

Finalmente, en términos de población como señalan Liborio y Peralta (2014) Villa Belgrano pertenece a los barrios que en el período 2001-2010, presentan un decrecimiento de población. Si bien, no se cuenta con los datos del Censo a la fecha, se estima que la renovación urbana que se ha consolidado en esta última década redundará en un incremento de la población en este sector urbano

6. Los conjuntos habitacionales y el imaginario social

La producción residencial promovida por empresas privadas considera a la vivienda como un bien de cambio, como una manera de acumulación y reproducción ampliada del capital, por lo que resulta obvio requerir del proyecto arquitectónico un producto eficiente, económicamente rentable y de fácil comercialización. Las complejas lógicas que atraviesan la producción de viviendas se ven exacerbadas en el contexto local, fuertemente condicionado por dificultades económicas de constante inestabilidad y distorsión de precios relativos. A decir de los inmobiliarios entrevistados, se constata que existe una sensación no probada de la resistencia de los inversores a aceptar innovaciones en la configuración tipológica del espacio doméstico. Es decir, que existe un límite para la innovación e incluso para la variación tipológica dentro del mismo conjunto. A lo que agregan que las innovaciones fundamentales vienen de la mano de los agentes de la mercadotecnia. Los grupos empresariales locales conforman a la hora de la definición de sus emprendimientos, grupos interdisciplinarios, donde los diseñadores reciben el encargo de parte de aquellos profesionales involucrados en la definición del público objetivo o del segmento de un mercado que se intenta atraer. Pervive la tradición para clasificar las unidades de habitación por la cantidad de dormitorios. Para la literatura disciplinar es un legado devenido de la familia tradicional de la modernidad, concebida como una pareja con hijos en edad escolar. Hoy, el usuario, destinatario o habitante de una vivienda puede no ser el propietario. Esta mutación hacia una vivienda de rentas o para alquiler cuyo usuario pueda estar constituido por diversas organizaciones familiares: jóvenes estudiantes universitarios, personas solas, parejas sin hijos, familias monoparentales, adultos mayores, etc., nos permite reflexionar sobre un amplio espectro de lógicas relacionales entre la casa y sus habitantes a las cuales el mercado responde con diversas estrategias proyectuales.

El equipamiento comunitario (amenities) crecientemente se incorpora a los proyectos inmobiliarios en materia de vivienda agrupada y colectiva apuntan a principios hedonistas propios de la composición social de sus potenciales compradores. La incorporación en casi todos los catálogos de lugares para la “cultura física”, tales como gimnasios o centros de belleza corporal (gym & spa) dan cuenta cómo a decir de Bauman, definitivamente se ha pasado de una sociedad de productores a una sociedad de consumidores. Concepto que Herreros resume: *“el universo de percepciones subjetivas surgidas de una nueva cultura del cuerpo o una valoración del placer y el hedonismo desconocida hasta hoy, son factores a incorporar con decisión al proyecto doméstico”*. [Herreros, 2004]

A continuación, presentamos a modo de ejemplo cuatro conjuntos de diversa escala y de reciente producción en la zona de estudio. Se trata del Complejo *CaseRío* (Ver Ficha 1) de viviendas agrupadas, el Conjunto *Milnuevediez* (Ver Ficha 2) de viviendas colectivas, el *Housing Laforet* (Ver Ficha 3) constituido por vivienda agrupadas en tres plantas (triplex) y el conjunto *Ochentas* (Ver Ficha 4).

En todos estos conjuntos hemos reconocido ciertas características que dan cuenta de un patrón de configuración del hábitat residencial para este segmento socio económico. Desde el punto de vista de la normativa urbana ha sido eficaz el estímulo a la unificación de parcelas ya que en la mayoría de ellos se registra la constitución. Desde el punto de vista del agrupamiento en todos los casos se trata de conjuntos de perímetro cerrado con accesos controlados y seguridad las 24 horas. El equipamiento comunitario amenities se va complejizando en la medida que los conjuntos poseen más cantidad de unidades, situación que está fuertemente condicionada por la ecuación económica. Respecto de las unidades presentan escasas variaciones tipológicas, con dimensiones ajustadas.

CONJUNTO CASERÍO

Viviendas agrupadas con equipamiento comunitario (*Aménities*) en un entorno natural, Parque Central, Pileta Propia (opcional), Quincho y fogón.

GALP DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Ubicación: Tycho Brahe 4690

Nomenclatura: 12-16-018-002

Superficie Lote: 5500 m²

Cantidad de Unidades: 21

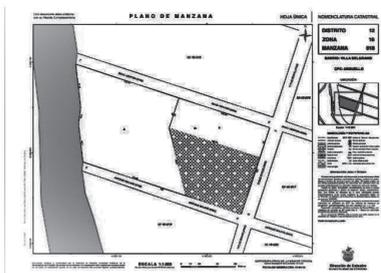
Tipologías:

3 Dormitorios +3 Baños

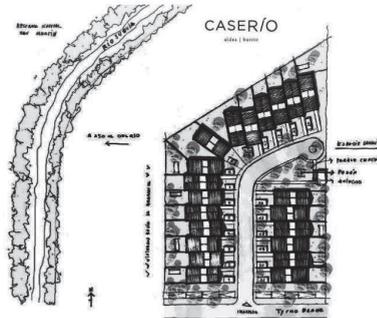
4 Dormitorios +3 Baños



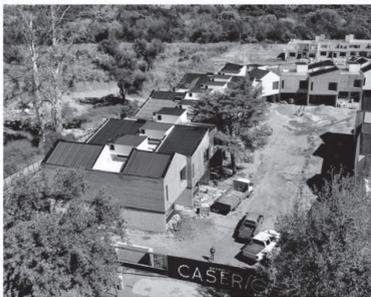
FOTO AÉREA, enero 2021.
Fuente: Municipalidad de Córdoba



PLANO DE LA MANZANA.
Fuente: Parcelarios Municip. de Córdoba



PLANIMETRÍA DEL AGRUPAMIENTO.
Fuente: GALP, DESARROLLOS INMOBILIARIOS



VISTA AÉREA DE PROCESO DE OBRA.
Fuente: GALP, DESARROLLOS INMOBILIARIOS



VISTA Y PLANTAS TIPOLOGÍA.
Fuente: GALP, DESARROLLOS INMOBILIARIOS



Figura 6. Ficha 1. Elaboración propia. Fuente: datos de acceso libre en internet.

CONJUNTO MILNUEVEDIEZ

Viviendas Colectivas con equipamiento comunitario (*Aménities*), espacio de usos múltiples en casona refuncionalizada, circuito aeróbico exterior.

COBIAT DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Ubicación: Calle Neper 5953

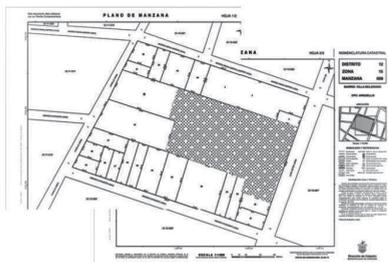
Nomenclatura: 12-16-018-050

Superficie terreno 15,785 m2

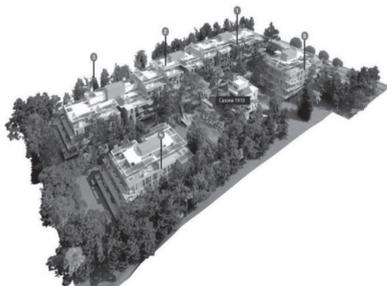
Cantidad de bloques 5

Cantidad de Unidades: 86

Tipologías: 2 y 3 Dormitorios



PLANO DE LA MANZANA 12-16-018.
Fuente: Parcelarios Municip. de Córdoba



VISTA AÉREA DEL CONJUNTO.
Fuente: COBITAT



FOTO AÉREA, enero 2021.
Fuente: Municipalidad de Córdoba



VISTA INGRESO. Fuente: COBITAT



PLANTA TERRAZA



PLANTAS TIPO. Fuente: COBITAT

Figura 7. Ficha 2. Elaboración propia. Fuente: datos de acceso libre en internet.

CONJUNTO LAFORÊT

Viviendas Agrupadas sin equipamiento comunitario, cocheras en subsuelo.

COBIAT DESARROLLOS INMOBILIARIOS

Ubicación: Eduardo Brandly 6055

Nomenclatura: 12-15-004-028

(unión de parc 010 y 023)

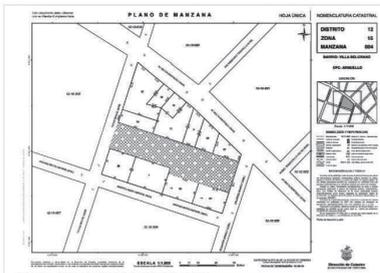
Superficie terreno 4,630 m²

Cantidad de Unidades: 18

Tipologías en tres plantas de 3 Dormit.



FOTO AÉREA, enero 2021. Fuente: Municipalidad de Córdoba



Fuente: Parcelarios Municip. de Córdoba



VISTA INGRESO. Fuente: TAIANA PROPIEADADES



VISTA VIVIENDAS DESDE ESPACIO CENTRAL. Fuente: COBITAT



VISTA AÉREA DEL CONJUNTO. Fuente: TAIANA PROPIEADADES



VISTA POSTERIOR VIVIENDAS DESDE PATIO. Fuente: COBITAT

Figura 8. Ficha 3. Elaboración propia. Fuente: datos de acceso libre en internet.

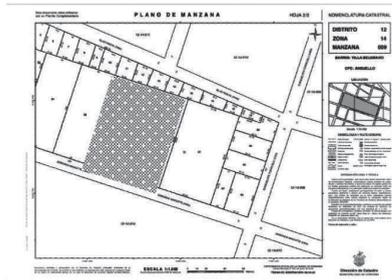
CONJUNTO OCHENTAS

Viviendas Agrupadas sin equipamiento comunitario, cocheras en subsuelo.

COBIAT DESARROLLOS INMOBILIARIOS
Ubicación: Edmundo Mariotte 5588
Nomenclatura: 12-14-009-062
(unión de parc 031 y 032)
Superficie terreno 8,004,92 m²
Cantidad de Unidades: 30
Tipologías duplex de 3 y 4 Dormit.



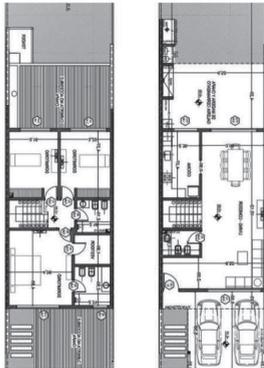
FOTO AÉREA, enero 2021. Fuente: Municipalidad de Córdoba



PLANO DE LA MANZANA 12-15-004
Fuente: Parcelarios Municip. de Córdoba



VISTA INGRESO. Fuente: TROVIT



PLANTA VIVIENDAS 3 DORMITORIOS.
Fuente: Dela Cuesta Inmuebles



PLANTA VIVIENDAS 3 Y 4 DORMITORIOS.
Fuente: Dela Cuesta Inmuebles

Figura 9. Ficha 4. Elaboración propia. Fuente: datos de acceso libre en internet.

Reflexiones Finales

Coincidimos con Herreros que las tipologías habitacionales preestablecidas perviven en la producción actual, y que los programas de las viviendas han incorporado innovaciones orientadas a proveer de un mayor confort, detalles de alto estándar, amenities y cerramiento perimetral.

Por otra parte, al analizar los conjuntos de viviendas agrupadas o colectivas, se presentan una gran variedad de escalas de intervención y diversidad de casos que en función de las dimensiones de los predios que se redensifican, pueden variar desde de 2 unidades habitacionales, hasta más de 85, en propiedad horizontal. Se trata de un proceso que, impulsado por la normativa ha resultado exitoso en términos de proveer una mayor consolidación urbana, aprovechando las ventajas comparativas de localización que este barrio presenta en su inserción urbana, es decir relaciones próximas y conexiones con otros equipamientos y servicios a escala urbana. En el caso que analizamos observamos que, con la unificación de parcelas, se mejora el aprovechamiento del suelo ya urbanizado, ofreciendo condiciones más favorables y rentables para el desarrollo de proyectos, es decir han sido positivas las medidas que promovieron procesos de densificación urbana en un barrio ya consolidado.

Si bien el caso analizado lo podemos comprender como Arquitectura de producción, vinculada con el accionar de las empresas desarrollistas, hay una amplia segmentación en la oferta de mercado que amerita el desarrollo de estudios en profundidad, dado la dinámica de transformación sostenida que se presenta en el área y que revela una alta aceptación social de este producto inmobiliario en las diferentes escalas de resolución observadas. Las innovaciones más significativas, vienen de la mano de la mercadotecnia, buscando dar respuesta a las aspiraciones del grupo social que se busca atraer. Devienen del tipo de propuesta del conjunto y la combinatoria tipológica vinculada, además, con la oferta de servicios de apoyo al modo de habitar colectivo (estacionamientos comunes cubiertos, espacios abiertos de uso del consorcio, programas vinculados a la recreación – ocio, entre otros).

Si bien no hay datos censales actualizados que permitan comparar la densidad de población o la cantidad de hogares actuales en el barrio, respecto a décadas precedentes, el estudio da cuenta de un proceso de densificación del tejido residencial que se traduce en el desarrollo de otras actividades de servicio, comerciales, recreativas (circuitos gastronómicos gourmet, literarios, entre otros) que impulsan procesos de revitalización urbana, en un sector que estaba perdiendo población y que cuenta con amplia disponibilidad de lotes de grandes dimensiones para desarrollar proyectos de viviendas colectivas o agrupadas.

Acordamos con Diez, 2008, que las propuestas son un vehículo de significados inherentes a la propia organización de la sociedad que hoy busca respuesta a la problemática de la inseguridad, el acceso a espacios abiertos en un entorno natural protegido (que resuelva las cuestiones inherentes al mantenimiento del mismo) y permanecer en un barrio socialmente homogéneo, con las ventajas de la vivienda agrupada, es decir pertenecer a una comunidad que comparte las aspiraciones sobre el espacio residencial.

Referencias Bibliográficas

- Corona Martínez, A. (2003). *Viviendo en la Argentina de los noventa*. Summa+, (60), 146-165.
- De Mattos, C. A. (2010) *Una nueva geografía latinoamericana en el tránsito de la planificación a la gobernanza, del desarrollo al crecimiento*. En: *Eure*, 36(108), 167-179.
- De Solà-Morales Rubió, Manuel (1973) *Las formas de crecimiento urbano*. Programa “Urbanística I”. Barcelona: Escola Tècnica Superior d’Arquitectura de Barcelona.
- Díaz, O. (2010) Municipalidad de Córdoba. Programa de Densificación Urbana. Documento preliminar.
- Diez, F. E. (2008). *Crisis de autenticidad: Cambios en los modos de producción de la arquitectura argentina*. Donn.
- Fernández, R. (2013). *Inteligencia proyectual: Un manual de investigación en arquitectura*. Teseo.
- Herreros J. *Si queremos cambiar nuestra forma de pensar y proyectar viviendas* <http://textosenlinea.blogspot.com/2010/08/abalos-herreros-si-queremos-cambiar.html>
- Liborio (2013) *La vivienda agrupada y colectiva de gestión privada. Aportes para una revisión disciplinar*. Ed. Advocatus,
- Liborio, M. & Peralta, C., (2014). *Procesos de urbanización y desurbanización los barrios pericentrales de la ciudad de Córdoba*. http://cosechador.siu.edu.ar/bdu3/Record/RDUNC--oai:rdu.unc.edu.ar:11086_17275
- Liborio, M. (2019). *La ciudad bajo el signo del neoliberalismo, privatopía, extraterritorialidad y extractivismo urbano*. <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/13497>
- Marengo, M. C. (2017). *Density and Housing: Comparative Evaluation towards a Residential Quality Index. The Case of Collective Dwellings in Córdoba—Argentina*. *Current Urban Studies*, 5, 35-53. <https://doi.org/10.4236/cus.2017.51003><http://www.scirp.org/journal/CUS/>
- Marengo M.C, Lemma M, (2017) *Ciudad dispersa y fragmentada Lecturas de forma urbana en emprendimientos habitacionales privados, Córdoba 2001-2010*. Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad - Vol. 22 - N.º 22 (Junio)- Pp. 007-028 http://arq.unne.edu.ar/publicaciones/cuaderno_urbano/
- Municipalidad de Córdoba, Secretaría de Planeamiento y Desarrollo estratégico, Dirección general de Planeamiento. (2015) Programa de revisión integral de la normativa urbanística.
- Monteys, X., & Fuertes, P. (2001). *Casa collage. Un ensayo sobre la arquitectura de la casa*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Moudon, A. (1997) *Urban morphology as an emerging interdisciplinary field*. En: *Urban Morphology*, 1, 3-10.

Fuentes

<https://infonegocios.info/un-cafe-con/con-tres-desarrollos-premium-en-marcha-cobita-busca-redoblar-la-apuesta-en-2022>

<https://clasificados.lavoz.com.ar/nota/4577719/buenos-augurios-para-zona-norte>
<https://mapascordoba.gob.ar/viewer/#/mapa/15>
Municipalidad de Córdoba. Ordenanza 8256/86
Municipalidad de Córdoba. Ordenanza 8606/91
COBITAT. <https://www.milnuevediezvillabelgrano.com/#tipolog%C3%ADas>
<https://oportuna.com.ar/la-foret/>

Abstract: Changes in the regulatory context aimed at promoting densification processes have their correlation in a traditional suburban neighborhood, made up of large lots and houses. The incidence in the change from individual to collective housing is visualized and examples are described that account for the variety and scales of intervention in these processes. The transformations, linked to the production of the real estate market, are effective at the moment of re-densifying certain areas. Finally, we reflect on the degree of innovation of the proposals and the new logics that are deployed in living, in closed communities of collective homes of private promotion.

Keywords: residential production - real-estate market - densification - ways of living; innovation

Resumo: As mudanças no contexto regulatório que visam promover processos de adensamento têm seu correlato em um bairro suburbano tradicional, formado por lotes e casas grandes. Visualiza-se a incidência na mudança de habitação individual para habitação coletiva e descrevem-se exemplos que dão conta da variedade e escalas de intervenção nestes processos. As transformações, atreladas à produção do mercado imobiliário, se efetivam no momento de redensificar determinadas áreas. Por fim, refletimos sobre o grau de inovação das propostas e as novas lógicas que se desdobram no viver, em grupos fechados de casas agrupadas ou coletivas de promoção privada.

Palavras chave: produção residencial - mercado imobiliário - adensamento - maneiras de viver - inovação

[Las traducciones de los abstracts fueron supervisadas por su autor]

A Casa como Materialidade Política: Devires de Ascensão Social na Política Habitacional Brasileira

Moisés Kopper ^(*)

Resumo: O artigo explora como a abertura de horizontes imaginativos de futuro se articula à apropriação e ao consumo da casa própria entre beneficiários de políticas habitacionais brasileiras. Argumenta-se por uma noção total e processual de casa: simultaneamente um constructo político, simbólico e afetivo em fluxo. Sugere-se ainda que os investimentos econômicos e temporais realizados por beneficiários na apropriação e consumo da casa compõem uma nova sensibilidade ética, material e estratificante que se consolida em torno da busca por mobilidade socioeconômica ascendente. O artigo conta a trajetória habitacional de uma família que se mudou, em 2014, de um assentamento informal para um condomínio de classe média para reconstituir, etnograficamente, os nexos entre o espaço construído, suas materialidades políticas e vitais, e a construção de espaços subjetivos de imaginação e mobilidade social.

Palavras Chave: Casa própria - Mobilidade Social - Futuro - Consumo - Políticas Habitacionais - Brasil

[Resúmenes en español y portugués en la página 150]

^(*) Moisés Kopper earned his Ph.D. in Social Anthropology from the Federal University of Rio Grande do Sul. He is currently a Marie Curie IF@ULB Postdoctoral Researcher at the Laboratoire d'Anthropologie des Mondes Contemporains, Université libre de Bruxelles. Previously, Kopper held postdoctoral appointments at the Max Planck Institute for the Study of Societies (Germany) and the Center for Metropolitan Studies (São Paulo). He also served as a visiting Lecturer in the Department of Cultural and Social Anthropology at the University of Cologne.