

MESA 1: Ordenamiento territorial y gestión urbana

b- Dinámicas contemporáneas de dispersión, densificación y renovación

Modelos de densificación, lo existente y nuevas hipótesis en escenarios de planificación prospectiva

Cecilia Marengo, CONICET / FAUD – UNC mcmarengo@gmail.com

Silvia Bonetto, Alejandra Ochoa, FAUD – UNC

Resumen

El problema de investigación se centra en una línea de trabajo que entrecruza dos temáticas: el desarrollo urbano y las políticas habitacionales, desde una perspectiva que considera las intervenciones residenciales en el espacio urbano, no como factores aislados, sino insertas en un contexto de producción espacial-urbana. Es decir, nos interesa el tema habitacional en tanto herramienta que al momento de diseñar políticas de intervención, pueda contribuir a alcanzar objetivos de equidad en crecimiento urbano, promover la integración social de los habitantes y contribuir a una mayor eficiencia urbana.

La reubicación de actividades y la localización de inversión privada en la periferia introducen cambios significativos en el modelo de ocupación y uso del espacio. Se promueven nuevas extensiones urbanas en zonas hasta ayer rurales dando lugar a un nuevo tipo de configuración, que se caracteriza por su dispersión, autonomía, sectores de exclusión y uso privado a gran escala. Como producto de éstas transformaciones los límites de la ciudad tienden a desdibujarse, se acentúa la conurbación con las localidades de área metropolitana y se insinúan espacios de nueva centralidad en la periferia.

La extensión urbana pone en crisis de los sistemas de infraestructura, movilidad y demanda la provisión de servicios en áreas cada vez más alejadas y con menores valores de urbanidad. La crisis de sustentabilidad asociada a la extensión urbana, lleva a reexaminar los tejidos consolidados y densos, en tanto presentan una ocupación de suelo más eficiente y condiciones de habitabilidad espacial-urbana de mayor calidad que la periferia indiferenciada y difusa.

La crisis de sustentabilidad asociada a la extensión urbana, lleva a reexaminar los tejidos consolidados y densos, en tanto presentan una ocupación de suelo más eficiente y condiciones de habitabilidad espacial-urbana de mayor calidad que la periferia indiferenciada y difusa.

Palabras Claves

PLANIFICACIÓN, POLITICAS HABITACIONALES, IMPACTO, MODELO SIMULACIÓN

Introducción: el problema de investigación

El problema de investigación se centra en una línea de trabajo que entrecruza dos temáticas: el desarrollo urbano y las políticas habitacionales, desde una perspectiva que considera las intervenciones residenciales en el espacio urbano, no como factores aislados, sino insertas en un contexto de producción espacial-urbana. Es decir, nos interesa el tema habitacional en tanto herramienta que al momento de diseñar políticas de intervención para el acceso a la vivienda, pueda contribuir a alcanzar objetivos de equidad en el crecimiento urbano, promover la integración social de los habitantes y contribuir a una mayor eficiencia urbana. Los procesos que afectan a la sociedad Argentina a partir de la última década del siglo XX se reflejan en el hábitat urbano. Desde esta perspectiva, éste se constituye en el punto de partida para reflexionar sobre las políticas de vivienda, la contribución de las mismas al desarrollo sostenible de los asentamientos humanos y la necesaria comprensión multidimensional de estos procesos.

Desde 2001, en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat de la FAUD – UNC, estamos desarrollando investigaciones sobre la producción del espacio residencial y su relación con las dinámicas urbanas que afectan a la ciudad de Córdoba, reexaminando el rol del Estado, sus posibilidades de intervención y regulación y los resultados derivados de estas acciones en la configuración de los espacios habitacionales. Es evidente que la relación mercado-estado, se ha movido cíclicamente en los diferentes períodos históricos, acorde con las teorías y visiones dominantes sobre el desarrollo urbano ha dado lugar a distintos modelos de intervención en la ciudad. En algunos casos

promueven la expansión de la urbanización, su consolidación ó la densificación en determinadas áreas.

Numerosos investigadores¹ en la región han señalado los efectos que la globalización y las políticas neoliberales han tenido en la economía, el mercado de trabajo y en los procesos de reestructuración urbana, en las ciudades latinoamericanas en las dos últimas décadas. Específicamente respecto a este último punto, interesa mencionar que el denominador común de los mismos, identifica tres procesos presentes en el desarrollo urbano en casi todos los casos abordados: la intensificación de la expansión suburbana (en un proceso que se define como metropolización expandida); el incremento de la segregación residencial (tanto en lo que respecta a la escala territorial como en lo relativo a la malignidad /intensidad del fenómeno) y, finalmente, la fragmentación física de los espacios urbanos con la delimitación y clausura determinadas áreas / ó barrios cerrados.

El espacio metropolitano de la ciudad posfordista, expresa la complejidad de los nuevos procesos de reestructuración territorial. La reubicación de actividades y la localización de inversión privada en la periferia introducen cambios significativos en el modelo de ocupación y uso del espacio cualitativamente diferentes al de la etapa de industrialización. Se promueven nuevas extensiones urbanas en zonas hasta ayer rurales dando lugar a un nuevo tipo de configuración, que se caracteriza por su dispersión, autonomía, sectores de exclusión y uso privado a gran escala. Los límites de la ciudad tienden a desdibujarse, se acentúa la conurbación con las localidades de área metropolitana y se insinúan espacios de nueva centralidad en la periferia.

De Mattos C. (2010:175) al analizar las transformaciones urbanas y metropolitanas bajo el impacto de la globalización señala que, “la evidencia suministrada por un gran número de investigaciones realizadas para diferentes urbes de esta parte del mundo, indica que se ha desencadenado una tendencia generalizada hacia una metropolización expandida y descontrolada, que está produciendo configuraciones urbanas de fronteras difusas, y extensión regional, con una organización policéntrica y fragmentada.”

Este proceso, se verifica conjuntamente con el desarrollo de la inversión inmobiliaria privada, donde el desarrollo urbano se caracteriza por su mercantilización, y donde la plusvalía urbana se transforma en el criterio urbanístico dominante, es decir los

¹ Carmona Marisa et alt. (2009); De Mattos C. (2010); Catenazzi. Lombardo (2003), entre otros.

desarrollos inmobiliarios tienen una influencia relevante en expansión descontrolada de las aglomeraciones que se presenta en las últimas décadas. (ibid).

Sin embargo, la extensión del área urbanizada de las ciudades con la incorporación de suelo en el proceso de crecimiento urbano, no implica una mejora en las condiciones de acceso al suelo o a la vivienda para amplios sectores de la población. Por el contrario, aún en un contexto de crecimiento económico del país (como el que se desarrolla en Argentina después de la crisis de 2001) el déficit habitacional sigue incrementándose y también los indicadores de viviendas deshabitadas, indicando la persistencia de graves problemas para el acceso a condiciones dignas de alojamiento para amplios sectores de la población.²

Es decir, aún en un contexto de crecimiento económico, se acentúan las desigualdades sociales y las dificultades para acceder al suelo o la vivienda en propiedad, en aquellas localizaciones urbanas insertas en el tejido residencial y con buenos niveles de provisión de infraestructura y servicios urbanos. La tierra urbana, en tanto activo que está sujeto a una valorización (y fuerte especulación) en el mercado, se vuelve un bien escaso si lo examinamos en términos de las posibilidades de acceso de la población.

Tanto las políticas que desarrolla el mercado que se dirigen a los sectores de alto/muy alto ingreso como las políticas desarrolladas por el Estado que se focalizaron en la última década en los sectores vulnerables, promueven un modelo de ocupación disperso y en baja densidad, sin que se considere en esta ecuación económica los costos sociales y ambientales que deben ser asumidos por el conjunto de la sociedad.

La extensión urbana pone en crisis de los sistemas de infraestructura, movilidad y demanda la provisión de servicios en áreas cada vez más alejadas y con menores valores de urbanidad. Resultados de investigaciones³ realizadas en la ciudad de Córdoba en el período 1991-2001 ponen en evidencia que el crecimiento por extensión urbana intensifica las desigualdades socio-espaciales y contribuye a espacializar un modelo de ciudad dónde las áreas que cuentan con capacidad urbana instalada pierden población mientras que se anexan nuevas extensiones en la periferia urbana.

² Datos para la ciudad de Córdoba indican que el déficit habitacional cuantitativo asciende a 37.624 viviendas (Fuente Censo provincial 2008) y el déficit cualitativo a 64.058 viviendas (Fuente Consejo Nacional de Vivienda 2009). Elaboraciones del Instituto de inv. de vivienda y hábitat. Total de viviendas desocupadas, afectadas a otro uso, en alquiler o venta, cerradas, abandonadas en la ciudad de Córdoba asciende a: 35.096 viviendas (lo que representa el 7,63% sobre un total de 459.780 viviendas) Fuente Censo Pcial. 2008.

³ Marengo Cecilia, 2008.

La crisis de sustentabilidad asociada a los procesos de extensión urbana que han tenido lugar en las últimas décadas, lleva a reexaminar los tejidos consolidados y densos, en tanto presentan una ocupación de suelo más compacta y condiciones de habitabilidad espacial-urbana de mayor calidad que las que se construyen en las nuevas periferias indiferenciadas y difusas. En consecuencia, el problema de investigación plantea dar respuesta a los siguientes interrogantes:

- ¿Es posible desarrollar estrategias de densificación en la ciudad de Córdoba?
- ¿Qué variables debieran considerarse para promover procesos de densificación?

Los objetivos de la investigación se proponen:

- Reexaminar las intervenciones habitacionales construidas en la ciudad de Córdoba analizándolas comparativamente según los indicadores formulados en el Programa de Densificación Urbana, contenidos en el Plan Director Córdoba 2020.
- Desarrollar un modelo de simulación con indicadores de seguimiento y evaluación de conjuntos habitacionales, que compatibilicen los procesos de densificación urbana con el acceso a la vivienda.
- Proponer herramientas (teóricas – metodológicas) orientadas a atenuar los procesos de especulación sobre el suelo –como una variable que interviene fuertemente en la densificación urbana- promoviendo un uso más eficiente, equitativo y sustentable, en un contexto de fuerte incertidumbre.
- Identificar estrategias de crecimiento que contribuyan a una mayor densificación, promoviendo condiciones de integración espacial - social que puedan ser transferidas a nuevas operatorias de vivienda.

Densificación vs extensión: reflexiones iniciales que orientan el estudio

Los debates sobre las políticas de densificación urbana, se fundamentan en el concepto de “ciudad compacta”. Ésta, por contraposición a la ciudad dispersa / difusa, ofrece como ventajas los beneficios de la sustentabilidad derivados de la concentración de funciones urbanas. Las políticas de compacidad urbana se definen como “intentos de incrementar el área construida y la densidad residencial para intensificar la economía

urbana, las actividades sociales y culturales, y para manipular el tamaño urbano, forma, estructura y sistemas de asentamientos.” (Burgess, 2001:51)

En los países desarrollados, la literatura sobre políticas de densificación se asocia con criterios de sustentabilidad ambiental, es decir disminución de las emisiones contaminantes causadas por viajes y desplazamientos individuales, minimización de la producción de desechos, necesidad de conservación del medio ambiente (protección de áreas de cultivo o productivas), entre otros. En las ciudades en desarrollo, y específicamente en el caso que nos ocupa, nos interesa la aproximación al concepto de densidad en tanto:

- Posibilidad para promover una ciudad más eficiente y sustentable, (considerando el impacto que opera sobre las redes de infraestructuras y servicios por la mayor economía de escala).
- Como alternativa para ofrecer mejores condiciones de urbanidad en los nuevos barrios residenciales (optimizando las capacidades urbanas instaladas y evitando nuevas extensiones).
- Como herramienta para atenuar los procesos de segregación residencial, que derivan en la expulsión de la población de menores ingresos hacia áreas metropolitanas o dispersas por los elevados valores del suelo urbano.
- Como alternativa de revitalización urbana en zonas degradadas, que pierden población o sufren procesos de envejecimiento poblacional (reducción en el tamaño de los hogares), evitando la degradación física del espacio.

La posibilidad de implementar políticas de densificación, tienen –a la luz de quienes han desarrollado estudios en este campo de conocimiento⁴- al menos dos cuestiones críticas para su implementación, que nos interesa retomar en la investigación:

- 1- Por una parte, la que tiene que ver con la aceptación social de la misma, es decir la elección por parte de los habitantes de las soluciones de vivienda colectiva – multifamiliar- renunciando al lote de uso propio y la vivienda individual con patio. Esta elección, se asocia con actitudes culturales presentes en el imaginario colectivo y las posibilidades y la calidad de vida que ofrecen intervenciones residenciales más densas. Resultados de investigaciones realizadas sobre el

⁴ Burgess (2001); Burgess, Carmona & Kolstee (1997), Carmona (2009)

proceso de crecimiento urbano por extensión en la ciudad de Córdoba, en el período 1991-2001 (Marengo C., 2008) señalan que el crecimiento económico registrado en ese período se asoció con un mayor consumo de suelo urbano. Así por ejemplo la relación entre área urbanizada y población de la ciudad y se incrementó de 130,59 m² en 1970; a 171,34 m² en 1980; 173,82 m² en 1991 y 205,69 m² por habitante en 2001.⁵

- 2- En segundo término, el impacto en los procesos de valorización del suelo. Es decir, si las intervenciones que promueven una mayor densificación contribuyen a atenuar las condiciones de especulación sobre el suelo, si favorecen el acceso de diferentes grupos sociales a localizaciones residenciales que cuentan con mejores condiciones de urbanidad, ó por el contrario conducen a una mayor valorización de los precios del suelo y terminan expulsando la población residente en una determinada área en vez de promover su consolidación. (En este caso generando un efecto inverso al buscado, asociado con procesos de gentrificación urbana y captura de plusvalía por parte del mercado inmobiliario).

La orientación de la planificación urbana que se inicia con el neoliberalismo hacia abordajes que promovieran la intervención de los agentes económicos en la ciudad, las transformaciones urbanas producidas en las últimas décadas derivadas de los cambios introducidos por la globalización, la estructuración flexible del espacio y la complejidad en los escenarios de intervención, hacen necesario recuperar el análisis de una escala de intervención residencial centrada en los sectores medios de la sociedad. Las investigaciones urbanas han avanzado en el estudio de los nuevos barrios cerrados suburbanos promovidos por el mercado inmobiliario y las intervenciones desarrolladas a través de políticas de vivienda para los sectores más vulnerables de la sociedad (ambos extremos sociales han desarrollado operaciones habitacionales que contribuyen a extender los límites urbanos) pero poco se ha avanzado en el análisis de las áreas ya consolidadas o en proceso de consolidación edilicia y sus posibilidades de alojar nueva población y densificación del tejido residencial.

Algunos autores (como Cremaschi M. y Eckardt F. 2011:18) señalan que es necesario recuperar al barrio (consolidado) como objeto de estudio y sostienen que el cambio global en las relaciones entre el estado, el mercado y la sociedad impulsado por una

⁵ Marengo C (2008:132)

lógica alterada de desarrollo ha estado produciendo un cambio en las instituciones urbanas existentes del barrio, más que generando edge cities, barrios cerrados o ciudades carcelarias como sugiere la literatura norteamericana. Es decir, plantean la necesidad de reexaminar las formas residenciales existentes entre ambos extremos antes señalados, proponiendo el estudio de la interrelación entre el lugar en particular (en este caso los conjuntos habitacionales), las conductas individuales y los cambios sociales.

La construcción de las variables. Metodología abordada

En el caso de la investigación que estamos desarrollando se analizan conjuntos residenciales que ofrecen un modelo más denso de ocupación y uso del espacio. Se comienza con la descripción de sus características para luego abordar otras variables que posibiliten un estudio comparativo de casos. Es decir, una descripción comparativa de las propuestas, para luego desarrollar la valoración de las mismas en tanto alternativas de densificación. El análisis comparativo busca discernir los diferentes niveles de calidad de vida que ofrecen las mismas (considerando para ello niveles de satisfacción) y la aptitud en tanto modelos de densificación urbana que pudiesen ser replicados, es decir su calidad y sustentabilidad urbana.

Una primera etapa, la constituye el relevamiento in situ y registro de los casos seleccionados, y su confrontación con los datos obtenidos a través de las fuentes de la investigación. Para dar cumplimiento a los objetivos planteados, se propuso sistematizar el estudio de casos, a través de fichas síntesis. Las mismas, diseñadas como un instrumento de relevamiento de datos y registro permiten comenzar a visualizar el entrecruzamiento de una serie de variables relativas a dimensiones urbanas y arquitectónicas y sus relaciones con las externalidades del modelo de densificación propuesto.

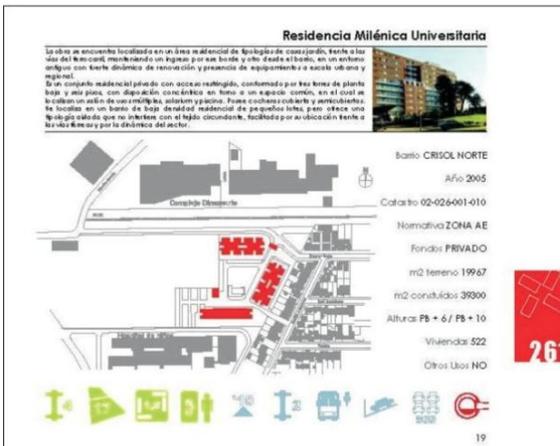


Grafico 1: Fichas síntesis

Una vez identificada esa posibilidad, se construye una matriz, estructurada como un instrumento analítico-conceptual, que opera como herramienta metodológica y permite el entrecruzamiento de indicadores. Considera diferentes escalas de análisis y de aproximación en función de las variables previamente detectadas en todos los casos seleccionados.

Las dimensiones de análisis de los conjuntos buscan dar cuenta de tres aspectos, desde dos escalas de aproximación

- Escala urbana/ Aspecto: Relación con el Contexto
- Escala de conjunto/ Aspectos: Lo Arquitectónico/ Residencial y Espacio colectivo, espacio verde

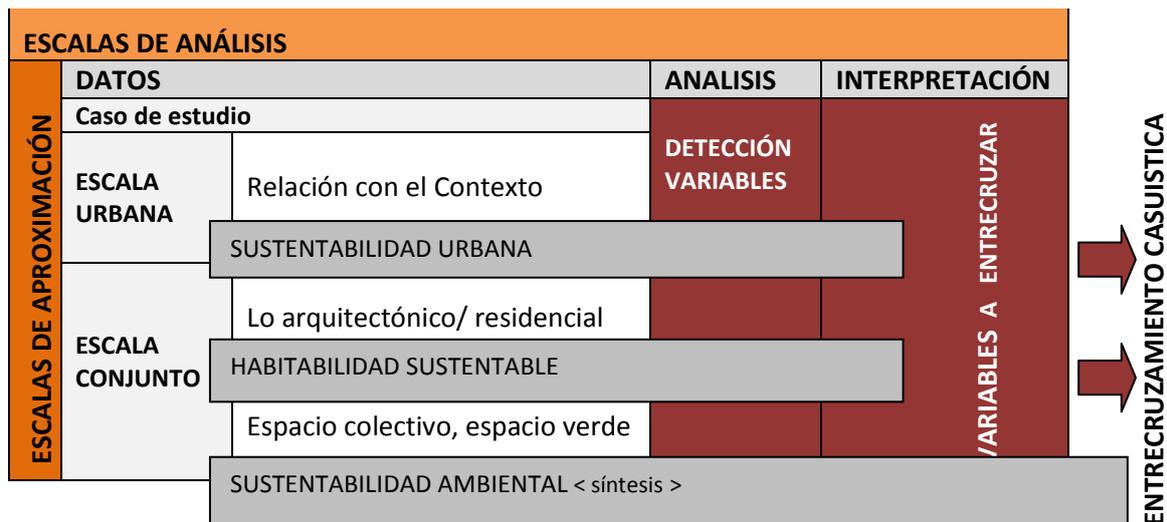


Grafico 2: Estructura de análisis

Determinación de variables para la construcción del Modelo

Escala Urbana: Relación con el contexto

El estudio de la implantación nos posibilita evaluar la relación del cada conjunto con su contexto en términos de heterogeneidad u homogeneidad urbana de usos y conexiones.

Otro elemento importante a evaluar son las relaciones del conjunto con el tejido existente desde la configuración de llenos y vacíos, el FOS que la normativa indica y el FOS que propone el proyecto.

Desde el conjunto nos interesa evaluar las relaciones del mismo con el contexto, en términos de la configuración de sus accesos, límites y/o bordes para determinar niveles de permeabilidad.

En relación a la Accesibilidad nos interesa ver grado de conexión (distancia temporal) del conjunto con el área central, y respecto a la movilidad, visualizar las modalidades predominantes de desplazamientos de los habitantes del conjunto (vehicular, peatonal) y la disponibilidad de transporte asociada a estas intervenciones más densas.

El estudio de estos aspectos busca establecer si el nivel de densificación propuesto en cada conjunto guarda relación con las condiciones urbanas en donde se insertan o localizan (**sustentabilidad urbana** de cada caso)



Grafico 3: Matriz de sustentabilidad urbana

Escala Conjunto: Lo arquitectónico residencial

En primera instancia, analizamos cada conjunto en sí mismo definiendo a través de la cantidad de habitantes y de viviendas, la densidad poblacional y habitacional. El FOT que la normativa indica y el que propone el proyecto, dato útil para realizar cruces analíticos con otros datos relevados (FOS, Relación llenos y vacíos).

Otros aspectos que consideramos importante de analizar son, la complejidad funcional de cada conjunto desde la posibilidad de una mixtura de actividades, la movilidad interna (estacionamientos previstos y espontáneos) y la infraestructura general existente, considerando principalmente el consumo energético generado.

En segunda instancia el estudio se orienta hacia la tipología edilicia, para evaluar la diversidad tipológica y dimensional existente, identificando área por habitante; la posible mixtura tipológica y su combinatoria y los sistemas conectivos que estas generan.

En esta instancia, desde una mirada más atenta a los aspectos tipológicos, se analizaran su organización interna y las relaciones interiores/ exteriores respecto a los niveles de control ambiental (orientaciones y circulaciones de aire) y a los niveles de intimidad. Estos aspectos buscan discernir el grado de calidad de vida propuesta en pos de una habitabilidad sostenible.

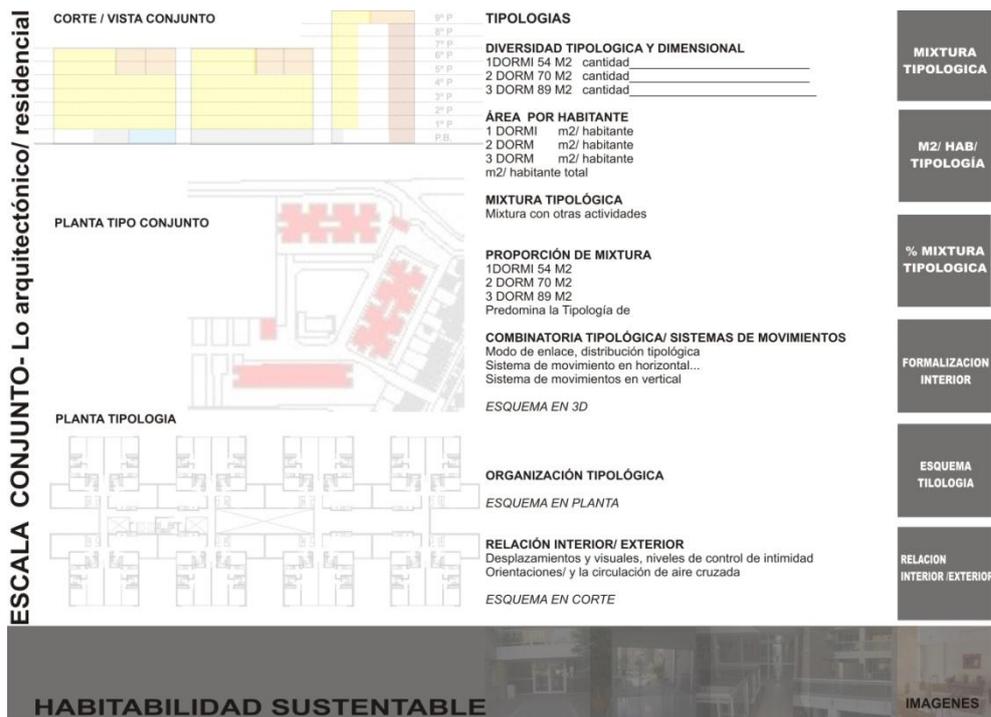
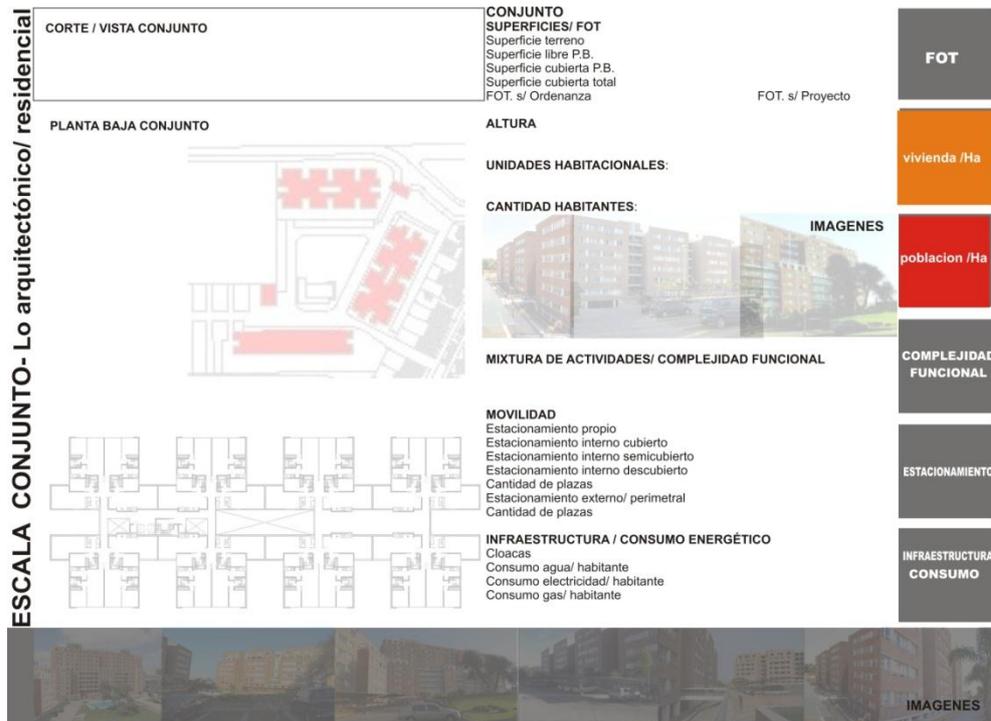


Grafico 4: Matriz de Habitabilidad sustentable

Espacio Colectivo – Espacio Verde

Este aspecto considera la evaluación del destino de los espacios libres de cada conjunto,

(Áreas verdes, de recreación, estacionamientos, etc.); sus niveles de apropiación, medidos desde una metodología de observación y registro, a través de las siguiente ficha:

% SIMULTANEIDAD DE USO			
DIA	QUIEN	MODALIDAD	MANTENIMIENTO
Registro diario			
Día de semana			
Fin de semana			
COSTOS DE EXPENSAS			

Tabla 1: Matriz de valoración de apropiación – uso de espacios exteriores

Otros aspectos a considerar son las áreas disponibles por habitante de espacio libre, su organización y configuración en relación a los siguientes parámetros: fácil orientación, claridad espacial y control social, como así también la relación existente entre el espacio residencial cubierto / espacio libre.

Esta etapa del análisis concluye con la determinación del Índice de espacio verde por habitante

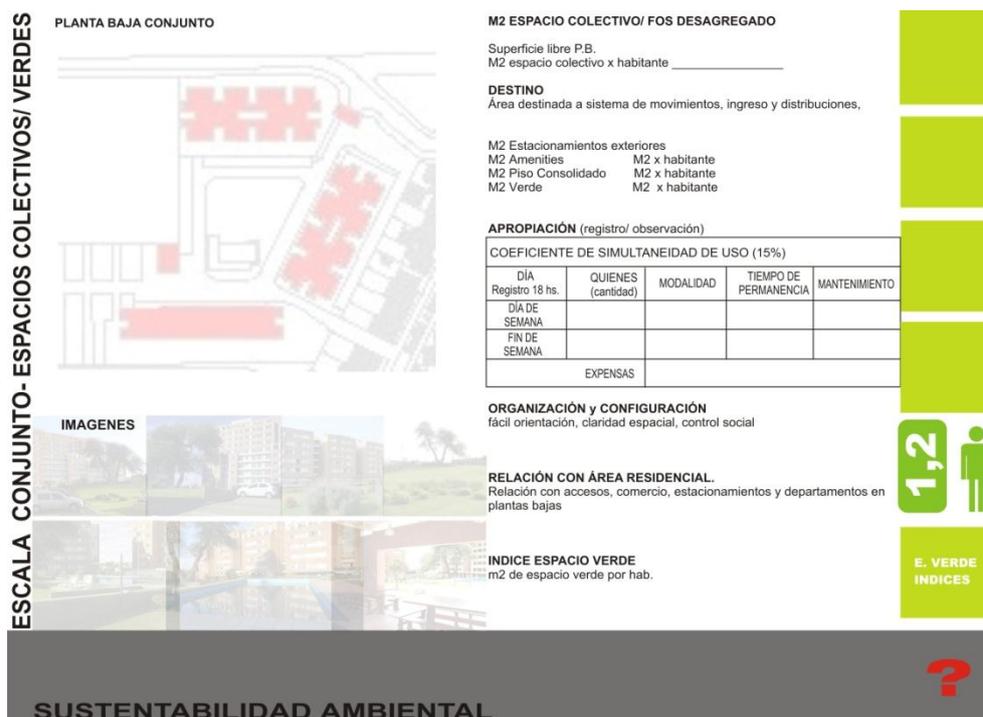


Gráfico 5: Matriz de sustentabilidad ambiental de los conjuntos

Las variables se definen desde las dos escalas de aproximación (escala urbana y de conjunto) y los tres aspectos establecidos para el análisis de los casos seleccionados (relación con el contexto, lo arquitectónico/residencial, espacio colectivo/espacio

Estudio comparativo de casos / Construcción del Modelo de simulación

En la etapa siguiente, se propone el cruce de los casos estudiados en función de sus características compartidas. La construcción del modelo implica una nueva validación de las variables hasta aquí analizadas. Las mismas constituyen indicadores válidos, en la medida que a través de su aplicación en el modelo de simulación, permitan formular posibles criterios de densificación.

Las fichas siguientes ejemplifican una primera sistematización de datos de los conjuntos:

	Año	Nombre	DENSIDAD		MOVILIDAD	
			VIV/Ha.	Hab/ha.	Dist Centro	Lineas transp
					(min.)	(cant.)
3	2005	MILENICA UNIV.	261	837	10	3
16	1989	TORRES JUNIORS	334	1064	10	4
4	1981	SEP II	83	266	15	3
12	1997	LA INMOBILIARIA COOP	62	197	10	3
18	1976	HOGAR PROPIO	81	259	7,5	3
23	1996	CISPREN	116	373	20	3
8	1978	EJERCITO ARGENTINO	89	286	15	21
19	1984	ARCOS DEL CERRO	140	446	15	4
7	1982	MIRADOR DE ESTABIO	218	699	12	10
35	1998	COMP. BELGRANO	159	159	12	9

Ficha 1: Conjuntos seleccionados: Indicadores de densidad y movilidad

PROPUESTA							E.VERDE
Sup. Terreno		FOS		Cant hab	Mix resid	m2 verde pb	
(m2)area vivienda	m2 construc	(area viv.)	Cant viv	(3,2 censo)	(tipolog)	(verde)	m2E.ver/hab

19.967	39.300		522	1.670	mono, 1D, 2D, 3D	1.536	0,9
13.351	59.672	24.1%	444	1.421	mono, 1D, 2D, 3D	8.363	5,9
100.766	67.024	17%	839	2.645	1D, 2D, 3D, 4D	93.181	34,7
10.854	3.122	70%	67	214	2D	5.000	23,4
11.831	9.338	21%	96	307	2D	9.388	30,6
12.873	10.695	20,65%	150	480	2D, 3D	10.214	21,2
*48.500	s/d	24%	433	1.386	2D, 3D, 4D	23.177	16,7
13.933	s/d	26%	240	768	mono, 1D, 2D, 3D	10.333	13,45
9.342	s/d	27,50%	204	653	1D, 2D, 3D	6.594	10,4
3.750	6.634	47,51%	59	189	1D, 2D, 3D	879	4,62

Ficha 2: Conjuntos seleccionados: Indicadores de la propuesta y el espacio verde

Reflexiones finales, resultados preliminares de la investigación

La visualización de los posibles escenarios de intervención se presenta, como una herramienta útil para la toma de decisión y la discusión de los efectos de las intervenciones ó en el caso de proyectos las implicancias de las decisiones anteponiéndose a su materialización. La simulación permite determinar posibles comportamientos y prefigurar aspectos de la conformación urbana resultante, incorporando el análisis de la complejidad en el manejo simultáneo de variables de incidencia. La racionalidad y objetividad implícitas en el modelo, la flexibilidad para incorporar variaciones que pueden proceder de cambios exógenos al problema, el manejo de la interdisciplina, entre otros aspectos, se visualizan como ventajas al momento de aplicar la metodología y formular hipótesis de intervención.

Un primer entrecruzamiento de los casos estudiado permite visualizar que los niveles de densificación existente no guardan necesariamente una relación directa con la disponibilidad de suelo afectado.

La tipología edilicia responde a criterios particulares y propios de caso, observándose que la densidad no constituye una variable de intervención que oriente en los criterios de conformación de los conjuntos.

Se observó que no existe una relación entre la localización urbana de los conjuntos y los niveles de densificación que presentan.

En la casuística se observa que los conjuntos de mayor antigüedad, presentan altos valores en la relación espacio verde/habitantes, aunque no necesariamente impliquen niveles de mayor calidad de ambiental y de vida.

En los conjuntos relevados el FOS no supera el 30%. Si bien es un aporte importante en términos ambientales, este valor no considera los usos no previstos en los conjuntos (cocheras, comercios, servicios, etc.)

La tipología edilicia responde a criterios particulares y propios de caso, observándose que la densidad no constituye una variable de intervención que oriente en los criterios de conformación de los conjuntos. Se observó que no existe una relación entre la localización urbana de los conjuntos y los niveles de densificación que presentan.

Fuentes

- Plano de urbanizaciones 2010. Dirección de urbanismo de la Municipalidad de Córdoba.
- Expedientes de Tramitaciones en Obras Privadas de Conjuntos habitacionales seleccionados para el estudio.
- Base de datos de conjuntos habitacionales (colectivos) tramitados en la Dirección de Urbanismo de la Municipalidad de Córdoba.
- Google Earth, para relevamiento aéreo.
- Aerofotometrias, y Fotos digitales. Dirección de urbanismo de la Municipalidad de Córdoba.

Referencias Bibliográficas

- BURGESS R., Carmona M., & Kolstee T (1997). *The challenge of sustainable cities. Neoliberalism and urban strategies in developing countries*. Zed Books. London
- CARMONA M., BURGESS ROD AND BADENHORST M., *Planning Through Projects. Moving from Master Planning to strategic Planning. 30 cities* Techne Press, Amsterdam, The Netherlands, 2009.
- CREMASCHI MARCO, ECKARDT FRANK (ed) 2011; *Changing Places urbanity, Citizenship & Ideology in new European Neighbourhoods*. European urban research series Vol 3. Techne Press Amsterdam.
- CATENAZZI A., LOMBARDO J. (comp.)(2003) *La cuestión urbana en los noventas. Instituto del conurbano*, Universidad de General Sarmiento.
- DE MATTOS CARLOS (2010) “Una nueva geografía latinoamericana en el tránsito de la la planificación a la gobernanza, del desarrollo al crecimiento” EURE vol 36 no 108, agosto, pp. 167-179.
- FLOREZ DIAZ, JOSEFINA. El proceso de toma de decisión residencial: un modelo conceptual y los atributos que son valorados. *Argos*. [online]. jun. 2006, vol.23, no.44 p.32-53.http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0254-16372006000100004&lng=es&nrm=iso>. ISSN 0254-1637.
- LOPEZ DE LUCIO, RAMÓN (2007) *Construir ciudad en la periferia. Criterios de diseño para áreas residenciales sostenibles*. Ed. Mairea. Ed. Digital.
- MARENGO CECILIA, (2003) “The urban periphery within the context of Globalization” en Carmona, Schoonraad y Tunas Ed. *Globalization, Urban Form &*

Governance. *Globalization and the Retung of Big Plans. Alfa – Ibis Network*. Faculty of Architecture TU Delft. The Netherlands, pp. 75-78

-MARENGO CECILIA (2008) *Urban Sprawl and Spatial Planning. Facing the challenges of growing social inequity. Case Study Cordoba Argentina*. Published by International Forum on Urbanism (IFoU) Delft. The Netherlands. ISBN 978-90-78658-10-8. 2008. pp. 255.