

María Cristina Cravino  
(compiladora)

# **Derecho a la ciudad en América Latina**

**Tomo 1**

**Transformaciones económicas, actores,  
estrategias y conflictos urbanos**

EDICIONES **UNGS**



Universidad  
Nacional de  
General  
Sarmiento

Derecho a la ciudad en América Latina: tomo 1 : transformaciones económicas, actores, estrategias y conflictos urbanos / María Cristina Cravino ... [et al.]; compilación de María Cristina Cravino. - 1a ed - Los Polvorines: Universidad Nacional de General Sarmiento, 2022.

Libro digital, PDF - (Cuestiones metropolitanas / 35)

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-630-621-8

1. Desarrollo Urbano. 2. Planificación Urbana. 3. Urbanismo . I. Cravino, María Cristina II. Cravino, María Cristina, comp.

CDD 307.116

## EDICIONES **UNGS**

© Universidad Nacional de General Sarmiento, 2022

J. M. Gutiérrez 1150, Los Polvorines (B1613GSX)

Prov. de Buenos Aires, Argentina

Tel.: (54 11) 4469-7507

ediciones@campus.ungs.edu.ar

ediciones.ungs.edu.ar

Diseño gráfico de colección: Andrés Espinosa Diseño

de tapa: Daniel Vidable

Diagramación: Eleonora Silva

Corrección: Edit Marinozzi

Ilustración de tapa: Nadia Fink

Hecho el depósito que marca la Ley 11723.

Prohibida su reproducción total o parcial. Derechos reservados.



Libro  
Universitario  
Argentino

# Índice

Introducción .....	11
<i>María Cristina Cravino</i>	

## **Parte 1. Derecho a la ciudad**

Capítulo 1. La política urbana frente a la mercantilización y la elitización de la ciudad. Algunas reflexiones y referencias a la situación argentina .....	21
<i>Beatriz Cuenya</i>	

Capítulo 2. El derecho a la ciudad entre la mercantilización, la propiedad privada y las luchas sociales .....	47
<i>Pedro Pérez</i>	

Capítulo 3. Aristas del derecho a la ciudad .....	73
<i>María Carla Rodríguez</i>	

## **Parte 2. Conflictos urbanos y dimensión económica del derecho a la ciudad**

Capítulo 4. Evolución de los mercados de trabajo segmentados en espacios urbanos informales. Gran Buenos Aires (1974-2012) .....	85
<i>Juan Ignacio Bonfiglio, Agustina Márquez y Agustín Salvia</i>	

Capítulo 5. De harinas a oficinas. Nuevos usos del suelo en el Distrito Tecnológico. El caso del (ex) Molino Osiris en Parque Patricios, ciudad de Buenos Aires .....105  
*Natalia Lerena Rongvaux*

### **Parte 3. Transformaciones económicas y derecho a la ciudad**

Capítulo 6. Heterotopías y vulneraciones al derecho a la ciudad. El caso del conflicto Centro Cívico/Hospital Borda en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires .....125  
*Betina Guindi*

Capítulo 7. Lutas ambientais em Belo Horizonte (Brasil). As árvores da Avenida Bernardo Monteiro como símbolo de um conflito..... 149  
*José Nunes*

Capítulo 8. Territorios en disputa y transformaciones económicas en las periferias metropolitanas. El caso de la ciudad de Rosario (Argentina) ..... 169  
*Ester Schiavo y Alejandro Gelfuso*

### **Parte 4. Formas de habitar y derecho a la ciudad. Estrategias económicas y actores sociales**

Capítulo 9. Jerarquías interurbanas e intraurbanas. El desafío de ser joven en una ciudad intermedia .....185  
*Lucía de Abrantes y Magdalena Felice*

Capítulo 10. La revitalización informal del tejido social y espacial en los barrios tradicionales (Córdoba, Argentina) .....207  
*Sara Boccolini*

Capítulo 11. Un acercamiento a la(s) experiencia(s) infantil(es) con relación al habitar y el comer en contextos de sociosegregación urbana (Córdoba, Argentina) .....227  
*Ileana Desirée Ibáñez y Juliana Huergo*

Capítulo 12. Reflexiones al revés del derecho a la ciudad .....	247
<i>Ana Núñez y Fernán Crovella</i>	
Capítulo 13. El derecho a la ciudad desde la ciudad .....	263
<i>Luis Hernando Gómez Ospina</i>	
Capítulo 14. A política pública de habitação em Belo Horizonte versus “o direito à cidade”. O programa “Minha Casa, Minha Vida” em Belo Horizonte - Residencial Jardim Vitória .....	279
<i>Tais de Paula Barbosa Sousa y Maria Cristina Villefort Teixeira</i>	
Los autores .....	295

# Capítulo 10

## La revitalización informal del tejido social y espacial en los barrios tradicionales (Córdoba, Argentina)

*Sara Boccolini*

### **Introducción**

Esta investigación aborda un proceso de revitalización urbana conformado por intervenciones fragmentarias, de organización emergente: la microdensificación en barrios pericentrales de Córdoba, Argentina.

Se presenta el análisis enfocado particularmente en los barrios Maipú, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexo, determinando una muestra representativa de los barrios pericentrales de Córdoba. En esta instancia se desarrollan los resultados de la primera parte del trabajo de investigación,<sup>1</sup> una etapa exploratoria fenomenológica del proceso de microdensificación. Esta etapa concluye planteando interrogantes e hipótesis preliminares sobre el fenómeno estudiado, y define algunas de las principales líneas de trabajo que posteriormente completarán la investigación.

---

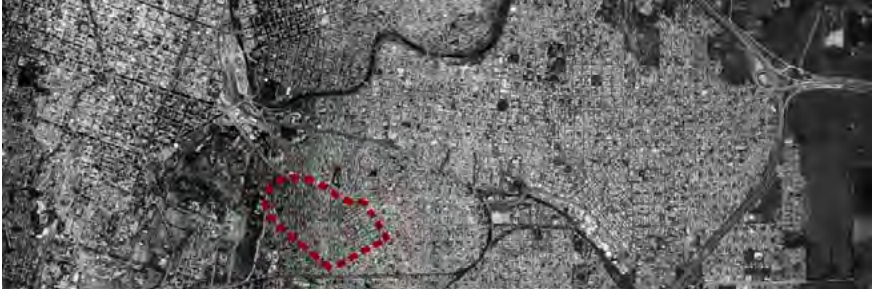
<sup>1</sup> Esta investigación es parte de una tesis doctoral en curso –comenzada en septiembre de 2013–, con base en los resultados de una tesis de maestría (Boccolini, 2013). En el desarrollo de la tesis se incluyen referencias a publicaciones de la autora que desarrollan otros aspectos complementarios del fenómeno de microdensificación emergente como parte de la investigación completa que estructura la tesis doctoral.

La renovación urbana es un hecho palpable, real y de actualidad. Sin embargo, las propuestas urbano-arquitectónicas actuales se dividen, por un lado, en soluciones de híperversificación de áreas periféricas al centro, que significan la renovación por sustitución del tejido de baja densidad y valor patrimonial con grandes bloques que colapsan la estructura urbana existente, y, por otro lado, en soluciones de extensión indefinida de la urbanización, que implican el desarrollo por extensión de un tejido que llega incluso a rechazar las condiciones de densidad mínima urbana, persiguiendo un ideal pastoral de bienestar que, sin embargo, somete a la estructura urbana –servicios, equipamiento, redes– a un uso ineficiente y de ningún modo sostenible en el tiempo.

Los barrios pericentrales se originaron al inicio de una etapa de gran crecimiento territorial, económico y demográfico de Córdoba. Se consolidaron entre 1945 y 1970, como suburbios de clase media y de baja densidad. Actualmente han cambiado su rol en la ciudad, y articulan la nueva periferia suburbana con el centro urbano. Pero su gran calidad espacial y urbana, y su localización privilegiada en la ciudad, se contraponen a la obsolescencia de un patrimonio construido poco competitivo (funcional y económicamente) en el mercado, provocando envejecimiento y vaciamiento poblacional (Boccolini, 2015a; Peralta y Liborio, 2014). Tampoco son objeto de grandes inversiones inmobiliarias de renovación debido a restricciones en las normativas de uso del suelo, que perpetúan el modelo original de áreas residenciales monofuncionales de baja densidad (Barenboim y Boccolini, 2015).

Esta situación conduce a que los propietarios busquen nuevas formas de valorizar sus propiedades, de facilitar el acceso a la vivienda a sus hijos o de invertir sus ahorros de forma segura, obteniendo una fuente adicional de ingresos, alternativa a las que ofrece el mercado tradicional.

### Imagen 1



Fotografía satelital del sector sureste de la ciudad de Córdoba, con el área central de alta densidad en el extremo izquierdo, la avenida de circunvalación y el área rural/suburbana a la derecha, y el área de estudio (barrios Maipú, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexo) delimitada en rojo, junto al parque Sarmiento.

Fuente: elaboración propia a partir de [www.maps.google.com.ar](http://www.maps.google.com.ar).

### Imagen 2



Fotografía satelital del sector de estudio (detalle). Puede observarse el tipo de tejido y el grado de consolidación en el año 2010.

Fuente: [www.maps.google.com.ar](http://www.maps.google.com.ar).

Esto ha dado lugar a un proceso que se ha realizado sin planificación general (y por supuesto fuera del marco legal), que renueva el tejido de forma sutil pero definitiva, y ha permitido ampliar la oferta del mercado habitacional destinado a la clase media que habitaba tradicionalmente estos barrios: la microdensificación emergente.



Llevada a cabo por los propietarios de la tierra (que en este caso particular son, además, habitantes del barrio), aumenta la cantidad de unidades por parcela, por construcción, ampliación o refacción de lo existente, manteniendo el grano y la escala del tejido. Al mismo tiempo, incorporan usos complementarios que enriquecen la estructura urbana, y aumentan la rentabilidad a través de microinversiones individuales. Finalmente, facilitan el acceso a la vivienda de grupos socioeconómicos que no son objeto de las políticas habitacionales, ya sean públicas o desarrolladas a través del mercado inmobiliario (Gargantini, Martiarena, Greppi y Peralta, 2014), y reconstruyen el tejido social al evitar la expulsión de la población y ofrecer productos atractivos para nuevos habitantes.

El tejido monofuncional de viviendas unifamiliares del sector se transforma, permitiendo la localización de población que no está organizada en torno al tradicional núcleo familiar biparental de clase media –dos padres adultos y uno o más hijos pequeños–,<sup>2</sup> ya sean pobladores del mismo sector relocalizados o población nueva, así como la aparición de actividades complementarias a la vivienda, como son las de tipo comercial, de servicios y de ocio.

La revitalización urbana que produce este fenómeno deriva de procesos no planificados y escasamente controlados. Nacidos de la necesidad o del oportunismo, este fenómeno se crea y se conforma por los actores que participan dentro del sector, y no por instituciones que se imponen desde el exterior,<sup>3</sup> lo que les otorga su carácter emergente (Boccolini, 2015b). Se basa por lo tanto en un conocimiento individual, no especializado, ni consagrado académicamente. No se corresponde con sistemas de regulación jerárquicos o centralizados, sino que es el resultado de un fortalecimiento temporal de estructuras individuales. Son los mismos propietarios de la tierra los que generan las intervenciones, de acuerdo con criterios económicos y de diseño de productos propios, por lo que se obtienen productos habitacionales que se apartan de la oferta predominante, en cuanto a tipología espacial-funcional, generando una oferta variada en el sector.

---

<sup>2</sup> Aunque originalmente este sector fue consolidado como barrio residencial destinado a ser ocupado por familias jóvenes, que respondían al modelo “tradicional” biparental con hijos. En la actualidad, y debido a la evolución de la población del sector, está dando lugar a parejas o personas solas de la tercera edad.

<sup>3</sup> Por supuesto, esto hace referencia a que no responde a estructuras sociales, jurídicas o económicas impuestas a los propietarios de la tierra. Como todo fenómeno dentro de un sistema complejo abierto, como es el caso de una ciudad, y a pesar de su localización sectorizada geográficamente, este fenómeno es sintomático de procesos económicos, políticos y sociales a escala urbana, regional, nacional y global.

## El marco normativo

La Ordenanza 8256/86 de Uso del Suelo en la ciudad de Córdoba, en el art. 54 (modificado por la Ordenanza 11201/07, art. 2), define la edificabilidad del sector –zona F3– de la siguiente manera:

La presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. **Carácter urbanístico:** zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o individual agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas frentistas a los corredores detallados en el punto 5b del presente artículo (no incluido dentro del sector de estudio, por lo tanto, no permitidas en el mismo). Máximas o medias restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.
2. **Delimitación:** según el plano de zonificación.
3. **Ocupación y edificación:**
  - a. Factor de ocupación del suelo (FOS). Máximo: 60% (sesenta por ciento).
  - b. Factor de ocupación total (FOT). Máximo: 1 (uno).
  - c. Altura máxima de edificación: 10,50 (diez con cincuenta) metros.
  - d. Retiros de línea de edificación de frente, según el artículo 9 de este código (en este sector, son 3 m).
4. **Cantidad máxima de unidades de vivienda por parcela.**

Según la tabla 1:

<b>Superficie de la parcela (m2)</b>	<b>Cantidad de unidades</b>
600	2
840	3
1080	4
1320	5
1560	6
1800	7
2040	8
2280	9
2500	10

## 5. Disposiciones relativas a planes de vivienda [...].

- a. En caso de viviendas individuales agrupadas, cada unidad de vivienda deberá poseer una superficie propia de uso exclusivo no inferior a los 175 m<sup>2</sup> (ciento setenta y cinco metros cuadrados).

Las parcelas, con una superficie entre 250 y 360 m<sup>2</sup>, son ocupadas con una vivienda principal (de gran superficie) y, quizás, una vivienda accesoria de servicio (ubicada en la terraza de la vivienda o contra la medianera trasera), con superficies cubiertas totales entre 120 y 360 m<sup>2</sup>.

El tejido construido de viviendas unifamiliares de baja densidad que es definido por esta regulación es el que configura el paisaje urbano característico de la ciudad, ya que ocupa el 70% del área urbana actual. Como resultado, la densidad percibida de la ciudad es de 60 a 90 hab/ha: el 76% de la población vive en barrios de menos de 100 hab/ha. Solo el 19% en barrios con una densidad entre 111 y 300 hab/ha, y el 5% de los cordobeses en cinco barrios con una densidad entre 301 y 503 hab/ha.<sup>4</sup>

Sin embargo, según estudios concretos realizados para Córdoba, la densidad mínima de población para garantizar la sostenibilidad y eficiencia de los costos de urbanización (infraestructura de redes, servicios y equipamiento público) es de 100 hab/ha (Foglia, 1980: 7; Dirección de Planeamiento Urbano, 1978). Hay estudios más conservadores aún, que establecen en 200 hab/ha la densidad mínima para el rendimiento de los costos de infraestructura por habitante (Peralta, 2006: 69). Los costos de urbanización se podrían reducir aún más con densidades de hasta 300 hab/ha, a partir de las cuales el aumento de las deseconomías de congestión supera a las ventajas de la aglomeración.

Pero a la densidad que no superan los 80 hab/ha (en parte por el vaciamiento poblacional, aunque principalmente por la fuerte restricción de unidades funcionales por parcela), se suma el hecho de que las parcelas de los barrios pericentrales están gravemente subocupadas en cuanto a superficie construible permitida. Para una parcela de dimensiones medias (300 o 360 m<sup>2</sup>), y respetando las disposiciones de la ordenanza, la superficie construible sería de 216 m<sup>2</sup> en proyección horizontal (FOS 60%) y 360 m<sup>2</sup> cubiertos totales (FOT=1), distribuidos en hasta cuatro plantas. Sin embargo, la superficie cubierta detectada en el relevamiento apenas supera el 60% de estos números, y las construcciones

---

<sup>4</sup> Datos elaborados sobre la base de información de INDEC, 2010, y la Dirección de Catastro de Córdoba ([www.cordoba.gov.ar](http://www.cordoba.gov.ar)).

que superan las dos plantas son apenas cinco en todo el sector (dos de cuatro plantas y tres de tres plantas).

Esta superficie vacante puede ser aprovechada para ubicar nuevas unidades de vivienda o albergar actividades compatibles que hagan un uso más eficiente del suelo urbanizado y de la estructura urbana del sector. Si se compara la superficie construible de cada parcela con una superficie equivalente formada por varias unidades de vivienda se obtiene lo siguiente:

- 4 viviendas de 2 dormitorios + 7 cocheras + espacios de circulación común (en tres o cuatro niveles)
- 5 viviendas de 1 dormitorios + 7 cocheras + espacios de circulación común (en tres o cuatro niveles)
- 3 dúplex de 2 dormitorios + 2 dúplex de 2 dormitorios con cochera + espacios de circulación común (en tres o cuatro niveles)
- 7 viviendas de 1 dormitorio
- 3 viviendas de 2 dormitorios + 3 viviendas de 1 dormitorio.

Por supuesto, en estos ejemplos se han utilizado tipologías básicas de aplicación muy difundidas<sup>5</sup> para indicar el aumento de unidades funcionales que podría sostener el tejido, sin aumentar la superficie construible ni exceder la altura permitida de 10,5 m. Además, el aumento de población producido por la microdensificación debe ser estudiado en profundidad, de acuerdo con la capacidad de carga de la estructura urbana existente, pero en principio no se superaría la densidad de población esperada originalmente para este tipo de barrios.<sup>6</sup>

Por otro lado, es muy beneficioso para el sector que el código de edificación no imponga una ocupación del suelo con base en un perfil de edificación a completar. Efectivamente, en zonas reguladas con estos perfiles, y en el afán de aprovechar la máxima edificación para las parcelas, se obtienen edificaciones monolíticas y seriadas, con un grano grande y uniforme.

Sin embargo, en los barrios pericentrales, es la riqueza de un grano pequeño y diverso la que favorece la imagen y calidad ambiental del sector, asoleamiento,

---

<sup>5</sup> Y que responden a las superficies mínimas para cada tipología definidas en el punto 3.1.2.1.1 de la Ordenanza 9387/85 (modificada por Ord. 1074/04): 40 m<sup>2</sup> para departamentos de un dormitorio, 60 m<sup>2</sup> para dos dormitorios y 80 m<sup>2</sup> para tres dormitorios.

<sup>6</sup> Esta hipótesis tentativa se genera calculando dos viviendas por parcela, cada una ocupada por una familia formada por 6 personas (estimaciones hechas sobre la base de estadísticas censales –www.indec.gob.ar– y las densidades definidas como deseables precedentemente), lo que arroja una capacidad de 200 hab/ha posibles.

ventilaciones y espacios intermedios. Y la normativa de uso de suelo orienta las intervenciones para respetar ese patrón de tejido: en estos barrios, se define una superficie edificable que puede distribuirse de muchas formas dentro de la parcela, al ser el volumen que puede ocuparse mucho mayor que la superficie efectivamente edificable. Es por eso que el grano y la escala de los edificios que caracteriza el sector serán conservados, a pesar de estar en un proceso de cambio en cuanto a uso y densidad de población.

## **El tejido blando**

En un análisis preliminar, y según el modelo de barrio residencial monofuncional de baja densidad definido por la regulación, los barrios pericentrales pueden definirse como sectores urbanos donde el tejido está mayormente consolidado, con construcciones de gran calidad material. Sin embargo, el relevamiento de los casos de microdensificación permite detectar tejido blando donde fue posible intervenir: las edificaciones existentes pueden transformarse o adaptarse, y las parcelas disponen de una superficie construible vacante, como ya se ha demostrado en el apartado anterior.

Las intervenciones directas en las edificaciones existentes se generan tratando de superar su obsolescencia material o funcional. La obsolescencia material está presente en muy pocas construcciones del barrio. La obsolescencia funcional, por otro lado, es una variable más representativa, y se define como una pérdida de pertinencia dentro de la estructura urbana y mercado inmobiliario. Son las construcciones que responden a tipologías de habitación que no se acomodan a las necesidades actuales, debido a su desarrollo tipológico, concepción espacial-estética, extensión en superficie, etcétera, y que hacen ineficiente su desempeño como vivienda frente a las demandas actuales. O que, por ejemplo, tienen un valor de mercado muy alto, que les resta competitividad frente a alternativas similares de menor valor (por ejemplo, las viviendas unifamiliares de baja densidad desarrolladas en urbanizaciones periurbanas).

La obsolescencia material y funcional es una de las causas que dificultan la competitividad de estas edificaciones en el mercado inmobiliario actual. Pero al mismo tiempo, el potencial de intervención en estas construcciones para adaptarlas a nuevos requerimientos funcionales es uno de los factores disparadores del fenómeno de microdensificación, lo que permite realizar adaptaciones que aprovechan la gran calidad constructiva de lo existente.

### Imagen 3



Esquema que muestra las intervenciones de microdensificación en el año 2010. En gris, hasta dos unidades. En negro, más de dos unidades. En rojo se indican actividades de comercio y servicio complementarias a la vivienda; la dimensión de los puntos indica la escala del área servida en cada caso (barrial, sectorial, urbana).

Fuente: elaboración propia con base en fotografías satelitales de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba.

### Relevamiento casuístico

El tejido blando es intervenido con actuaciones que van desde la renovación total (por demolición de lo existente) y creación de nuevo tejido, hasta la renovación parcial a través de intervenciones que buscan adecuar lo existente a la demanda detectada. Después de un análisis detenido de los casos existentes en el sector (Boccolini, 2013, 2014), puede decirse que estas actuaciones, lejos de ser aleatorias y diferentes entre sí (hay que recordar que la microdensificación se manifiesta por actuaciones individuales y atomizadas), pueden agruparse en varias categorías:

- De acuerdo con su generación. Esquejes (división de un solo inmueble en varios con distinto grado de interdependencia),<sup>7</sup> injertos (se agregan

<sup>7</sup> Esto es posible por el tamaño de los inmuebles existentes y además por la existencia de locales en desuso, verdaderos órganos vestigiales de la vivienda que se readaptan para nuevas funciones,

unidades habitacionales o locales complementarios en la parcela manteniendo el inmueble original), multiplicación (renovación total de la parcela, con varias unidades funcionales independientes o complementarias).

- De acuerdo con el tipo de ocupación de la parcela. Completamiento del suelo vacante, relleno del corazón de manzana, apilamiento sobre el inmueble existente.
- Por su relación con el inmueble existente. Según las intervenciones se comporten de forma autónoma; sean una prótesis tipológica/funcional (usada por sus propietarios, o es una vivienda independiente para alojar a parte del grupo familiar extendido); o tengan algún grado de interdependencia del tipo huésped-comensalista.<sup>8</sup>

Las intervenciones tienen una complejidad funcional-tipológica tal, que en una sola parcela pueden encontrarse simultáneamente varias de estas condiciones de uso y posicionamiento (ver imagen 4).

#### Imagen 4



Reconstrucción del tejido existente (en color blanco), con las intervenciones de microdensificación (en rojo).

Fuente: elaboración propia.

---

permitiendo la conservación de lo existente mediante su adecuación a la situación actual, como locales complementarios o unidades independientes del inmueble original (Boccolini, 2013).

<sup>8</sup> A diferencia del anterior, en este caso la intervención provee de unidades independientes destinadas a la renta, que contribuyen a los ingresos económicos de los propietarios originales. Esta situación podría ser aplicada incluso a unidades ubicadas en distintas parcelas, propiedad de habitantes del sector, que en una localizan su vivienda particular y en otras, unidades para la renta.

## **Los grupos destino de la microdensificación**

La población que puede satisfacer su demanda de espacios domésticos y complementarios a través del fenómeno de microdensificación que está teniendo lugar en el sector de estudio puede analizarse desde distintos puntos de vista, reconociendo varios grupos:

Por un lado, se encuentra el grupo formado por la población original de los barrios pericentrales, los propietarios de la tierra: impulsores del proceso de microdensificación emergente, ya sea para rentabilizar el potencial de su patrimonio (incorporando una fuente de ingresos adicional, por el alquiler o venta de las nuevas unidades generadas).

Por el otro lado, está el grupo formado por los usuarios concretos de las intervenciones de microdensificación, ya sea los descendientes de los propietarios, o nueva población que encuentra atractivos los productos de la microdensificación. Son jóvenes que recién comienzan el proceso de independencia parental o su familia reciente, adultos solteros, y personas adultas mayores. De acuerdo con su posición socioeconómica, es un grupo bastante homogéneo, parte de la tradicional clase media argentina, de ingresos medios y medios-altos, con estudios universitarios y empleos calificados en su mayoría. Para los descendientes de los propietarios, es una oportunidad de evitar el mercado de alquileres; para la nueva población, es una alternativa que ofrece las ventajas de una ubicación casi central, excelente calidad urbana y valores de mercado inferiores a los de productos similares ubicados en áreas centrales.

## **La rentabilidad de las intervenciones**

Es preciso señalar la importancia que tiene un aspecto que en principio se podría señalar como negativo: la poca rentabilidad que tienen estas intervenciones para los actores tradicionales en los procesos de renovación urbana en Córdoba, es decir, los grandes desarrollistas inmobiliarios. En este sentido, la microdensificación abre el juego a nuevos actores constructores de ciudad: los micropropietarios de la tierra y habitantes del sector.

En efecto, por su microescala y por ser intervenciones complejas, específicas para cada situación particular, el fenómeno no tiene una buena respuesta dentro de la dinámica de rentabilidad esperable en comparación con otros proyectos habitacionales que se están implementando paralelamente en la



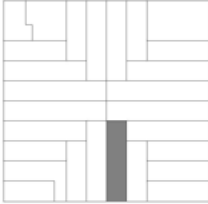
ciudad (Capdevielle, 2014). Además de las características complejas de cada intervención, debe tenerse en cuenta el carácter informal del fenómeno: debido a estar fuera de lo permitido por la regulación de uso del suelo, no se obtendrá una subdivisión en propiedad horizontal que permita conseguir propiedades jurídicamente independientes. Esto dificulta su posterior venta o administración.

Las intervenciones por microdensificación dependen, por lo tanto, de capitales propios y créditos personales, sin contar con subsidios o incentivos por parte de políticas públicas de hábitat urbano y vivienda. Por esto es que el fenómeno conserva su dinámica emergente, de pequeños inversores individuales que ya poseen la propiedad de la tierra como capital (lo que reduce la inversión inicial de cada intervención), y representa una ruptura del modelo hegemónico de reproducción neoliberal de suelo urbano.

Por lo tanto, lejos de ser un fenómeno cuya rentabilidad es determinante para ser elegido como opción de desarrollo, cobra verdadera importancia su papel como proceso de generación de nuevo suelo urbano, que facilita el acceso a la vivienda a segmentos socioeconómicos que actualmente quedan fuera de la dinámica del mercado.

Imágenes 5 y 6

1929



**2 unid. viv+com simbióticos**

Al comienzo, sobre una parcela se instala la vivienda familiar, que consistía en una casa tipo chorizo con dos habitaciones (un dormitorio y un salón-cocina, más baño al fondo). Se agregaron al fondo de la parcela las instalaciones de un precario taller de carpintería, al que se accedía desde la calle a través del patio.

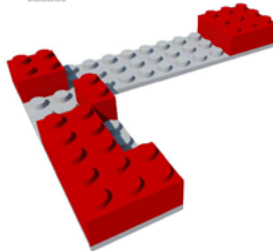


1950

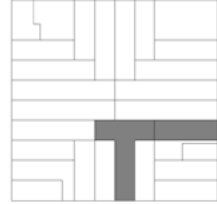


**4 unidades injertos interdependientes multiplicación de unidades funcionales**

A medida que los hijos se hicieron mayores, se construyeron más habitaciones: un dormitorio para la hija mujer y un salón para las visitas, más garaje sobre el frente del lote (que servía también de acceso al taller); la nueva fachada de la casa se realizó con el estilo racionalista de moda en esa época, sin conexión con el estilo italianizante de la construcción original. El dormitorio de los hijos menores se hizo entre la casa y el taller de carpintería, con cierto grado de independencia. El hijo mayor, al casarse, compra -con ayuda de sus padres- el terreno colindante con frente a otra calle y realiza allí su casa, pero las instalaciones del taller de carpintería, que han aumentado en superficie y complejidad -10 empleados- sirven de conexión entre las dos viviendas.

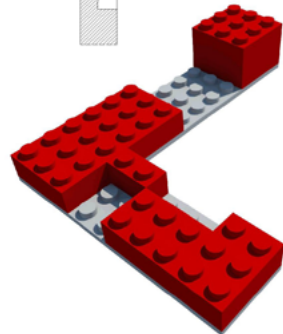
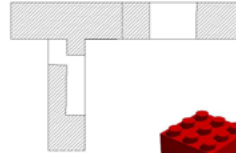


1957

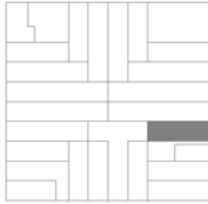


**apilamiento esqueje funcional**

El hijo mayor, cuya casa era del tipo cajón, con garaje, en un primer momento sólo edificó la planta baja (salón-cocina y una habitación), y después de algunos años agregó la planta alta, completando el proyecto con tres dormitorios y terraza. La casa, tanto en tipología como en lenguaje era típicamente racionalista, de acuerdo a la tendencia de la época. El taller de carpintería tiene ahora acceso a la calle por el garaje de esta casa, al retirarse el padre del negocio. La superficie destinada a taller ocupa la mayor parte de la parcela.



1990

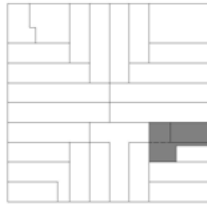


**2 unidades  
viv+viv  
prótesis funcional  
interdependiente**

La casa es la residencia del hijo mayor y su familia. Al morir, se decide que la ocupará la familia de su hijo, y se vende la casa originaria con el taller de carpintería, separándolos definitivamente de esta vivienda. La viuda ocupará una casa nueva, construida en el patio de la casa que ahora ocupa su hijo, para tener una relación directa con la familia de éste.



2007

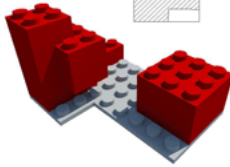


**esqueje funcional  
apilamientos  
relleno  
corazón de manzana**

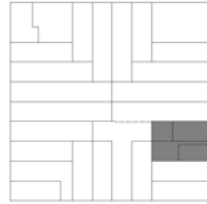
Se compran los dos lotes contiguos a la casa. Son dos parcelas producto de una subdivisión por una sucesión, por lo que una tiene un frente a la calle -angosto- y está ocupada por una vivienda de tipo chorizo mientras que la otra parcela, ubicada en el corazón de la manzana, accede a la calle a través de un estrecho pasillo y está desocupada.

Se decide realizar con los ahorros familiares dos departamentos en el corazón de manzana -respetando la normativa-, pero antes de que acabe la obra la planta baja del proyecto, pensada como quicho tanto de los departamentos como de la casa principal se transforma en un departamento más, para ganar rentabilidad y eliminar gastos comunes de mantenimiento.

La obra también permite realizar un acceso a la calle desde la casa de la viuda, a través del pasillo, para ganar independencia. Al morir ésta, el departamento es separado de la casa principal con un muro -que divide el patio- y es destinada a la renta, junto con los tres departamentos nuevos. El pasillo no ha permitido agregar cocheras -tiene 1.60m. de ancho-



2010

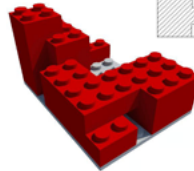


**8 unidades  
viv+viv+viv+viv  
multiplicación de  
unidades independientes**

La casa chorizo de la parcela frentista recientemente adquirida por la familia se transforma en tres departamentos. Además, como la parcela es tan pequeña (3 y 1m. respectivamente) harían perder una superficie constructiva considerable (7.8x4=31.2m<sup>2</sup>, el 26% del lote) se resuelve realizar el trámite que declarará la fachada patrimonio del barrio a conservar, por lo que se gana esa superficie definitivamente (se elimina el peligro de que la municipalidad obligue a demoler por no respetar la línea de edificación, aunque por exceder el número de viviendas se aparta definitivamente del marco normativo). La superficie ocupada por esta nueva intervención no aumenta la que ocupaba la casa chorizo original, pero aumenta las unidades funcionales.

El muro que separaba las parcelas se suprime, creando un patio de acceso a los siete departamentos (la casa de la viuda, los tres departamentos del corazón de manzana y los tres agregados recientemente).

La imposibilidad de realizar cocheras ha sido una dificultad para lograr mayor rentabilidad, así como el hecho de ser todos tipologías de 1 dormitorio. Sin embargo, la existencia de terrazas individuales, la gran superficie cubierta propia y la imagen del conjunto ha sido una ventaja comparativa en el mercado de los alquileres. El no poder realizar la subdivisión en propiedad horizontal no es problema por el momento, al ser propiedades destinadas a la renta familiar. En la actualidad, uno de los departamentos es residencia de la hija mayor de la familia, y también su estudio profesional.



El fenómeno de la microdensificación en un caso concreto: la evolución de una propiedad desde los orígenes del barrio

Fuente: Boccolini (2013).

## Reflexiones preliminares

El suelo urbanizado es el recurso máspreciado de nuestras ciudades, así como el tejido urbano social y construido. La hipótesis que estructura este trabajo es que la revitalización de la estructura social y construida es más eficiente y sostenible que la renovación o el reemplazo de lo existente, tanto política como económica, social y ambientalmente (Giobellina, 2013). Si se prioriza el crecimiento urbano por completamiento, compactación e intensificación del tejido existente se consigue un uso más eficiente de la tierra urbana vacante en la ciudad construida y se minimizan los costos sociales de urbanización, creándose una alternativa de acceso a un hábitat digno para los pobladores de la ciudad. A su vez, es posible potenciar la capacidad de los barrios pericentrales para acoger nuevos procesos productivos, además de nueva población; procesos inclusivos que aumentan la efectividad y desarrollo.

Es necesario redefinir la pertinencia del modelo de barrios exclusivamente dedicados a la vivienda unifamiliar de baja densidad ¿Cuán necesario es continuar con el modelo de vivienda unifamiliar individual cuando el sector tiene la vocación de ser un área de densidad medio-alta por su localización cercana al área central y condición de área accesible desde cualquier punto de la ciudad? Se debe plantear la necesidad de poner en marcha operaciones de cirugía funcional, revitalización y densificación, que detengan los procesos crecientes de envejecimiento y vaciamiento y potencien y reactiven el tejido construido en esos barrios.

Pero en la mayoría de los casos, los modelos de renovación urbana están basados en el urbanismo racionalista de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM), pasado por el filtro de las ciudades jardín reinterpretadas por el mercado inmobiliario. Esto incluye a todos los actores involucrados, desde los que generan las normas ordenadoras hasta los usuarios finales, pasando por nosotros mismos, los profesionales dedicados a estudiar, proyectar y construir esta ciudad. Tan solo unas cuantas instalaciones y nuevas redes se han superpuesto a los esquemas espaciales vigentes desde principios del siglo xx, pero la estructura urbana sigue obedeciendo a los mismos patrones (Welch Guerra, 2005).

Las soluciones propuestas por el mercado inmobiliario pueden –y deben– ser superadas en favor de un aprovechamiento sostenible de la estructura urbana. Es esencial adecuar la normativa para lograr el reconocimiento del fenómeno de microdensificación, dándole un marco legal e incorporando variables instrumentales que aseguren productos de la calidad urbana y ambiental y promuevan

la revitalización del tejido de un modo sostenible. Un espacio donde la normativa sea disparadora de un proceso de revitalización urbana y estructuradora del espacio colectivo y no la causa del estancamiento y obsolescencia de estos espacios con vocación de estructuradores urbanos.

Este trabajo concluye, en esta instancia, poniendo en relevancia diversas cuestiones, a saber:

- La condición dinámica del sistema urbano, el cambio de rol de los sectores urbanos a través del tiempo y las tensiones generadas en el sistema. El ciclo de vida de las estructuras sociales y económicas.
- Los otros actores, pequeños productores de hábitat, que aún con poco peso en el sistema de toma de decisiones tradicional, tienen gran potencial para transformar la ciudad.
- Las lógicas de desarrollo parcela a parcela, fragmentarias, progresivas, que transforman el territorio, diferentes a las del mercado inmobiliario urbano y las políticas públicas de hábitat.
- Los sistemas emergentes como mecanismo de autorregulación del sistema urbano.
- La informalidad como proceso de confrontación con la normativa y los modelos de ciudad planeados y los construidos.
- La revitalización urbana como lógica de intervención en la ciudad construida.
- La escala intermedia de intervención, entre la hiper densidad y el *sprawl*.

Es el fin último de este trabajo hacer un aporte al cuerpo disciplinar y a las políticas públicas de hábitat y ordenamiento urbano, haciendo foco en el estudio de procesos urbanos emergentes, como la microdensificación como estrategia para impulsar procesos de revitalización urbana de áreas hoy deprimidas en la ciudad, y su potencial para generar un hábitat sostenible y eficiente, que contribuya al estudio del problema de acceso a la vivienda de la clase media y media baja urbana, y a la discusión sobre la ciudad compacta, diversa e inclusiva como alternativa a la ciudad difusa y fragmentada. Las principales preguntas a contestar serán: ¿Cuál es el potencial de la microdensificación emergente en los barrios pericentrales de la ciudad de Córdoba para lograr una revitalización eficiente y sostenible de la estructura urbana? ¿Cuáles criterios analíticos e instrumentales podrían potenciar estrategias de revitalización urbana a través de operaciones de microdensificación, de forma sostenible y eficiente, aportando a políticas públicas de planeamiento y modelos de gestión urbana?

Se debe evaluar el modelo de ciudad que estamos construyendo, más allá de los modelos consagrados; explorar nuevas formas de hacer ciudad, reconociéndola como un sistema orgánico que tiene una fuerte dinámica emergente para resolver las tensiones que los grandes actores y sus decisiones provocan.

## Bibliografía

- Barenboim, Cintia y Boccolini, Sara (2015). “Estudio comparativo sobre el efecto de las políticas públicas urbanas en los barrios patrimoniales de dos ciudades argentinas”. En *Libro de actas VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*. Disponible en <http://upcommons.upc.edu/handle/2117/77149/browse?value=Boccolini%2C+Sara+M&type=author>.
- Boccolini, Sara (2013). “La microdensificación urbana. El proceso de renovación de los barrios residenciales pericentrales de baja densidad. El caso de los barrios Maipú, Crisol Sud y Nueva Córdoba anexo en la ciudad de Córdoba”. Tesis de maestría en Gestión y Desarrollo Habitacional, Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba. Disponible en <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/1705>.
- (2014). “Micro-densificación en barrios pericentrales. Una solución emergente a la tensión del sistema urbano”. *Café de las ciudades*, año 13, n° 142-143. Disponible en [http://www.cafedelasciudades.com.ar/arquitectura\\_142.html](http://www.cafedelasciudades.com.ar/arquitectura_142.html).
- (2015a). “Challenging the Paradigm of Garden Suburbs in Argentina: The Urban Micro-Densification as Emergent Revitalization Process in the Suburbs of Córdoba”. En Cavalieri, Chiara y Viganò, Paola (eds.), *The Horizontal Metropolis: a Radical Project*, pp. 86-98. Zurich: Park Books.
- (2015b). “Los procesos emergentes de autorregulación en el desarrollo urbano: la microdensificación informal en los barrios pericentrales de Córdoba, Argentina”. En *Libro de actas VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, pp. 1-20. Disponible en <http://upcommons.upc.edu/handle/2117/77149/browse?value=Boccolini%2C+Sara+M&type=author>.

- Capdevielle, Julieta María (2014). “Espacio urbano y desigualdades: las políticas públicas y privadas en la ciudad de Córdoba, Argentina (1990-2011)”. *Cuadernos Geográficos*, LIII (2), pp. 135-158.
- Dirección de Planeamiento Urbano-Secretaría de Planeamiento Urbano-Dirección de Hábitat (1978). *Esquema de ordenamiento urbano*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Foglia, María Elena (1980). “Costos de urbanización”. En *Planeamiento del desarrollo urbano. Ciudades intermedias, análisis, ordenamiento y regulación*. Córdoba: Organización Multicopias.
- Gargantini, Daniela; Martiarena, Daniel; Greppi, Verónica y Peralta, Joaquín (2014). “La vivienda: un derecho inaccesible en Córdoba Capital”. En *Hábitat, acceso al suelo y financiamiento : experiencias alternativas de producción socio-habitacional*, pp. 57-67. Córdoba: Asociación Vivienda Económica –AVE–. Disponible en : [http://www.ceve.org.ar/documentos/Habitat\\_acceso\\_suelo\\_financiamiento.pdf](http://www.ceve.org.ar/documentos/Habitat_acceso_suelo_financiamiento.pdf).
- Giobellina, Beatriz (2013). “Sustentabilidad: Escenarios en crisis y cambios de paradigmas arquitectónicos y urbanísticos”. En *Ciudad, Arquitectura y Sustentabilidad*, vol. 1. Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.
- Peralta, Carolina (2006). “Demanda habitacional y políticas públicas en Córdoba”. I Seminario Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Hábitat Popular, Córdoba. Buenos Aires: Nobuko.
- Peralta, Carolina y Liborio, Miriam (2014). “Procesos de urbanización y desurbanización de los barrios pericentrales de la ciudad de Córdoba”. En *Realidad y ficción sobre la transferencia de las problemáticas urbanas predominantes*. Córdoba: Departamento de Publicaciones de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Córdoba.
- Welch Guerra, Max (2005). *Buenos Aires a la deriva: transformaciones urbanas recientes*. Buenos Aires: Biblos.

## **Planes y proyectos de ordenamiento urbano en discusión**

- Díaz, Oscar, Secretaría de Desarrollo Urbano, Dirección de Planeamiento, Dirección de Hábitat y Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo

(2010). *Plan director Córdoba 2020-Programa de densificación urbana (documento preliminar)*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

Dirección de Planeamiento urbano (1981). *Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano –EDOM– 1981-2000*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, y Secretaría de Desarrollo Urbano (2008). *Bases para el Plan Director Córdoba 2020. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

IPLAM ciudad (2015a). *Córdoba 2011-2015*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

— (2015b). *Líneas estratégicas para el desarrollo de Córdoba*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

### **Ordenanzas de aplicación**

Ordenanza 8057 (1985). Ocupación del Suelo en el Área Central (y modificatorias).

Ordenanza 8060 (1985). Fraccionamiento de Tierras.

Ordenanza 8256 (1986). Ocupación del Suelo Urbano (y modificatorias).

Ordenanza 9387 (1995). Código de Edificación (y modificatorias).

Ordenanza 10006 (1998). Con modificaciones a las ordenanzas de ocupación y uso del suelo de toda la ciudad y del área central.