

VIII BIENAL DEL COLOQUIO DE TRANSFORMACIONES TERRITORIALES

MESA TEMATICA 1: ORDEAMIENTO Y GESTION TERRITORIAL

**LA PRODUCCIÓN DEL HÁBITAT RESIDENCIAL CERRADO EN LA PERIFERIA METROPOLITANA DE CÓRDOBA ENTRE LOS AÑOS 1991 Y 2006 Y SU INCIDENCIA EN LOS PROCESOS DE CRECIMIENTO URBANO-METROPOLITANO. Nuevas modalidades en las formas de expansión suburbana.**

Autora. Mgter Arq Claudia Romo. Maestría en Desarrollo Urbano. FAUD. UNC:

Resumen:

*En el proceso de cambio estructural producido en Argentina, que inicia a partir de la década de los años noventa, y se vincula con la puesta en marcha de políticas neoliberales que se traducen en nuevas reglas en los órdenes político, económico y social, se introducen en Córdoba (Argentina), como en el resto de las ciudades de los países de Latinoamérica, nuevas ideologías con respecto a las alternativas en los modos de vida, provenientes especialmente de Estados Unidos: “**las urbanizaciones cerradas**”, tipologías suburbanas de vivienda permanente localizadas en un predio con vigilancia y acceso restringido, concretadas como producto creado por el mercado inmobiliario.*

*Este patrón residencial emergente producido a ritmo acelerado en los últimos años y localizado especialmente en el sector metropolitano norte-noroeste de Córdoba, genera disfunciones en la periferia y deterioro en la calidad de entornos resultantes.*

*Entre las causas o razones que pueden explicar este fenómeno se encuentra la “**actual gestión urbana**” y sus mecanismo de actuación que implican un reposicionamiento de actores, donde los agentes privados son los promotores, desarrolladores y comercializadores de la producción del suelo; y los agentes públicos, debilitados en el ejercicio de sus funciones en sus diferentes niveles de administración, ceden en el ejercicio de sus funciones de regulación anticipada y eficiente en los lineamientos del crecimiento urbano.*

Palabras clave:

Suburbanización. Expansión dispersa. Nuevo patrón residencial. Consumo de suelo. Disfunción estructural periférica.



A partir del interés personal dedicado al estudio del funcionamiento de la periferia de Córdoba desde los años noventa, esta Investigación, realizada en el marco de la Maestría en Desarrollo Urbano de la FAUD, UNC; se refiere al reconocimiento del fenómeno de “**urbanizaciones cerradas**” entendido como protagonista, en tanto magnitud, en la producción del espacio suburbano actual.

La misma pretende calificar el significado y la importancia de la localización de dichas urbanizaciones cerradas en la periferia metropolitana de Córdoba, desde los aspectos referidos a la disciplina urbanística, como el impacto producido sobre el funcionamiento de la estructura metropolitana, la vialidad, los modos de localización de las actividades o usos del suelo, los equipamientos y las infraestructuras por un lado, y por otro, sobre la calidad de entornos resultantes.

Calificar cuáles son las características generales que se vislumbran en el actual paisaje urbano de la periferia y las que configuran la actual expansión suburbana y dispersión de la ciudad, constituye el objeto central de este trabajo; ya que en la actualidad resulta un tema instalado en la realidad contemporánea del debate académico y profesional del urbanismo, y sobre el cual existe un discurso casi unificado que coincide en una preocupación por las potenciales consecuencias negativas, que puede provocar, sobre el funcionamiento del conjunto de la ciudad, la actual expansión espontánea y acelerada de la periferia.

Algunos de los tópicos señalados resultan ser el alto consumo de suelo sobre áreas de posible preservación, que genera amenazas ambientales por un lado, y por otro, una marcada segmentación o segregación socio-espacial urbano-metropolitana derivada del planteo de cerramiento o aislamiento de un grupo en células residenciales aisladas.

Estos evidentes cambios producidos en la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano inmediato en las dos últimas décadas constituyen una realidad que merece reflexión. La aparente ruptura con la histórica configuración de ciudad compacta, concentrada y monocéntrica, y el paso a la posible gestación de un nuevo modelo territorial urbano-metropolitano, donde las nuevas formas de ocupación del mismo se basan en la dispersión y la fragmentación, ocupando grandes extensiones de territorio, producen un impacto que merece ser calificado.

El desarrollo que permite sintetizar el trabajo de tesis para esta exposición recurre a la siguiente organización de presentación:

1- abordar y definir el objeto de estudio: **las UC**

2- definir el **ámbito territorial** prioritario de localización de las **UC**

3- asumir las **posibles causas** que originaron la producción del fenómeno de **UC** en el **territorio metropolitano de Córdoba** a partir de los **años noventa. Planteo de HIPÓTESIS.**

4- elaborar una posible línea de propuesta Metodológica que permitiera el abordaje del caso de estudio.

## 5- Conclusiones. Valoración de las **características que imprimen sobre el territorio la localización de las UC. Verificación de HIPÓTESIS.**

### 1. Las Urbanizaciones Cerradas

---

Las Urbanizaciones Cerradas, referidas al hábitat residencial y reconocidas comúnmente como “**countries**” o “**barrios cerrados**”, surgen en la ciudad de Córdoba en el año 1991 con la localización del primer emprendimiento “*Las Delicias*”, resultan una nueva alternativa residencial diferenciada, de vivienda permanente; que consisten, en términos generales, en un **nuevo producto** creado por el mercado inmobiliario destinado a un selecto grupo de demanda, que se refiere al **cerramiento** de un predio organizado a partir de uno o dos **ingresos vigilados** por seguridad privada y de acceso restringido.

Situados en la periferia metropolitana, sobre una importante vía de comunicación, se localizan de manera fragmentada con respecto al entramado urbano del entorno.



Con disponibilidad de amplias superficies, amplios lotes, buenas visuales y espacios para actividades comunitarias recreativas y alejadas de la contaminación urbana.

No incorporan en el interior de dicha unidad ni el equipamiento ni las actividades básicas complementarias a la residencia, y se posicionan como piezas de funcionamiento celular debido a sus características intrínsecas de diseño de las unidades.

### 2. **Ámbito territorial de estudio**

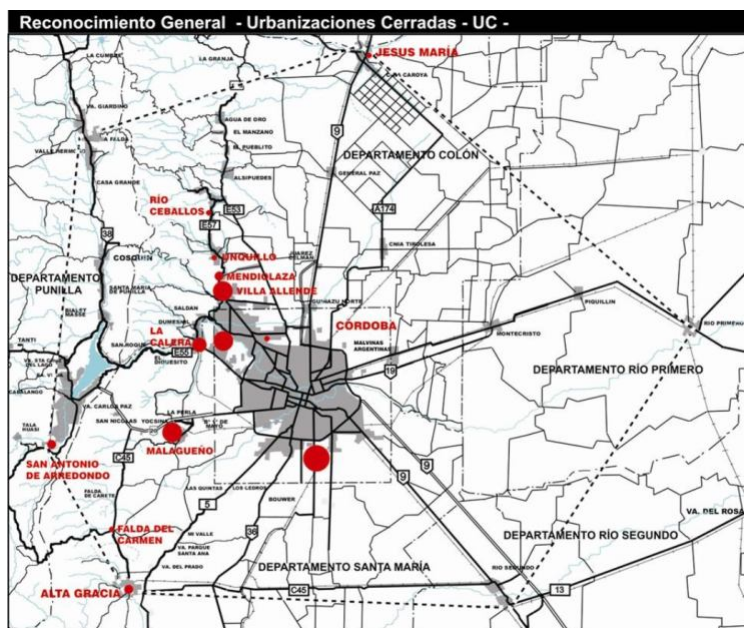
---

Cuando se definió el objeto de estudio (UC) como protagonista de la expansión en la periferia de Córdoba, se entendió que el mismo no constituye un fenómeno que se produce sobre la periferia urbana de la ciudad, sino que actualmente consiste en un fenómeno de alcance metropolitano.

Esta realidad marcó el inicio de la etapa de delimitación tentativa de posibles ámbitos de estudio.

En primer lugar, el reconocimiento de la localización de UC se inició por el ámbito territorial AMC y el conjunto de localidades incluidas en dicho espacio, según diferentes enfoques; y al verificar la importancia del fenómeno sobre el territorio metropolitano noroeste de Córdoba, se asumió la delimitación del mismo como **territorio de estudio a la periferia noroeste de la ciudad de Córdoba**, limitada por el eje que representa la futura traza de la Avenida de Circunvalación y el entorno metropolitano inmediato localizado sobre el arco noroeste comprendido entre la Ruta nacional No. 20 y la Ruta nacional No. 9 norte y delimitado por las localidades incluidas en este arco: Malagueño. La Calera, Villa Allende, Mendiolaza, Unquillo y Río Ceballos. (VER Gráficos N° 1, 2 y 3)

**Gráfico N° 1: Incidencia de las UC en el territorio comprendido por el polígono que conforma el Área Metropolitana de Córdoba.**

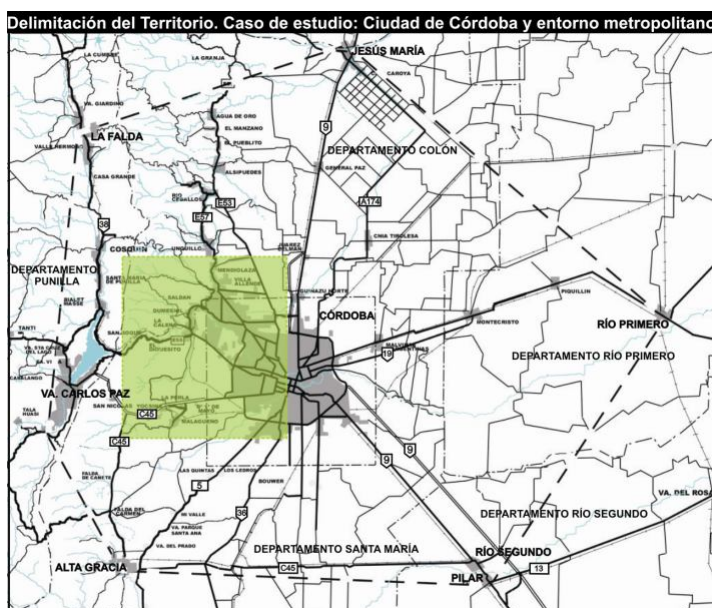


Referencias:

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

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

**Gráfico N° 2: Delimitación del Territorio. Caso de Estudio: Ciudad de Córdoba y su entorno Metropolitano.**



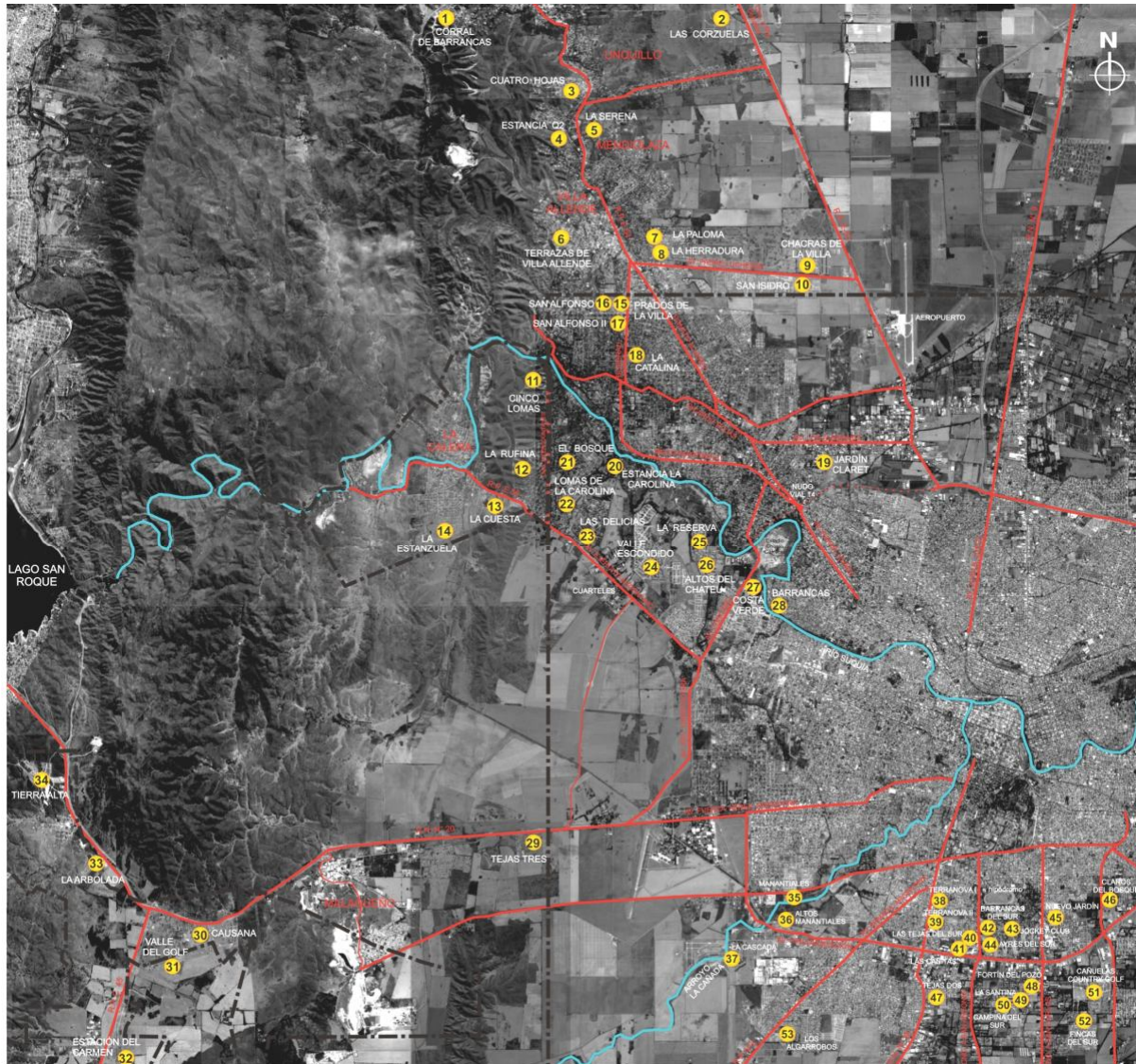
Referencias:

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

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



**Gráfico N° 3: Localización de Urbanizaciones Cerradas en la ciudad de Córdoba y su entorno metropolitano, sobre imagen satelital.**



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

### 3. Posibles causas. Planteo de Hipótesis

Como parte del proceso de cambio iniciado en la Argentina a partir de los años noventa, se produce una ruptura en los conocidos mecanismos de la gestión urbana, que comienza a partir de esta década a enmarcarse en un proceso de reposicionamiento de actores y agentes productores del espacio urbano, donde los agentes privados se constituyen en promotores, desarrolladores y comercializadores de la producción de la ciudad; y los agentes públicos, en sus diferentes niveles de administración, ceden en el ejercicio de sus funciones de regulación anticipada en los lineamientos del crecimiento urbano-metropolitano.

En términos generales, esta sería la principal causa que dio paso a la consolidación del fenómeno de UC en la periferia metropolitana noroeste, protagonistas actuales de una expansión suburbana con características de fragmentación y dispersión.

Lo que resulta cuestionable en este punto es si este nuevo patrón residencial adquiere la fuerza suficiente para constituirse en el detonante de una nueva configuración espacial metropolitana basada en la dispersión y fragmentación, dejando atrás el tradicional modelo de ciudad compacta, concentrada y monocéntrica.

Por lo tanto, el planteo de la hipótesis central del trabajo, resulta el siguiente:

**LAS UC CONSTITUYEN UN NUEVO PATRÓN REIDENCIAL QUE GENERA DISFUNCIONES EN LA PERIFEIRA URBANO-METROPOLITANA Y DETERIORO EN LA CALIDAD DE ENTORNOS ESPACIALES COMO CONSECUENCIA DIRECTA DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES E INTRÍNSECAS DE LOS LOTEOS, QUE BASADOS EN UN CRITERIO DE BASE DE MERCADO, PROPONEN A LOS MISMOS SEGÚN LA CONCEPCIÓN PRIMARIA DE VECINDARIOS JARDÍN SEGUROS, COMO PRINCIPAL PREMISA PARA SU COMERCIALIZACIÓN Y LOGRO DEL REDITO ECONOMICO PARA EL SECTOR PRIVADO.**

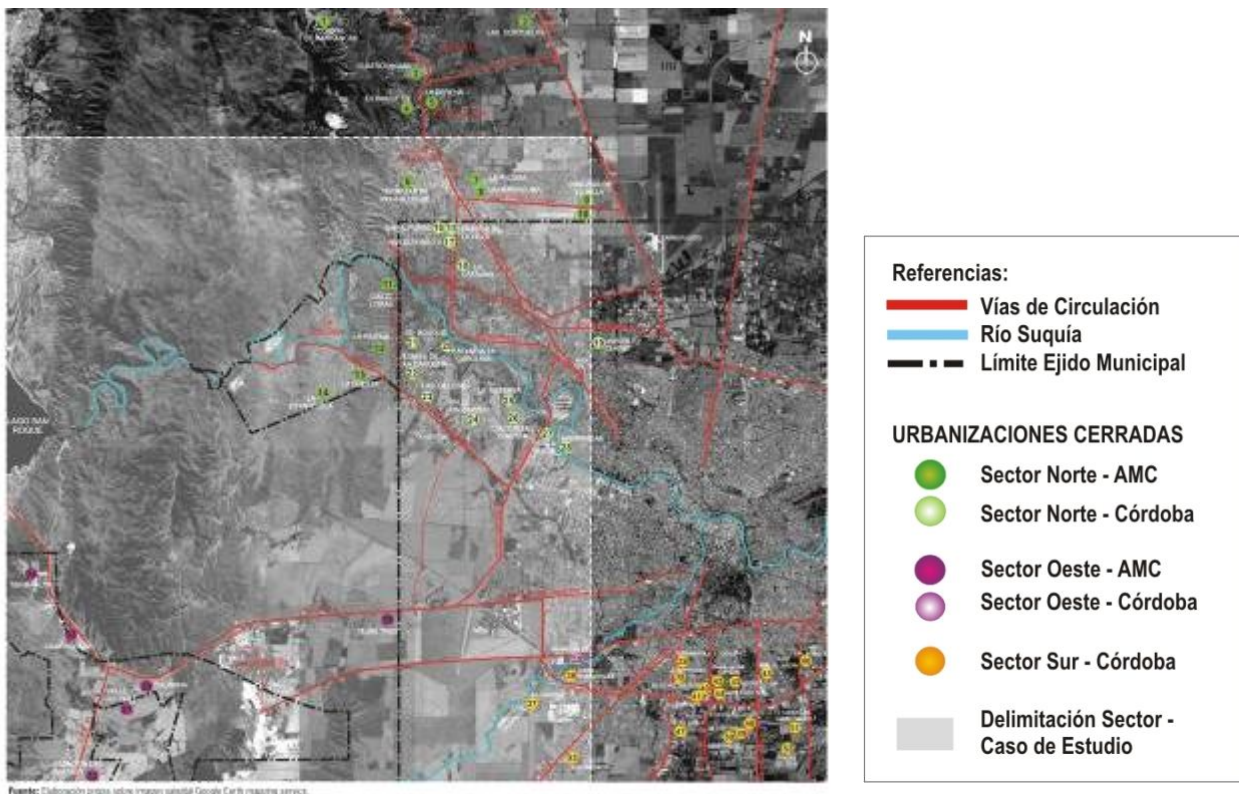
#### **4. Planteo metodológico elaborado a los fines de abordar el caso de estudio**

La elaboración de las posibles líneas de abordaje llevó a la propuesta tentativa de la siguiente metodología de trabajo:

##### **a. Reconocimiento de UC y localización en el territorio**

En este punto el estudio requirió de una primera aproximación al objeto de estudio vinculado a la cuantificación de UC y a la localización de cada una ella en el territorio caso de estudio. (VER Gráfico N°4)

**Gráfico N° 4: Localización de Urbanizaciones Cerradas (entre 1991 y 2006) en el área territorial de estudio, sobre imagen satelital**



## b. Reconocimiento de los roles y funciones de los agentes productores del fenómeno

En esta instancia, como segunda etapa, se investigó acerca del proceso de producción del fenómeno y se intentó clarificar qué roles y funciones cumple cada agente (público y privado) en el desarrollo de dicho proceso.

Como muestra el cuadro No. 2 que se lee a continuación, el proceso se inicia por agentes privados que se encargan de urbanizar un predio de bajo costo, periférico, en general sin dotación de red infraestructural, cerrando su perímetro, ofreciendo seguridad privada, y comenzando un intenso proceso de marketing y promoción del producto, se inicia la comercialización del mismo con escasas inversiones. Esta situación permite obtener un rédito económico y ganancias extras por sobre los posibles valores reales, que convirtieron a este proceso de suburbanización en uno de los negocios más redituables de las últimas décadas.

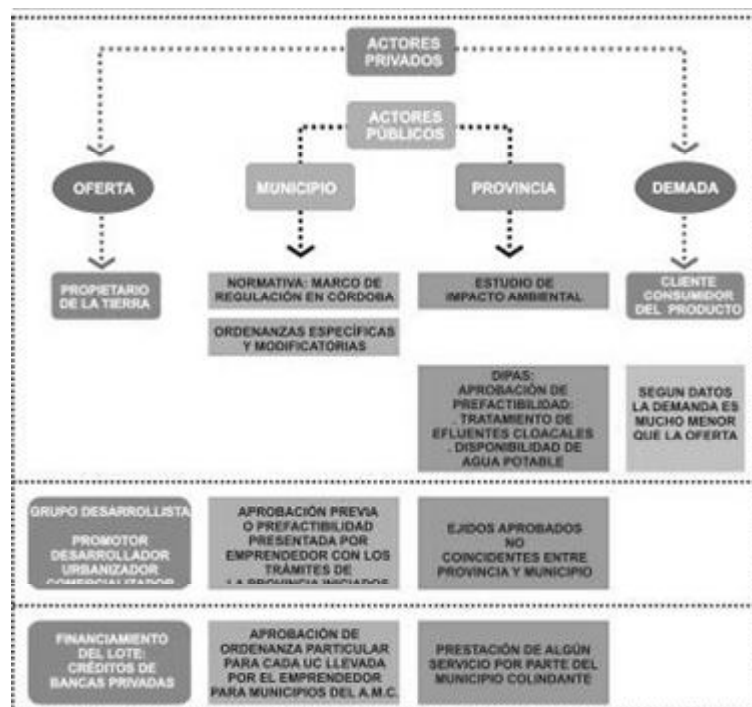
En una fase posterior del proceso, cuando un alto porcentaje del producto está comercializado, los inversionistas de estos emprendimientos, ingresan los trámites a la municipalidad para su aprobación. Si obtiene la regularidad o no, aparentemente constituye una situación que no modifica el avance de su consolidación.

En la etapa de selección del material de trabajo aportado por cada sector se planteó la problemática de falta de coincidencia entre los datos provenientes del sector privado y los del sector público. Se reconoció que las designaciones y clasificaciones empleadas por el sector público respondían a una organización y procesamiento que difería de la empleada por el sector privado.

Por lo tanto, se tomó la decisión de dirigir el estudio y centrarlo en el análisis comparativo de los datos provenientes de cada sector, para realizar una posterior confrontación de los mismos.

Otra valoración que se obtuvo en esta instancia del proceso del trabajo fue que

existen otras dicotomías que atañen al sector público y la incongruencia que se detecta entre diferentes niveles de la administración pública, para el caso metropolitano, entre reparticiones provinciales y municipales. (VER Cuadro N°1)



**Cuadro N°1: Actores intervinientes en la producción de la expansión metropolitana según la modalidad de UC.**



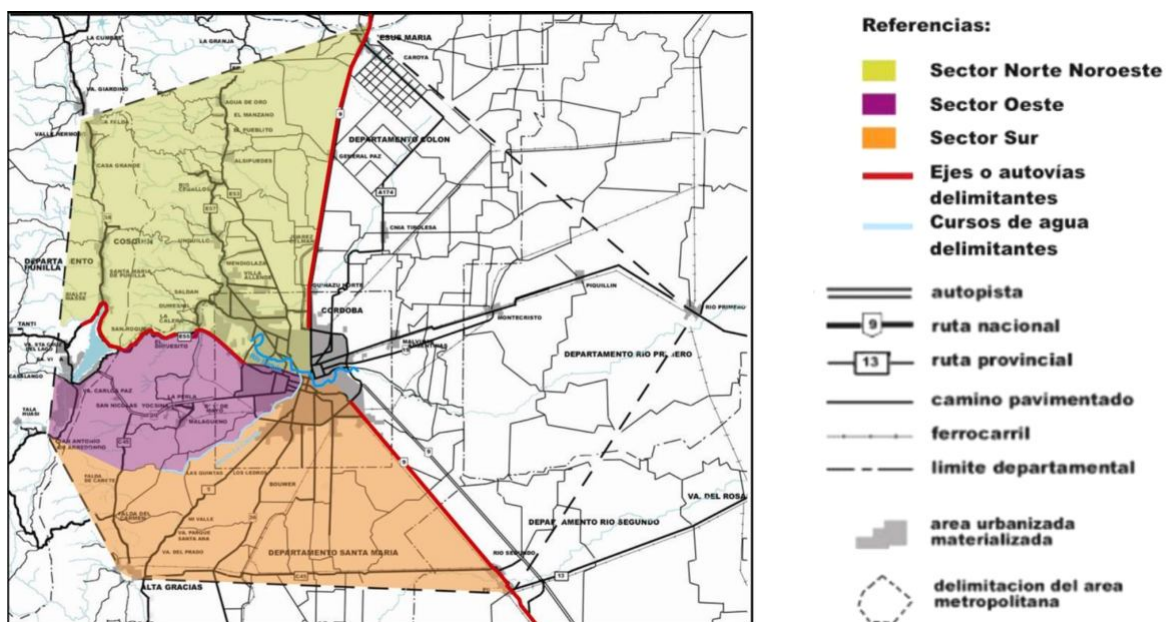
## - b. I. Las UC según los agentes privados

Se procedió a la consulta de la información proveniente de este sector, con el objetivo de realizar una base de datos cuantitativa y cualitativa en cuanto a los emprendimientos localizados en el ámbito de trabajo.

Para llevar adelante esta caracterización se procedió a delimitar el ámbito general de estudio en sectores urbanos y metropolitanos:

- El sector norte - noroeste: definido por la Ruta Nacional No. 9 norte y la Ruta Provincial E 55.
- El sector oeste: definido por la Ruta Provincial E 55 y el Arroyo La Cañada.
- El sector sur: definido por la Ruta Nacional No. 20 ó Arroyo La Cañada y la Ruta nacional No.9 sur. (VER Gráfico N°5)

**Gráfico N° 5: Delimitación de los sectores de análisis dentro del área territorial de estudio.**



Luego, se procedió a la caracterización particularizada de cada “tipo” suburbano en un fichado que según estos datos:

- nombre y designación. Año de comercialización.
- Grupos desarrollistas y comercializadores
- Localización en el territorio
- Loteo del “tipo”
- Características particulares de cada unidad promocionada para la venta y porcentajes de comercialización.



A continuación puede leerse en la ficha tipo seleccionada la forma operativa como se realizó para todas las UC el registro de los datos existentes según diferentes fuentes. (VER Gráfico N°6)

**Gráfico N° 6: Las UC según los agentes privados - clasificación y caracterización de los tipos de UC.**

NOMBRE / DESIGNACIÓN <small>Clasificación y denominación Año inicio de comercialización</small>	DESARROLLISTA / COMERCIALIZACIÓN	UBICACIÓN <small>El emprendimiento en su entorno: vías de comunicación y otras de interés.</small>	FRACCIONAMIENTO DEL ÁREA: LOTEOS <small>Cantidad de lotes / Superficie / Comercialización / Costo</small>	CARACTERÍSTICAS DEL EMPRENDIMIENTO: <small>Imagen / Infraestructura / Servicios / Amenidades</small>
<b>LA CATALINA</b> <small>Urbanización Residencial Año: 2006</small> 	 <b>M.E.ADE</b> <small>INMOBILIARIA</small>	 <b>CÓRDOBA, SECTOR NORTE-NOROESTE</b> <small>Av. Bodega 8506</small>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 226 lotes de 300 a 500 m<sup>2</sup>. Predio de 20 has.</li> <li>• 1,3 los distribuidos a Espigón Verde.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redes de infraestructura subterránea</li> <li>• Calles asfaltadas y un ringón de Boleadora</li> <li>• Espacios verdes comunes, fontanillos y parquizados.</li> </ul>
<b>PRADOS DE LA VILLA</b> <small>Barrio Privado Año: 2000</small> 	 <b>CASA MUNDO S.A.</b> <b>SERGIO VILLELLA</b> <small>Bienes Inmuebles</small>	 <b>CÓRDOBA, SECTOR NORTE-NOROESTE</b> <small>Av. Bodega 2300</small>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 170 lotes de 400 a 500 m<sup>2</sup>. Predio de 4 Has.</li> <li>• Con posibilidad de adquirir Viviendas livas en mano.</li> <li>• Cuatro tipologías diferentes de casas.</li> <li>• Valor aproximado: US\$ 48 m<sup>2</sup></li> <li>• 55 % del emprendimiento comercializado</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redes subterráneas de cloacas, gas, natural, circuito cerrado de tv. Kit de domotico en cada unidad.</li> <li>• Guardia permanente las 24 hs. con cerco eléctrico, cuatro puntos de ingreso automatizado y calle de traza perimetral.</li> <li>• Club House. Amplios espacios verdes.</li> <li>• Circuito perimetral acético para peletons de footing, bicisicleta, area deportiva (cancha de fútbol)</li> </ul>
<b>LAS DELICIAS</b> <small>Country Golf Año: 1989 / 91</small> 	 <b>GRUPO ECIPSA</b> <b>W. Valles, Villa y Cia.</b>	 <b>CÓRDOBA, SECTOR NORTE-NOROESTE</b> <small>San Justo Dales 1709, entre Villa Waralán y La Colera - Camino a La Colera</small>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 386 lotes desde 1000 m<sup>2</sup>. Predio de 158 Has.</li> <li>• Totalidad del loteo vendido.</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Todos los servicios, red cloacal, planta depuradora de líquidos.</li> <li>• Seguridad las 24 hs.</li> <li>• Alentado público y calles pavimentadas.</li> <li>• Club House</li> <li>• Salón de Usos Múltiples con graderío y salón de fiestas.</li> <li>• Campo de golf de 18 hoyos, cancha de golf para niños, diving, sailing, green.</li> <li>• 6 Cocchios de Terzo - Coccho de Rápido - Pista de bicisicleta - Pista de Natación - Club Hípico con caballerizas y pista de salto y equitación.</li> </ul>

Este análisis permitió, más allá de un reconocimiento particularizado del objeto de estudio, interpretar que la amplia variedad de designaciones empleadas por los grupos comercializadores: *Country*, *barrio cerrado*, *barrio privado*, *country de montaña*, *barrios de chacras*, *eco-pueblos*, por nombrar algunas de las más reconocidas; está ligada a la cantidad de servicios que brinda el emprendimiento y al tamaño de lotes.

Por otra parte, también permitió obtener ciertas valoraciones desde los aspectos técnicos disciplinares específicos, referidos a los “tipos suburbanos” y arribar a una conclusión preliminar que puede afirmar que estos tipos se presentan sobre la base de una misma concepción, más allá de las características mencionadas para la venta: constituyen simples **loteos**, de vivienda individual, **cerrados**.

Las valoraciones provenientes de la sistematización de la información elaborada en los Cuadros que se presentan a continuación, permiten exponer las siguientes conclusiones preliminares acerca del comportamiento de la relación oferta-demanda desde los aspectos referidos al sector privado:

- Surgen primero en la periferia urbana noroeste de la ciudad de Córdoba como exclusivos countries.
- En segundo lugar surgen barrios cerrados, que constituyen productos con lotes de menores dimensiones, predios con menores superficies destinadas a espacios comunes recreativos, en resumen surgen para captar un nuevo segmento de demanda no tan exclusivo como el primer caso.
- El producto avanza en su localización hacia territorio metropolitano como country o barrio cerrado
- Una última corriente de mega emprendimientos que albergan, en predios de elevadas superficies, loteos, complejos de viviendas colectivas, hoteles, centros comerciales, etc. (VER Cuadro N°2)

**Cuadro N°2: TABLAS CON SISTEMATIZACIÓN DE LOS ASPECTOS CUANTITATIVOS REFERIDOS A LA INFORMACION DE UC DESDE EL SECTOR PRIVADO**

SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.				SECTOR NORTE-NOROESTE CBA			
Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización	Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización
La Herradura	47	187	1996	Las Delicias	158	386	1989 / 1991
San Isidro	150	856	1998	Lomas de La Carolina	178	473	1994 / 1997
Cinco Lomas	60	270	1998	La Reserva	36	270	1997
Chacras de la Villa	98	550	1999	Costa Verde	7.7	38	1997 / 1998
Cuatro Hojas	68	420	1999	Valle Escondido	300	2500	1998
Corral de Barrancas	135	137	1999	El Bosque	99	370	1999 / 2001
Las Corzuelas	60	380	2003	Barrancas	12	58	2000
La Paloma	23	120	2004	Prados de la Villa	4	170	2000
Estancia Q2	60	338	2004	San Alfonso	6	107	2000
La Serena	20	81	2004	Altos del Chateau	45	248	2001
La Rufina	84	553	2004	Estancia La Carolina	3.8	29	2004
Terrazas de Villa Allende	20	120	2006	Jardin Claret	120	1000	2005
La Cuesta	87	500	2006	La Catalina	20	229	2006
La Estanzuela	22	370	2006	San Alfonso II	2	27	2007
<b>TOTALES</b>	<b>934 has</b>	<b>4882 lotes</b>	<b>1996 / 2006</b>	<b>TOTALES</b>	<b>991.5 has</b>	<b>5905 lotes</b>	<b>1989 / 2007</b>

SECTOR NORTE-NOROESTE A.M.C.				SECTOR NORTE-NOROESTE CBA			
Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización	Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización
Causana	105	170	2003	Manantiales	44	175	2006
Tejas Tres	13	146	2005				
Estación del Carmen	72	170	2005				
La Arbolada	20	150	2005				
Tierra Alta (Eco pueblo)	400	1500	2005				
Valle del Golf	340	1600	2006				
<b>TOTALES</b>	<b>950 has</b>	<b>3736 lotes</b>	<b>2003 / 2006</b>	<b>TOTALES</b>	<b>44 has</b>	<b>175 lotes</b>	<b>2006</b>

SECTOR SUR A.M.C				SECTOR SUR CBA			
Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización	Nombre	Sup. aprox. Predio (Has)	Cantidad lotes	Año Comercialización
Potrerillo de Larreta	430	320	1998	Fortin del Pozo	50	113	1993
Campos del Virrey	124	110	2000	La Cascada	120	414	1996
Punta Serrana	22	35	2005	Jockey Club	112	413	1998
				Los Algarrobos	7.9	35	1998
				Las Tejas del Sur	18	272	1999
				Barrancas Sur	7.4	45	2000
				Tejas Dos	24	385	2000
				Fincas del Sur	59	188	2000
				Nuevo Jardín	6.5	120	2002
				Ayres del Sur	13.42	70	2004
				La Santina	15	71	2005
				Claros del Bosque	30.55	544	2006
				Las Cañitas	8.5	135	2006
				Terranova I - II	5	120	2006
				Altos Manantiales	15	233	2006
				Campaña del Sur	19	76	2006
				Cañuelas Country Golf	89	357	2006
<b>TOTALES</b>	<b>576 has</b>	<b>465 lotes</b>	<b>1998 / 2005</b>	<b>TOTALES</b>	<b>600.27 has</b>	<b>3591 lotes</b>	<b>1996 / 2006</b>

## - b. II. Las UC según los agentes públicos

En este punto el estudio requiere considerar por un lado las UC localizadas en territorio de la ciudad de Córdoba y las UC localizadas en territorio metropolitano, considerando para este caso los municipios de Malagueño, La Calera y Villa Allende.

### Las UC de Córdoba

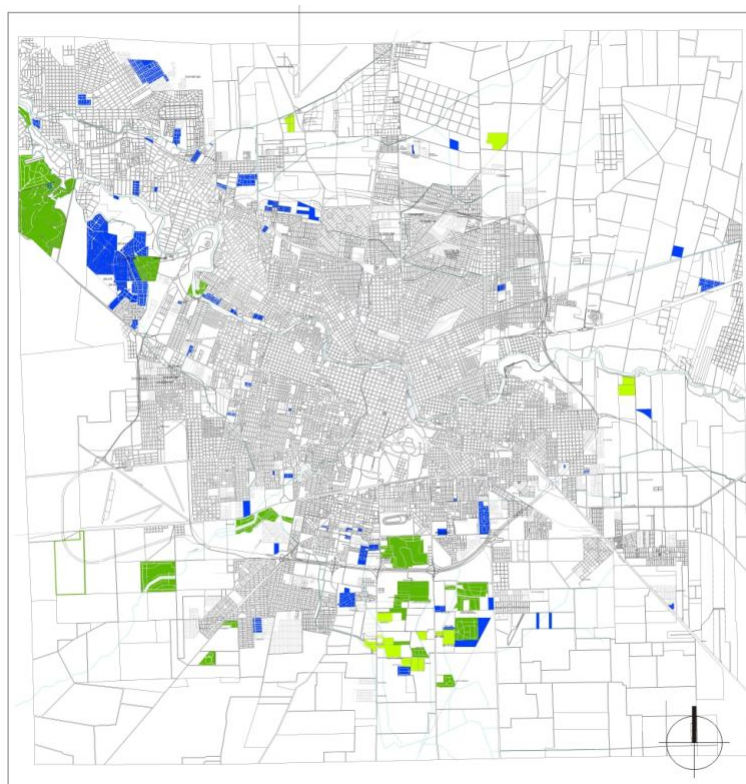
Estudio cuantitativo y cualitativo de las mismas a partir de los datos provenientes del registro de urbanizaciones de la oficina de planeamiento de la Municipalidad de Córdoba al año 2006 y de la consideración del encuadre legal y normativo de las “urbanizaciones residenciales especiales” según ordenanzas no. 8606/91 y 10.760/04.

Se llevó adelante un análisis y procesamiento sobre las planillas de registro y planos municipales con datos de años de ingreso de trámite, aprobación, designación y características de cada urbanización registrada.

Este estudio permitió verificar la irregularidad de las UC en lo que respecta a su situación municipal: se detectó, que según las ordenanzas de aprobación, los únicos emprendimientos cerrados aprobados son las **URE** (tipo country para el caso de los privados), mientras que existe una amplia gama de emprendimientos que se encuentran registrados como **loteos sin plan de vivienda** ó **loteos rurales**.

La síntesis de esta situación en relación al accionar del sector público es la incompatibilidad de la tipología reconocida en relación a sus grados de regularidad. En la práctica se consolidan en su condición de barrios cerrados con absoluta falta de control de gestión ante el incumplimiento de las normas actuales vigentes. (VER Gráfico N°7).

### **Gráfico N° 7: Localización de las Urbanizaciones Cerradas en la ciudad de Córdoba**



Fuente: Municipalidad de Córdoba – Dirección de Planeamiento urbano – Área Informática. 2006.

#### Referencias:

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



Las UC del entorno metropolitano, caso particular del municipio de La Calera, Malagueño y Villa Allende.

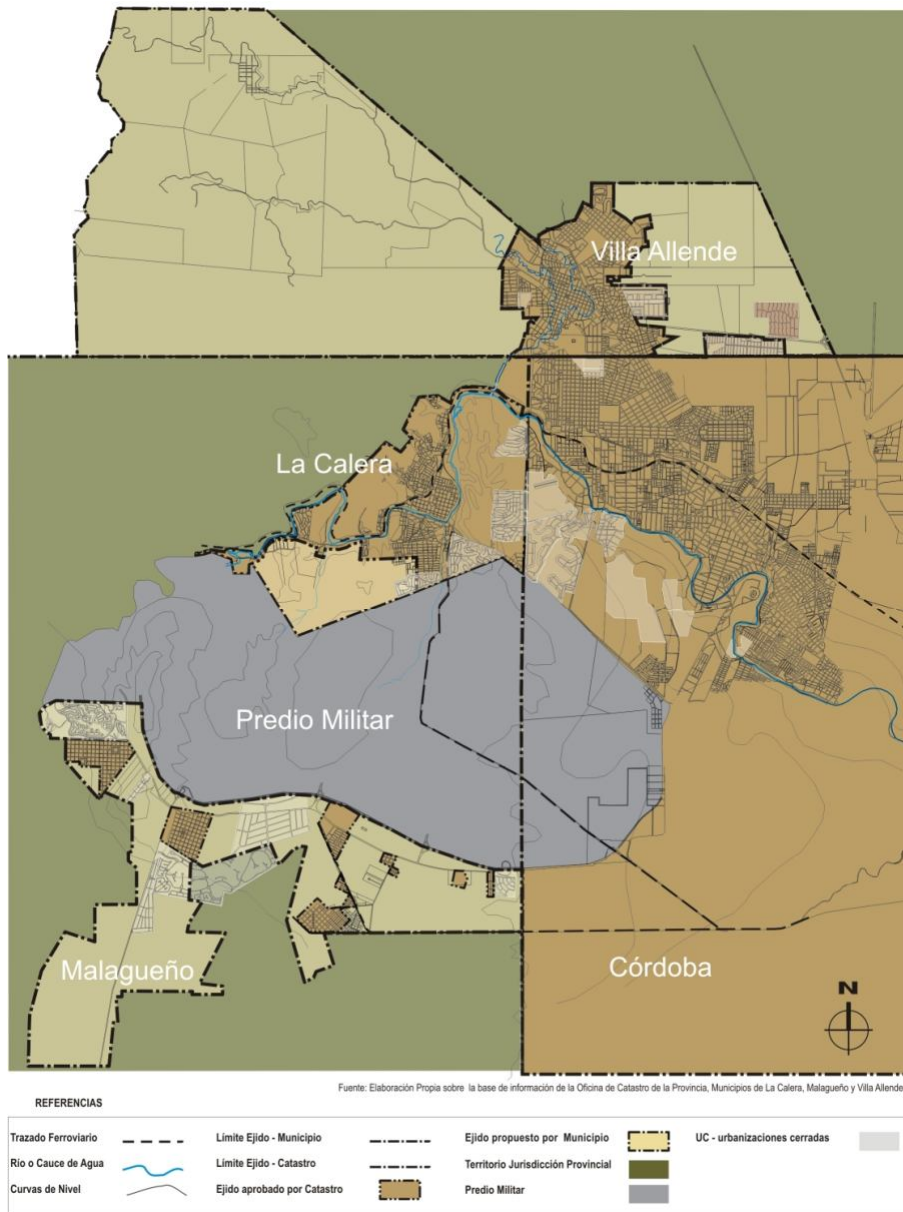
Se procedió al análisis de datos relacionados con marcos legales y normativos que encuadran el fenómeno de UC provenientes de la oficina de Catastro de la Provincia y de los Municipios de cada una de estas localidades.

Otra línea de investigación en esta instancia está relacionada a la localización de las UC y la jurisdicción del territorio donde se asientan: provincial o municipal. (VER Cuadro N°3 y Gráfico N°8)

**Cuadro N°3: Ordenanzas particulares de aprobación de cada UC localizada en el territorio próximo a las localidades de Villa Allende, La Calera y Malagueño**

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

**Gráfico N° 8: Localización de las UC en Territorio Metropolitano Caso. Situación actual de las mismas en relación a los límites jurisdiccionales**



Del estudio de estos dos aspectos se obtienen las siguientes conclusiones parciales:

- No existen acuerdos entre las diferentes reparticiones públicas
- No existe un marco normativo provincial referido a este tipo de urbanizaciones
- Los municipios metropolitanos no poseen marcos legales apropiados para las UC, recurren a una ordenanza de aprobación particular para cada caso presentado
- En relación a jurisdicción de tierras, la mayoría de los emprendimientos se localiza en territorios metropolitanos provinciales y se registran en los municipios. Los ejidos municipales aprobaos por Catastro no coinciden con los municipales y en esas fajas territoriales de dudosa jurisdicción se asientan las UC

## Confrontación de datos sector público – sector privado

- Desde los aspectos cuantitativos:
- Falta de coincidencias en los registros de cada sector
- Falta de coincidencias en los valores referidos a cantidad de UC, superficies de predios, lotes, etc
- Variación de la oferta en el período de estudio (1991 2006) tanto desde los aspectos localizacionales como desde la tipología suburbana
- Regularidad de las UC de un 50 % para el caso de las de Córdoba y las metropolitanas, entre la irregularidad territorial y las ordenanzas deficitarias de aprobación, se encuentran en una situación de fragilidad institucional
- Ausencia de acuerdos entre la Agencia Córdoba Ambiente y los municipios metropolitanos a la hora de definir el tratamiento de los sistemas infraestructurales para dotación de agua potable y tratamiento de efluentes cloacales, el estudio de impacto ambiental. (VER Cuadro N°4)

**Cuadro N°4: SÍNTESIS - Sistematización de la información obtenida en el fichado de todas las U.C., con datos del Sector Privado y datos Municipales para la ciudad de Córdoba.-**

INFORMACIÓN SECTOR PRIVADO								INFORMACIÓN SECTOR PÚBLICO				
Clasificación	Localidad	Cart.	Nombre	Sup. aprox. Predio (Hac)	Cantidad lotes	Año Comercializ.	% comercialización	Aprobación	Tipo de Urbanización	Trámite aprobación	Sup. Predio (Hac)	Cantidad lotes
UC (urbanización cerrada)	Unquillo	2	Cerrol de Banancas	135	137	1999	70 %					
			Las Corzuelas	60	393	2003	80 %					
			Cuatro Hojas	68	420	1999	100 %					
	Mendiolaza	3	Estancia Q2	60	338	2004	75 %					
			La Serena	20	81	2004	60 %					
	Villa Allende	5	Terrazas de Villa Allende	20	120	2006	100 %					
			La Paloma	23	120	2004	100 %					
			La Herradura	47	167	1996	95 %					
			Chacras de la Villa	98	550	1999	70 %					
			San Isidro	150	856	1998	80 %					
	La Calera	4	Cinco Lomas	60	270	1998	70 %					
			La Rufina	84	553	2004	75 %					
			La Cuesta	67	500	2006	30 %					
			La Estanzuela	22	370	2006	90 %					
<b>URBANIZACIONES CERRADAS</b>				<b>934</b>	<b>4882</b>	<b>de 1996</b>	<b>78.24 %</b>					
<b>SECTOR NORTE-NOROESTE - AMC</b>												
Clasificación	Localidad	Cart.	Nombre	Sup. aprox. Predio (Hac)	Cantidad lotes	Año Comercializ.	% comercialización	Aprobación	Tipo de Urbanización	Trámite aprobación	Sup. Predio (Hac)	Cantidad lotes
UC (urbanización cerrada)	Córdoba	14	Prados de la Villa	4	170	2000	95 %					
			San Alfonso	6	107	2000	100 %					
			San Alfonso II	2	27	2007	50 %					
			La Catalina	20	229	2006	60 %					
			Jardín Claret	120	1000	2005	90 %					
			Estancia La Carolina	3.8	29	2004	95 %					
			El Bosque	99	370	1999 / 2001	100 %	----	URE	-----	98.89	397
			Lomas de La Carolina	178	473	1994 / 1997	100 %	1996	URE	ejecutado	134.74	479
			Las Delicias	158	386	1989 / 1991	100 %	1993	URE	ejecutado	138.64	324
			Valle Escondido	300	2500	1998	90 %				289.11	679
			La Reserva	36	270	1997	100 %				36.21	265
			Altos del Chateau	45	248	2001	60 %	----	URE	-----	55.57	250
			Costa Verde	7.7	38	1997 / 1998	80 %	2001	URE	ejecutado	7.57	40
			Banancas	12	58	2000	100 %	2001	URE	ejecutado	9.89	57
<b>URBANIZACIONES CERRADAS</b>				<b>991.5</b>	<b>5995</b>	<b>de 1991</b>	<b>87.14 %</b>					
<b>SECTOR NORTE-NOROESTE - CBA</b>												
Clasificación	Localidad	Cart.	Nombre	Sup. aprox. Predio (Hac)	Cantidad lotes	Año Comercializ.	% comercialización	Aprobación	Tipo de Urbanización	Trámite aprobación	Sup. Predio (Hac)	Cantidad lotes
UC (urbanización cerrada)	Malagueño	6	Tejas Tres	13	146	2005	1ª etapa 100 %					
			Causana	105	170	2003	90 %					
			Valle del Golf	340	1600	2006	30 %					
			Estación del Carmen	72	170	2005	60 %					
			La Arbolada	20	150	2005	90 %					
			Tierra Alta (Eco pueblo)	400	1500	2005	45 %					
			<b>URBANIZACIONES CERRADAS</b>				<b>950</b>	<b>3736</b>	<b>de 2003</b>	<b>89.16 %</b>		
<b>SECTOR OESTE A.M.C.</b>												
Clasificación	Localidad	Cart.	Nombre	Sup. aprox. Predio (Hac)	Cantidad lotes	Año Comercializ.	% comercialización	Aprobación	Tipo de Urbanización	Trámite aprobación	Sup. Predio (Hac)	Cantidad lotes
UC (urbanización cerrada)	Córdoba	1	Mansuetales	44	175	2006	90 %		URE	-----	55.01	296
<b>URBANIZACIONES CERRADAS</b>				<b>44</b>	<b>175</b>	<b>2006</b>	<b>90 %</b>					
<b>SECTOR OESTE CBA</b>												



SECTOR SUR A.M.C.	Clasificación	Localidad	Cant.	Nombre	Sup. aprox. Predio (Hac)	Cantidad lotes	Año Comenzaliz.	% comercialización	Aprobación	Tipo de Urbanización	Tamaño aprobación	Sup. Predio (Hac)	Cantidad lotes
	UC (urbanización cerrada)	Alta Gracia			Potrillo de Larreta	430	320	1998	50 %				
				Campos del Virrey	124	110	2000	70 %					
				Puerta Serrana	22	35	2005	55 %					
URBANIZACIONES CERRADAS					3	576	465	de 1998	58.33 %				
						hac	lotes	a 2006					

SECTOR SUR C.B.A.	Clasificación	Localidad	Cant.	Nombre	Sup. aprox. Predio (Hac)	Cantidad lotes	Año Comenzaliz.	% comercialización	Aprobación	Tipo de Urbanización	Tamaño aprobación	Sup. Predio (Hac)	Cantidad lotes			
	UC (urbanización cerrada)	Córdoba	17	Altos Manserales	15	233	2006	95 %				sin datos en planilla				
La Cascada				120	414	1996	100 %			URE	-----	414	120			
Ternova I - II				5	120	2006	95 %					Loteo s/ plan viv.	-----	3.51	67	
Las Tejas del Sur				18	272	1999	100 %					Loteo s/ plan viv.	-----	19.29	272	
Las Carlinas				8.5	125	2006	100 %					sin datos en planilla				
Barrancas Sur				7.4	45	2000	100 %				URE	#ejecutado	-----	7.42	45	
Jockey Club				112	413	1998	100 %			1998	URE	#ejecutado	-----	112.5	413	
Ayres del Sur				13.42	82	2004	85 %				URE	-----	-----	13.42	89	
Quintas del Sur (*)											URE	-----	-----	6.4	35	
Nuevo Jardín				6.5	120	2002	95 %					sin datos en planilla				
Claros del Bosque				30.55	544	2005	-----					Loteo s/ plan viv.	-----	30.55	544	
Tejas Dos				24	385	2000	35 %					Loteo s/ plan viv.	-----	24	385	
Fortín del Pozo				50	113	1993	100 %					URE	No ejecutado	-----	48.54	113
La Sardinia				15	71	2005	100 %					URE	-----	15.83	71	
Campaña del Sur				19	76	2006	-----					URE	-----	17.89	76	
Cañuelas Country Golf				88	357	2006	70 %					URE	-----	86.94	375	
Fincas del Sur				59	188	2000	80 %					URE	-----	19.82	198	
Los Algarrobos				7.9	35	1998	75 %					URE	-----	7.9	35	
Vejo Algarrobo (**)												URE	-----	18.05	78	
URBANIZACIONES CERRADAS					18	600.27	3591	de 1996	88.28 %							
						hac	lotes	a 2006								

- Desde los aspectos cualitativos:

**\*En relación a las características internas de las unidades residenciales**

Al estudiar los “tipo suburbanos” planteados por este fenómeno se entendió que, en términos generales, consisten en situaciones similares, con semejante disposición de los elementos urbanos (trazados y tejidos).

El planteo de inicio, consiste en evocar, cerramiento de por medio, la vida en el suburbio y el vecindario jardín, para lograr tal efecto, se valen más de recursos que se vinculan con una cualidad formal que de configuración del espacio urbano-barrial. Poseen propuestas de tejido aislado, con excesivo tratamiento de jardines y espacios comunes, con planteos de trazados “orgánicos”, en los que la higiene urbana y la calidad ambiental de las unidades representan los principales elementos de interés que proponen estas nuevas formas de urbanizar la periferia.

Sin embargo, resulta oportuno aclarar en este punto, que este planteo de inicio se consolidó en pocas unidades, en especial en las de rango tipo country; muchas otras no pudieron sostener en el tiempo el planteo de inicio por cuestiones vinculadas seguramente a costos de mantenimiento y falta de consolidación en los períodos de tiempo esperados y en la actualidad se encuentran con altos índices de deterioro.





Si consideramos que la población total de la ciudad de Córdoba para el año 2001, según Censo de INDEC, contaba con un total de 1.300.000 habitantes; y manifestaba valores de crecimiento medio anual del 1 %; los valores en hectáreas de oferta incorporada en la periferia, según esta modalidad de urbanización, estarían manejando relaciones desproporcionadas, considerando que pueden aspirar a captar aproximadamente el 10 % sobre el total de demanda posible.

Para el caso de las localidades del AMC, Los Municipios de La Calera, Malagueño y Villa Allende, manejan valores promedio aproximados de TMCA (tasa media de crecimiento anual) de 3 %. Para este caso, si bien la demanda potencial supera ampliamente los valores para el caso de la ciudad de Córdoba, las posibilidades de captar un segmento interesado en este tipo de urbanizaciones es bastante menor. Según la síntesis de la lectura realizada en el cuadro presentado precedentemente, el sector noroeste de la periferia urbana de la ciudad incorpora en un período de tiempo de **15 años** aproximadamente, **1000 hectáreas** de tierra abierta a la urbanización según modalidad de UC, con una oferta de **14 emprendimientos** con disponibilidad de casi **6000 lotes** de dimensiones generosas en su mayoría; de los cuáles, según recorridos de campo y lectura de aerofotogrametría, los porcentajes de **consolidación** rondan el **90 %** del total con una capacidad de captar **23.000 habitantes**.

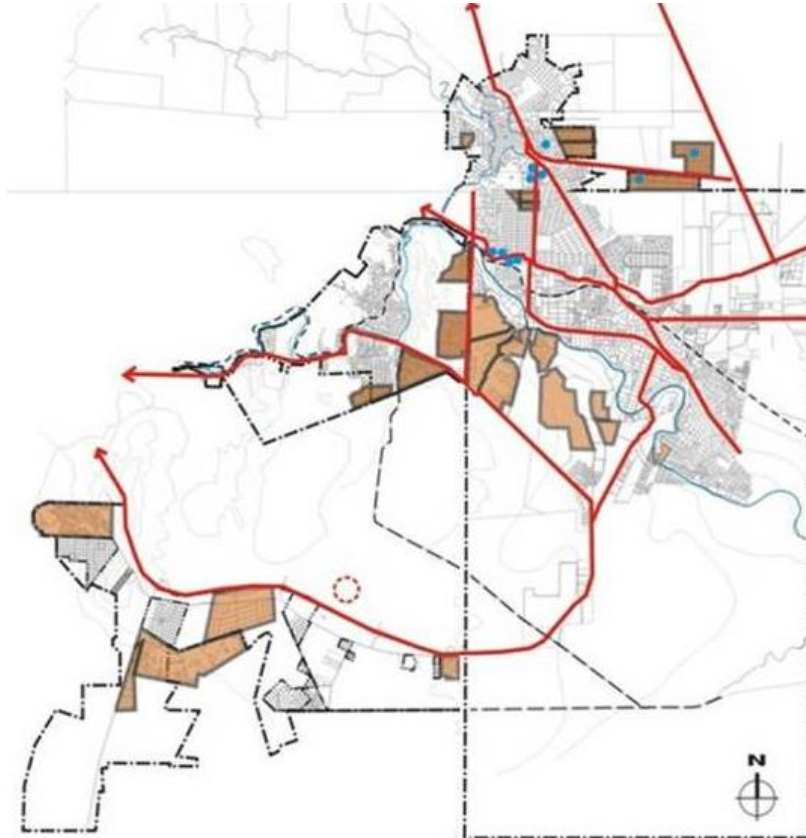
En el caso del sector noroeste de la periferia metropolitana, los valores son: incorporación de **950 hectáreas** de tierra urbanizada en **10 años**, con una oferta de **14 UC** y disponibilidad de **5000 lotes**, con disponibilidad de captar una demanda potencial de **20.000 habitantes** y con un **60 %** del total en estado de **consolidación**.

El caso del sector noroeste, el de mayor significado por su magnitud en el resto del conjunto, representa un caso paradigmático que merece reflexión. Si sumamos a estas cifras que sólo el **50%** de los emprendimientos se encuentran en situación de regularidad respecto de las ordenanzas de **aprobación municipal**; y que no existió ninguna intervención urbanística de soporte como adecuación del sistema vial existente o propuesta de uno alternativo, o como incorporación de actividades complementarias a la residencia como equipamientos educacionales, o soluciones propuestas desde los aspectos referidos a los tendidos infraestructurales, el panorama a futuro se encuentra comprometido.

Otra realidad más reciente y novedosa resulta el caso del sector oeste de la periferia metropolitana, que en un período de **6 años**, incorpora **950 hectáreas** de tierra a la urbanización en territorios naturales de alto valor ambiental y paisajístico, sin contar con ningún marco reglamentario que señale las posibilidades de urbanizar y sobre qué áreas resulta posible llevarlo adelante sin comprometer el soporte natural. Con una oferta de casi **4000 lotes** ubicados en **6 emprendimientos**, maneja escasos valores de consolidación en la actualidad: **10%**. (VER Gráfico N°9)



**Grafico N° 9: Verificación de la Hipótesis Planteada**



## **CONCLUSIONES.**

### **Características que imprimen en el territorio suburbano el objeto de estudio**

#### **- Desde los aspectos físico-funcionales**

- \* El desmedido consumo del suelo rural o urbanizable en pocos años según esta nueva modalidad.
- \* La falta de adecuación del soporte estructural (vialidad, transporte, equipamientos, etc) para la oferta consolidada sobre la periferia.
- \* Configuración de un nuevo paisaje suburbano con alto grado de deterioro debido al aporte negativo de estos emprendimientos: extensos muros de tapia o alambrado sobre el espacio público.

#### **- Desde los aspectos ambientales**

- \* Falta de resolución de los sistemas infraestructurales básicos que aseguren un nivel aceptable de calidad de vida.
- \* Ocupación de áreas del territorio de riesgo ambiental como laderas de montañas, bordes de cursos de agua o de alto valor a preservar.

#### **- Desde los aspectos socioeconómicos**

- \* Incremento de la polarización social a partir de este patrón que apunta a la segregación socio-espacial
- \* La producción de la periferia planteada como un negocio inmobiliario regida por las leyes del mercado de suelo

### - Desde los aspectos legales y de organización y gestión

La evidente falta de coordinación en el accionar de los agentes productores de la ciudad, falta de acuerdos entre sector público y privado. Necesidad de implementar nuevos mecanismos de gestión y consenso. Fortalecer los mecanismos de control que debe ejercer el sector público desde sus diferentes niveles de administración. Actualizar ordenanzas y reglamentaciones a fin de ponerse a tono con la dinámica que se produce en la actualidad en la construcción de la ciudad.

Se suma a esto, la necesidad de rápida institucionalización del Área Metropolitana Córdoba y la posterior implementación de enfoques de planificación territorial que involucren la ciudad con el entorno metropolitano para articular lineamientos de organización territorial que tome en consideración cuestiones funcionales y ambientales, debido al rápido avance y dinámica producida en dicho espacio territorial en las últimas décadas.

Otra cuestión de gran significado que merece consideración por parte de los futuros organismos metropolitanos es la referida a posibles cálculos de crecimiento potencial de población, y la confrontación de dichas proyecciones con la oferta de UC existente en la actualidad; para establecer si es posible continuar urbanizando la periferia metropolitana con la dinámica actual o no.

Necesidad de incorporar nuevo enfoque de Planificación, como la que incluya el enfoque territorial que toma en consideración la posible reorientación de la estructura metropolitana con propuestas alternativas que, en primer lugar realice estimaciones sobre qué áreas resultan prioritarias de ocupación y qué áreas se deben preservar; en segundo lugar, dicha planificación debería abordar propuestas referidas al diseño de mapas de circulación alternativa, posibles áreas de localización de usos complementarios con la residencia, articulación de las áreas residenciales ya planteadas, resoluciones de sistemas infraestructurales, propuestas en temas de transporte masivo metropolitano,

La toma de decisión efectiva por parte de los agentes públicos sobre temas referidos a la fragmentación urbana y la posibilidad de admitir la continuidad de localización en el territorio de UC con las características que presentan en la actualidad, constituye un desafío pendiente, junto con la posibilidad de encarar nuevas alternativas y enfoques diferenciados en los temas referidos a la planificación.

### BIBLIOGRAFIA

---

AMENDOLA, GIANDOMENICO: La Ciudad Postmoderna. Magia y Miedo de la Metrópolis contemporánea. Celeste Ediciones. Madrid. Año 2000.

BELLOTTI, MIRTA: Urbanizaciones Cerradas Residenciales: Perspectivas de Derecho Urbanístico y de Derecho Civil. Editorial Advocatus. Córdoba. Año 2006.

BELLOTTI, MIRTA Y MALIK DE TCHARA, DAVID: LAS URBANIZACIONES CERRADAS EN CÓRDOBA. ARGENTINA. ASPECTOS TÉCNICOS Y LEGALES. Córdoba.

CATASTRO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA: Ejidos aprobados por la oficina para municipios de Villa Allende, La Calera y Malagueño.

CICCOLELLA, PABLO: Globalización y Dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes Inversiones y Reestructuración socio-territorial en los años noventa. Revista EURE. Volumen 25. No. 76. Santiago de Chile. Año 1999.

CLICHEVSKY, NORA: La tierra vacante en América Latina. Lincoln Institute. Año 1991.

CUENYA, BEATRÍZ, FIDEL CARLOS E HERZER HILDA: FRAGMENTOS SOCIALES: Problemas Urbanos de la Argentina. Ediciones Siglo veintiuno. Buenos Aires. Año 2004.

CURTIT, GUILLERMO: Ciudad, Gestión Local y Nuevos Desafíos Ambientales. Reflexiones en torno a las políticas neoliberales y sus efectos sobre nuestros territorios. Editorial Espacio. CIAM: Centro de Investigaciones Ambientales. Buenos Aires. Año 2003.

DE MATTOS, CARLOS: Santiago de Chile, Globalización y Expansión Metropolitana: Lo que sigue existiendo. Revista EURE Vol 25, No. 076. Pontifica Universidad Católica de Chile. Santiago Chile. Año 1999.

DÍAZ, FERNANDO: Viejas y Nuevas Imágenes de la periferia de Córdoba. En LA PERIFERIA DE CÓRDOBA. Cuestiones sobre Hábitat Urbano. Editado por Cecilia Marengo. Impreso en el Departamento de Publicaciones de la FAUD. UNC. Córdoba. Año 2006

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO. MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. ORDENANZAS Y NORMAS DE FRACCIONAMIENTO, USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. ORDENANZAS URE. PLANILLAS DE NOMENCLATURA CATASTRAL Y PLANOS DE LOCALIZACIÓN DE URBANIZACIONES REGISTRADAS HASTA EL AÑO 2006.

FOGLIA MARÍA ELENA Y GITÍA NOEMÍ: Los Procesos de Modernización en Córdoba. Departamento de Publicaciones de la FAUD. UNC. Córdoba 1989.

FERRER REGALES, MANUEL: LOS SISTEMAS URBANOS. Editorial Síntesis. Colección Espacio y Sociedades. Madrid. Año 1992.

FOGLIA, MARÍA ELENA: DIAGNÓSTICO TENTATIVO y ALTERNATIVAS DE DESARROLLO FÍSICO PARA LA CIUDAD DE CÓRDOBA. MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. Asesoría de Planeamiento Urbano. Universidad Nacional de Córdoba. Año 1973.

GANDELSONAS, MARIO: Exurbanismo: La Arquitectura y la Ciudad Norteamericana. Ediciones Infinito. Buenos Aires. Año 2007.

LORENA VECSLIR, Dirección: ANTONIO FONT: INFRAESTRUCTURAS ARTERIALES Y POLARIZACIÓN DEL CRECIMIENTO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BARCELONA. (1970 – 2000). Proyecto de tesis. Doctorado en Urbanismo. UPC. Septiembre de 2003. Barcelona.

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

MARENGO CECILIA: LA PERIFERIA DE CÓRDOBA. Cuestiones sobre Hábitat Urbano. Editado por Cecilia Marengo. Impreso en el Departamento de Publicaciones de la FAUD. UNC. Córdoba. Año 2006.

MARTÍNEZ, MÓNICA Y ROMO, CLAUDIA: La calidad del hábitat residencial de los nuevos barrios del Programa: “Mi casa, mi vida” localizados en territorios ambientalmente degradados: lineamientos para su mejoramiento desde un enfoque ambiental de planificación urbano – sectorial integral. Sector sudeste de la ciudad de Córdoba. Argentina. En: El derecho a la Ciudad y a la Vivienda: Propuestas y Desafíos en la realidad actual. Compilación de exposiciones y ponencias presentadas. Coordinación General: Rubén Sepúlveda Ocampo: Director Instituto de la Vivienda. INVI. Santiago de Chile. Enero de 2008.

MUXÍ, ZAIDA: La Arquitectura de la Ciudad Global. Ediciones Gustavo Gilli. Barcelona. Año 2004.

PÉRGOLIS, JUAN: Ciudad Fragmentada. Ediciones Nobuko. Buenos Aires. Año 2005.

REVISTA ARQUITECTURA VIVA No. 107 – 108. MADRID METRÓPOLIS. LA CONSTRUCCIÓN INSOMNE DE U TERRITORIO ACELERADO. Pág. No. 33 a 51.

REVISTA ARQUITECTURA VIVA No. 112. LA CASA O LA CIUDAD. CELEBRACIÓN DE LA CIUDAD. Luis Fernández Galiano. Pág. No. 25 a 35.

REVISTA PROPUESTA URBANA. Año 1. No. 5. Córdoba. Argentina. Diciembre de 1998.

REVISTA PUNTO A PUNTO. Año X. Dossier Urbanizaciones en Córdoba. Córdoba. Argentina. Septiembre de 2006.

REVISTA PUNTO A PUNTO. Año XII. Dossier Todo Urbanizaciones. Córdoba. Argentina. Octubre de 2008.

ROCA, MIGUEL; GRFONE, SILVIA; ASSIS, OSCAR Y OTROS: Los Barrios Cerrados: Espacios de Exclusión en la ciudad de Córdoba y su Área Metropolitana. Ediciones Triunfar. Córdoba. Año 2001.

SOLA MORALES Manuel: Las formas de crecimiento urbano. Ediciones UPC. Colección D' Arquitectura. Barcelona. Año 1997.

SZAJNBERG, DANIELA: La Suburbanización: Partidarios y Detractores del Crecimiento Urbano por derrame. Serie Difusión 17. Ediciones FADU. Buenos Aires. Año 2005.

TECCO, CLAUDIO: Región Metropolitana Córdoba: Un estudio del sistema urbano y de su articulación a la red de ciudades del cono sur. IIFAP. UNC. Impreso en Córdoba. Año 2005.

TELLA, GUILLERMO: Un Crack en la Ciudad. Rupturas y Continuidades en la trama urbana de Buenos Aires. Ediciones Nobuko. Buenos Aires. Año 2007.

TORRES, HORACIO: Cambios socio-territoriales en Buenos Aires durante la década de 1990. Revista EURE. Volumen 27. No. 80. Santiago de Chile. Año Mayo de 2001.

VINUESA ANGULO, JULIO: LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN. Editorial Síntesis. Colección Espacio y Sociedades. Madrid. Año 1991.