

El espacio residencial en contextos de densificación urbana. Nuevas lógicas en el habitar de la mano de la producción inmobiliaria

M. Cecilia Marengo^(*) y Miriam Liborio^(**)

Resumen: Los cambios en el contexto normativo orientados a promover procesos de densificación tienen su correlato en un barrio tradicional suburbano, conformado por lotes y casas de grandes dimensiones. Se visualiza la incidencia de la transición de la vivienda individual a la colectiva. Se describen ejemplos que dan cuenta de la variedad y escalas de intervención en estos procesos. Las transformaciones, vinculadas a la producción del mercado inmobiliario resultan efectivas al momento de re-densificar determinadas áreas. Finalmente se reflexiona sobre el grado de innovación de las propuestas y las nuevas lógicas que se despliegan en el habitar, en conjuntos cerrados de viviendas agrupadas o colectivas de promoción privada.

Palabras clave: producción residencial - mercado inmobiliario - densificación - modos de habitar - innovación

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 134]

^(*) Doctora por la Universidad Tecnológica de Delft, Países Bajos. Arquitecta y Magister en Diseño Arquitectónico y Urbano por la Universidad Nacional de Córdoba (UNC). Profesora Titular de la UNC. Investigadora independiente del Consejo de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Argentina. Directora del Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat (INVIHAB) de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD-UNC), grupo vinculado al Instituto de Humanidades CONICET. <https://orcid.org/0000-0001-5670-5390> - mcmarengo@unc.edu.ar

^(**) Doctora en Arquitectura; Arquitecta y Magister en Diseño Arquitectónico y Urbano por la Universidad Nacional de Córdoba (UNC) – Argentina. Profesora Adjunta de Arquitectura IB y PPA-HP de la UNC. Investigadora de SeCyT- UNC en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat (INVIHAB) de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD-UNC). miriam.liborio@unc.edu.ar

1. Introducción

A partir de 1990, como consecuencia de sucesivas crisis económicas el hábitat urbano comenzó a sufrir mutaciones que se manifiestan en el espacio urbano y tienen su correlato en el espacio social. Aparecieron nuevas tipologías en las ciudades intermedias tales como centros comerciales en áreas pericentrales, procesos de descentralización de funciones urbanas, grandes proyectos urbanos en enclaves industriales y urbanizaciones residenciales especiales (y de alto estándar) en áreas periféricas.

En la ciudad de Córdoba, simultáneamente con los procesos de crecimiento por expansión en la periferia, se desarrollaron procesos de densificación en barrios que se caracterizan por la disponibilidad de grandes parcelas aptas para nuevos emprendimientos habitacionales, que derivaron en una mayor consolidación del tejido. Los barrios periféricos transformaron su fisonomía de la mano de nuevas propuestas impulsadas por el mercado inmobiliario que encontró nuevas lógicas de producción residencial, vinculadas a procesos de comercialización por parte de las empresas desarrollistas que implican transformaciones en las formas de ocupación y uso de las parcelas, tradicionalmente caracterizadas por la urbanización aislada lote a lote.

Frente a esas transformaciones nos preguntamos: ¿Qué marcos teóricos disciplinares son pertinentes para comprender e interpretar este boom edilicio? ¿Qué transformaciones se detectan al analizar el fenómeno en estudio y qué diferencias presentan las alternativas en los nuevos complejos cerrados -tipologías de agrupamiento, escala de las intervenciones, con multifuncionalidad de usos y servicios, unidades de vivienda propuestas- por nombrar algunas?

Finalmente qué reflexiones se derivan de estos procesos vinculadas al grado de innovación de las propuestas y las nuevas lógicas que se despliegan en el habitar, en los conjuntos cerrados de viviendas agrupadas o colectivas de promoción privada.

2. Lógicas en la producción de la arquitectura residencial actual, algunas consideraciones

Para Monteys y Fuertes (2001), *“la casa es un asunto que preocupa tanto a los que la diseñan como a los que las habitan”*, y agregamos que es también preocupación de quienes la gestionan, promueven, construyen y comercializan. La vivienda, desde el punto de vista de la arquitectura, está jalonada de hitos referenciales, tal como señala Fernando Diez (2008), que la vivienda fue la excusa para sentar las bases de una doctrina que iba más allá del mero hecho de habitar. Juan Herreros sostiene que *“los paradigmas de la modernidad (están) basados en unos programas domésticos extraordinariamente rígidos”*, confiados *“en la eficacia de unos tipos –el bloque, la hilera, la torre, la colonia- (...)”*. (Herreros, 2004:15), y que esas tipológicas habitacionales aún perviven y son recurrentes en la producción arquitectónica actual.

El interés por estos conjuntos que clasifica Herreros ha crecido de manera significativa tanto en la demanda social como en la producción de viviendas de la mano del mercado inmobiliario. Se manifiesta como una eficiente forma de reurbanizar y redensificar sectores de la ciudad con buena prestación de servicios, reutilizar predios industriales en desuso, e incluso forman parte de la oferta inmobiliaria de las urbanizaciones periféricas. La tipología de la vivienda agrupada y/o colectiva de baja altura ha dado mayor viabilidad y rentabilidad con uso más intensivo del suelo urbanizado. Tal como apunta Corona Martínez (2003) reconoce que los edificios de vivienda agrupada y colectiva son:

Una tipología floreciente para las inmobiliarias (...) que exhiben características distributivas novedosas, con dúplex y no dúplex, las unidades no son habitualmente muy grandes y sus continuidades espaciales interiores sugieren modos de vida diferentes” (...) con ingeniosas disposiciones que encastran en el espacio diferentes unidades en lugar de simplemente superponer plantas similares, admitiendo diferentes clases de residencias. (Corona Martínez, 2003:162)

Por un lado, consideramos que las lógicas del habitar están fijadas por la costumbre, por exigencias funcionales y las demandas de los inversores, que resulta en un fenómeno de inercia, que inhibe, tal como señalan Corona Martínez o Argan, la innovación absoluta y que subsisten disposiciones tipológicas consagradas por el Movimiento Moderno. Estas apreciaciones resultan coincidentes con dos conceptos acuñados por los críticos argentinos: Fernando Diez (2008) y Roberto Fernández (2011). Ambos autores confluyen en dar cuenta de que la producción arquitectónica está signada por dos lógicas genéricas.

3. Arquitectura de proposición vs arquitectura de producción

Para Diez (2008), la producción arquitectónica debe ser clasificada en dos taxones complementarios: la arquitectura de proposición y la arquitectura de producción. El aporte de Diez (2008: 11) radica en diferenciar dos esferas de la práctica profesional. Una corresponde a la producción erudita, cultivada y preciosista que denomina arquitectura de proposición y pertenece a los ámbitos académicos e intelectuales. La otra es la arquitectura de producción, definida como una práctica masiva, cotidiana y vinculada a las empresas inmobiliarias o a los organismos de gestión pública del hábitat. El autor considera que esta arquitectura de producción está adaptada al medio y a las posibilidades y expectativas sociales y señala que tiene como objetivo dar respuesta a necesidades prácticas y a los requerimientos de los comitentes. Agrega que mediante esta arquitectura de producción se construye una gran cantidad de los edificios de la ciudad atendiendo a las normas, condiciones técnicas y económicas y con los procedimientos corrientes disponibles. Desde esa

perspectiva, la arquitectura es útil a los propósitos que la sociedad le demanda y ajusta al máximo las soluciones conocidas. Al referirse principalmente a los modos de producción del mercado, señala que esta arquitectura es la que permite:

Producir una cantidad en tiempo y forma, proporcional a esa demanda, con los medios y organización que se dispone, y producir una calidad consistente en el perfeccionamiento de las soluciones conocidas, implícita o explícitamente requeridas en el encargo (...) tiene un propósito más directo de dar satisfacción a las necesidades de construcción en la amplia escala que las sociedades modernas lo requieren. (Diez, 2008: 12)

Al mismo tiempo, señala que la misión de este tipo de arquitecturas, tiene más que ver con:

Calibrar los tipos decantados por la experiencia e incorporar los aportes de la arquitectura de proposición. El equilibrio es su signo y su éxito será el ajuste preciso de las innovaciones que aporta la arquitectura de proposición a las condiciones locales, constructivas y prácticas de la economía, habitabilidad y durabilidad, y luego estandarizarlas en patrones fácilmente transmisibles hacia la propia profesión y hacia los usuarios y constructores. (Diez, 2008: 12)

En el mismo sentido, Fernández (2011) se refiere a dos tipologías de proyectos, también antagónicas: el proyecto recurrente y el proyecto fundante:

Asimismo, podría decirse justamente que la tensión cognitiva orientada a proponer proyectos fundantes (que implica, por tanto, desarrollar protocolos de descubrimiento) pareciera dar cuerpo al concepto de disciplina de la arquitectura y en cambio, que la realización con mayor o menor calidad de performance de proyectos recurrentes tendría más bien que ver con la profesión de la arquitectura. (Fernández, 2011:38).

Otro aspecto significativo de la arquitectura de producción, que señala Diez (2008) se refiere a su gravitación cuantitativa. Lo expresa diciendo que *“la sola cantidad la hace inevitable protagonista de la cultura de su tiempo en una influencia más amplia, que rebasa los círculos especializados”*. La arquitectura de producción es la que organiza la ciudad. Diez, se está refiriendo a la *utilitas* en su sentido más amplio. Este dispositivo conceptual es el que nos permite vincular a la arquitectura de producción con el mercado inmobiliario y, al mismo tiempo, comprenderlo como sistema material para hacer tangible las inversiones de capital en el marco de la ciudad neoliberal. En este sentido, el autor señala al fenómeno como *“vehículo de significados inherentes a la propia organización y funcionamiento de la sociedad”* (Diez, 2008:14).

A partir de estas consideraciones, en este trabajo nos interesa dar cuenta de un proceso de densificación edilicia que se produce en la ciudad de Córdoba, en las últimas décadas. De la mano de las empresas inmobiliarias se promueven nuevas soluciones tipológicas, en barrios tradicionalmente reconocidos como urbanizaciones parque, caracterizados por predios de grandes dimensiones, localizaciones suburbanas, un entorno con buena pre-

sencia de verde lo que redundará en una mejor calidad ambiental relativa. Desde esta perspectiva, buscamos dar cuenta de cómo la arquitectura de producción se vuelve funcional y acompaña al negocio inmobiliario.

Dado que estos emprendimientos responden a las exigencias actuales de acumulación y reproducción ampliada del capital, es menester entender que los productos inmobiliarios emergentes no se encuadran en la arquitectura de especulación inmobiliaria de baja calidad dado que se localizan en áreas de la ciudad de alto valor de la tierra y están dirigidas a un segmento socio económico medio o medio-alto. Nos interesa describir el grado de variedad que admiten estos productos, en contraposición a la alta estandarización que exigen. Cabe agregar, que estos desarrollos residenciales constituyen el escenario y el laboratorio donde se ensayan proyectos arquitectónicos con el objetivo de captar inversiones de otros segmentos de la economía, por lo cual la arquitectura aparece como subsidiaria de las políticas de mercadotecnia.

Reconocemos, por otra parte, que las tipologías devenidas en programas de los paradigmas sociales del Movimiento Moderno aún perviven dentro de las lógicas del mercado inmobiliario y es todavía frecuente que se registre como variable de comercialización la cantidad de dormitorios o ambientes que poseen las unidades. Cabe preguntarse ¿las innovaciones tipológicas promovidas por el mercado son significativas?

4. Transformaciones urbanas recientes: los procesos de densificación en la periferia cordobesa

En trabajos previos (Marengo, 2017; Marengo, Lemma, 2017; Liborio 2018) hemos abordado el análisis de los cambios producidos en las últimas décadas del siglo XX, en ciudades latinoamericanas como Córdoba, vinculados a las transformaciones significativas en las relaciones de producción del capitalismo, como consecuencia de los procesos de globalización a escala mundial que han afectado las condiciones económicas, sociales, culturales y los patrones físico-espaciales de crecimiento, no sólo a escala regional sino también, en la dimensión espacial intra-urbana.

Los cambios en los modos de habitar, se traducen en nuevas formas residenciales promovidas por la iniciativa privada, que dan respuesta a las demandas de seguridad, de acceso al espacio exterior, a servicios o equipamientos comunitarios exclusivos, en urbanizaciones cerradas con espacios protegidos, que modifican sustancialmente las formas de crecimiento del tejido residencial, conformado por la agregación de lotes con viviendas unifamiliares, características de las expansiones urbanas de etapas precedentes (industrialización). Las nuevas formas edilicias que acompañan los cambios en los modos de habitar y que son impulsadas por el mercado inmobiliario están asociadas a la vida en comunidades cerradas. Aunque son de menor tamaño que las urbanizaciones periféricas de alto estándar (como barrios cerrados, countries, clubes de campo, etc.), comparten algunas características. A partir de la elección de los sitios buscan intensificar los usos de áreas ya urbanizadas en la ciudad y a aprovechar las ventajas de la ciudad construida

(infraestructura de servicios, movilidad y equipamientos urbanos existentes), en algunos casos se erigen en áreas en desuso por la migración de funciones industriales, o en predios con bajos niveles de ocupación. Un caso paradigmático, en Córdoba son los conjuntos residenciales denominados “casonas”, que se integran con edificios de cuatro plantas y equipamientos comunes (amenities).

Podría decirse que, algunas de las consecuencias de este tipo de reurbanización de esas áreas de la ciudad construida es la fragmentación del tejido residencial, y la insularización de los enclaves ya que un requerimiento importante es que sean de perímetro cerrado y que los accesos sean controlados. Esta exigencia es compartida tanto en los emprendimientos residenciales cerrados -tanto los localizados en las extensiones periféricas suburbanas para sectores sociales de altos y muy altos ingresos-, como en los nuevos productos habitacionales que se construyen con una menor escala de intervención, y se localizan en áreas que ofrecen ventajas comparativas de localización y cualidades ambientales y paisajísticas de interés. Como menciona De Mattos (2010:172) la posibilidad de alcanzar mayores niveles de inversión y crecimiento económico, se encuentra condicionada por la ganancia que esperan obtener los propietarios y/o administradores del capital ..., y las perspectivas de crecimiento en cada uno de esos lugares están cada día más férreamente regidas por las condiciones que allí se ofrecen para la valorización privada de mismo, observándose como un espacio fértil para estas iniciativas los incipientes procesos de renovación y densificación en barrios consolidados, con cuentan con prestigio y aceptación social.

En el presente artículo nos proponemos examinar los desarrollos residenciales construidos por el mercado inmobiliario en la Ciudad de Córdoba, Argentina, en la primera mitad del siglo XXI, dando cuenta de las transformaciones del espacio residencial de producción privada presentes en las nuevas formas urbanas localizadas en sectores consolidados de la ciudad a partir del surgimiento de tipologías designadas por el mercado inmobiliario como *housing*, que se traduce en complejos de viviendas agrupadas.

La vivienda agrupada es un tipo residencial específico. Puede estar constituida por viviendas adosadas, tipo dúplex o triplex con acceso en planta baja y con disponibilidad de terreno de usos exclusivo para todas las unidades. Esta tipología de agrupamiento está específicamente contemplada por la normativa local. (Ordenanza 8256/86 Artículo 2) Además por tener propiedad compartida del suelo están alcanzadas por la Ley de Propiedad Horizontal. La innovación más sobresaliente introducida por el mercado inmobiliario es la de conformar un agrupamiento con servicios, equipamientos comunitarios y espacios abiertos compartidos, un perímetro cerrado y accesos controlados. Estas formas urbanas materializadas a partir de agrupamientos de unidades, adquieren una importancia significativa como arquitectura de producción inmobiliaria en la última década. Combinan las ventajas de la vivienda individual (por ejemplo, acceso independiente y patio de uso propio) con las del agrupamiento de unidades, (servicios, espacios colectivos y seguridad del predio). Por otra parte, producen una renovación o mutación de la forma urbana, asociada con la evolución en los modos de habitar y nuevas formas de socialización en espacios comunitarios que reemplazan las formas aisladas del tejido residencial construido por antiguas residencias suburbanas en predios de grandes dimensiones.

Tal como señalan Marengo y Lemma (2017), entendemos por forma urbana a los sistemas de relaciones y localizaciones de los elementos tangibles de la ciudad en sus diferentes escalas, comprendiendo que los mismos son el resultado de la acumulación e integración -a lo largo del tiempo- de acciones regidas por tradiciones culturales, que se formalizan por fuerzas socioeconómicas (Moudon, 1997). Más aún, se asume que los proyectos urbanísticos que se analizan en este artículo son parte de los elementos estructurantes en las transformaciones de la forma urbana de los tejidos residenciales y son, a su vez, el resultado de diversas maneras de combinar las operaciones de parcelación, urbanización y edificación en el tiempo y el espacio (De Solà-Morales, 1973).

5. El contexto normativo para las nuevas tipologías, el caso del Barrio Villa Belgrano

Villa Belgrano es un barrio de estratos socioeconómicos altos ubicado en el corredor de expansión noroeste de la Ciudad de Córdoba. Está limitado por el corredor de avenida Recta Martinoli; la calle Lasalle, el río Suquía, y la avenida de circunvalación. Se localiza próximo a grandes equipamientos de escala urbana como el Estadio Kempes, el parque del mismo nombre, el complejo ferial, el Centro de Convenciones Córdoba y a la salida hacia el aeropuerto. Se caracteriza por una urbanización conformada por lotes de grandes dimensiones, incluso mayores que las exigidas para las Urbanizaciones residenciales especiales (URE) Los terrenos de grandes dimensiones registran altos valores del suelo urbano y gran cantidad de árboles, vistas a las sierras y con importantes ejes comerciales a escala sectorial (avenida Gauss, Recta Martinoli, y Av Rafael Núñez).



Figura 1. Localización del barrio Villa Belgrano. Fuente: De Dinocba - Trabajo propio, CC BY 3.0 <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=18319491>



Figura 2. Barrio Villa Belgrano. Fuente <https://gobiernoabierto.cordoba.gov.ar/data/datos-abiertos/categoria/geografia-y-mapas/barrios-de-la-ciudad/118>

En términos normativos, el crecimiento urbano en la ciudad de Córdoba se rige por las Ordenanzas 8060/86 de fraccionamiento, 8256/86 de ocupación del suelo y 8133/85 de usos del suelo. La Ordenanza 8060/86 fija los fraccionamientos mínimos de las parcelas estableciendo zonas en el ejido urbano. En el caso que nos ocupa, corresponde a la zona 12, con fraccionamientos de grandes dimensiones y condiciones de parcelamiento mínimo de 1.350 m² (23,75 m de frente) para uso residencial.

La Ordenanza 8256/86 establece los parámetros de ocupación del suelo, y las condiciones urbanísticas en diferentes zonas. En este caso, según normativa, corresponde a la zona F1 que se caracteriza como: Zona de Ubicación periférica, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o individual agrupada. En el artículo 42, se establece el máximo de unidades de vivienda por parcela, en función de la superficie de la misma. En el caso de la Zona F1, para una parcela de 900 m², se consideran 2 unidades y luego se amplía una unidad más cada 300 m² de superficie de terreno. (A partir de 10 unidades de vivienda se agrega una unidad por cada 300 m²). Establece máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial. Con un FOS máximo del 60% y un FOT de 1 (uno) y altura máxima de edificación 10,50 m.; edificación en planta baja y máximo dos plantas elevadas.



Figura 3. Corredores de vivienda colectiva. Fuente Programa de Densificación urbana. Municipalidad de Córdoba (2010).



Figura 4. Complejo Costa Belgrano sobre calle Boyle colindante con el río. Fuente acceso libre internet.

En el año 2006, se revisa la ordenanza 8256/86 y por Ordenanza 11.170/06 se modifican diversas formas de ocupación del suelo y se admite la posibilidad de localizar vivienda colectiva, en las parcelas frentistas a los corredores: Av. Ricardo Rojas hasta calle Bodereau al Oeste; Calle Heriberto Martínez hasta Recta Martinolli al Sur; Recta Martinolli hasta Manuel de Falla al Oeste; Av. Gauss; Av. Laplace; Av. Acceso a Valle Escondido. (Figura 3). Posteriormente, en el marco del Plan Director Córdoba 2020, y en el documento Programa de Densificación Urbana (2010), se analizan las posibilidades de densificación de

diferentes áreas urbanizadas en la ciudad buscando alcanzar un “*mejor aprovechamiento de los recursos naturales y económicos de la ciudad y su entorno, de la infraestructura instalada, la disponibilidad de servicios y equipamientos públicos tendiendo al mismo tiempo a garantizar el acceso a suelo y vivienda de distintos sectores socio-económicos*”. Se retoma la posibilidad de densificar determinadas áreas del barrio, colindantes con el borde del río (Figura 4) en la Zona F, donde se admiten tipologías de vivienda colectiva en baja ocupación dado que se mantienen las condiciones de altura en 10.50 m y en los corredores propuestos que cuentan con parcelas de 5.000 o más metros cuadrados de superficie y al menos 20 m de frente. Esta condición representa un cambio tipológico, que va a tener un impacto significativo en el tejido residencial del área, si bien no implica un aumento de densidad dado que se mantienen los valores respecto a la cantidad máxima de viviendas admisibles por parcela. Una condición que se promueve es la unificación de parcelas para optimizar las condiciones para el desarrollo de viviendas colectivas.

A la fecha, podemos observar que el impulso de los programas de densificación, las modificaciones normativas, sumado a las preferencias de sectores sociales por nuevas propuestas de conjuntos residenciales en base a la vivienda agrupada, (o colectiva), en pequeños conjuntos que combinan las ventajas del acceso a servicios y equipamientos comunes, en un entorno natural y con seguridad, resultan en un producto inmobiliario que ha tenido máxima aceptación para este segmento de la sociedad.



Figura 5. Villa Belgrano
Parcelas que tributan
como Propiedad
horizontal (PH) Fuente:
Dirección de Urbanismo
Municipalidad de
Córdoba, 2022.
Mapas Córdoba