPLAM ciudad (2015c), FAUD & Secretaría de Desarrollo Urbano (2008).



Mapa 4 - Barrios de la ciudad que presentan una disminución poblacional en el período intercensal 2001-2010

Los barrios que están reduciendo su población abarcan el 46% de la superficie urbanizada, e incluyen el 47% de las viviendas existentes en la ciudad. Fuente: Peralta & Liborio (2014).

La concentración de la producción de hábitat no es sólo territorial, sino que este bucle de retroalimentación también conduce a su concentración en manos de cada vez menos agentes, generando condiciones oligopólicas: los modelos más rentables definidos por la regulación — y ante los cuales pueden

obtenerse incluso beneficios extraordinarios— no son los que pueden producir las clases de menores recursos (lo que significaría la redistribución de los beneficios de la urbanización).

La crítica no está fundamentada en la preferencia de uno u otro modelo de desarrollo específico, sino en

el hecho palpable de que este modelo de desarrollo no sólo está aumentando su ineficiencia y sostenibilidad, sino que además es cada vez más frágil.

La eficiencia económica del modelo de territorialización de la ciudad es cuestionable, ya que su aparente éxito está basado en la concentración de sus beneficios en unos pocos agentes, mientras que sus costos son afrontados por toda la comunidad. El costo social que genera este modelo de territorialización del hábitat urbano incide en el aumento de los costos de mantenimiento y extensión de la estructura de redes, servicios y equipamiento público para servir el área urbanizada, y los costos de utilización de esa estructura. Pero principalmente incide encareciendo el acceso al hábitat urbano de calidad —no sólo de vivienda, sino también de espacio público, fuentes de trabajo, ocio, educación y sociabilización— de la mayor parte de sus habitantes.

Un proceso de capitalización de beneficios de la urbanización, y el acceso a la ciudad restringido sólo a los mejores postores, que descarta cada vez a más grupos de ciudadanos no puede evitar conflictos sociales.

Por otro lado, si la base de la sostenibilidad y la eficiencia son la inclusión, diversidad y equidad, una ciudad que amplifica y acelera cada vez más los bucles de retroalimentación de procesos de segregación socioeconómica y funcional en el territorio, que se expande en el territorio circundante pero mantiene la dependencia del área central cada vez más congestionada, es también una aglomeración que necesita cada vez más recursos — externos — para desarrollarse, a la vez que disminuye su resiliencia para superar contingencias internas o externas.

La eficiencia del sistema urbano de Córdoba no puede ser alcanzada simplemente porque sus patrones de ocupación sólo contemplan los extremos por debajo o por encima de los niveles de eficiencia estimados para la ciudad. Mientras tanto, la capacidad de adaptación y resiliencia de la ciudad construida está limitada a procesos de renovación total — con el reemplazo de tejido construido por otros patrones incluso menos flexibles —, o el refuerzo de restricciones para imponer la permanencia de ciertos modelos a pesar de los cambios del contexto.

Referencias

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE: Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, XXXVIII(114), 35-69. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>.
- Boccolini, S. (2017). Impacto de políticas de vivienda en acceso al hábitat urbano en Córdoba, Argentina. *Revista de Urbanismo*, (37), 1-18. <http://dx.doi.org/10.5354/0717-5051.2017.46198>.
- Ciccollella, P. (2014). *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. Buenos Aires: Café de las ciudades.
- Córdoba. (1985a). Dirección de Planeamiento Urbano. *Ordenanza 8057§. Ordenanza Municipal sobre Ocupación del Suelo en el Área Central (y modificatorias)*. Córdoba: Secretaría de Planeamiento y Coordinación.
- Córdoba. (1985b). Dirección de Planeamiento Urbano. *Ordenanza 8060§. Ordenanza Municipal sobre Fraccionamiento de tierras*. Córdoba: Secretaría de Planeamiento y Coordinación.
- Córdoba. (1986). Dirección de Planeamiento Urbano. *Ordenanza 8256 §. Ordenanza Municipal sobre Ocupación del Suelo Urbano (y modificatorias)*. Córdoba: Secretaría de Planeamiento y Coordinación.
- Córdoba. (1995). Dirección de Planeamiento Urbano. *Ordenanza 9387§. Ordenanza Municipal sobre Código de Edificación (y modificatorias)*. Córdoba: Secretaría de Planeamiento y Coordinación.
- Córdoba. (1998). Dirección de Planeamiento Urbano. *Ordenanza 10006§. Ordenanza Municipal sobre modificaciones a las Ordenanzas de ocupación y uso del suelo de toda la ciudad y del área central*. Córdoba: Secretaría de Planeamiento y Coordinación.
- Córdoba. (2012). Dirección de Planeamiento Urbano. *Ordenanza 12077 §. Ordenanza Municipal sobre Convenios Urbanísticos*. Córdoba: Secretaría de Planeamiento y Coordinación.
- Corti, M. (2015). *La ciudad posible: guía para la actuación urbana*. Buenos Aires: Café de las ciudades.
- Cuenya, B. E. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. *Cadernos Metrópole*, XIII(25), 185-212.
- Díaz Terreno, F. (2007). Análisis de los planes urbanos de Córdoba. En Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. *Plan*

- director de la ciudad de Córdoba - informe preliminar 1. Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- Díaz Terreno, F. (2011). Los territorios periurbanos de Córdoba: entre lo genérico y lo específico. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (5), 65-84.
- Foglia, M. E. (1980). Costos de urbanización. En Ramacciotti, O. & Garimanno, N. *Planeamiento del desarrollo urbano: ciudades intermedias, análisis, ordenamiento y regulación*. Córdoba: Organización Multicopias.
- Google. (2012). *Google maps*. Mountain View: Googleplex. Recuperado el 12 de abril de 2013, de www.maps.google.com
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos – INDEC. (2012). *Censo del bicentenario resultados definitivos*. Buenos Aires: INDEC.
- IPLAM ciudad. (2015a). *Área central y microcentralidades*. Córdoba: IPLAM ciudad.
- IPLAM ciudad. (2015b). *Densificación de áreas intermedias*. Córdoba: IPLAM ciudad.
- IPLAM ciudad. (2015c). *Programa espacio público*. Córdoba: IPLAM ciudad.
- IPLAM ciudad. (2015d). *Córdoba 2011-2015*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- IPLAM ciudad. (2015e). *Líneas estratégicas para el desarrollo de Córdoba*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Irós, G. M. (1991). *Desarrollo urbano: reflexiones y acciones*. Córdoba: Editorial Municipal.
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, XXVIII(85), 11-29.
- Kozak, D. (2010). Fragmentación urbana y neoliberalismo global. En E. Pradilla (Ed.), *Ciudad compacta y ciudad dispersa*. Mexico: UAM.
- Lucca, C., Cometto, A., Comes Brunetto, M. C., Echecolanea, J., Capdevila, M. G., & Fernández, M. F. (2014). *Informe Córdoba ciudad, Argentina 2014*. Córdoba: Editorial de la UNC.
- Marengo, C. (Ed.). (2006). *La periferia de Córdoba: cuestiones sobre hábitat urbano*. Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- Mattos, C. (2006). Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. En Lemos, A., Arroyo, M., & Silveira, M. L. (Eds.), *América Latina: cidade, campo e turismo*. São Paulo: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- Peralta, C. (2006). La ciudad periurbana. Discusiones acerca de la extensión urbana periférica y el espacio público. En C. Marengo (Ed.), *La periferia de Córdoba: cuestiones sobre hábitat urbano*. Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- Peralta, C., & Liborio, M. (2014). Procesos de urbanización y desurbanización de los barrios pericentrales de la ciudad de Córdoba. En *Primer Encuentro de Investigadores que Estudian la Ciudad de Córdoba* (pp. 23-37). Córdoba: Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC.
- Secretaría de Desarrollo Urbano. (1992). *Córdoba, crecimiento poblacional y extensión de tierra urbana*. Córdoba: Subsecretaría de Planeamiento y Coordinación & Dirección de Planeamiento Urbano.
- Secretaría de Desarrollo Urbano. (2008). *Bases para el plan director Córdoba 2020*. Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño - FAUD.
- Tecco, C. (2008). Territorios urbanos y agenda local explorando nuevas respuestas en la ciudad de Córdoba. En: *XIII Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y la Administración Pública* (pp. 1-18). Buenos Aires: Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo.
- Theodore, N., Peck, J. & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, (66), 1-11.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Mexico: Edicol.

Recibido: Abr. 12, 2017

Aprobado: Feb. 14, 2018