

Hacia una definición morfológica y tipología de barrios cerrados. Caso de estudio: Córdoba, Argentina, 1991-2010

Lemma*, Martín

Hacia una definición morfológica y tipología de barrios cerrados. Caso de estudio: Córdoba, Argentina, 1991-2010

Estudios del Hábitat, vol. 19, núm. 1, 2021

Universidad Nacional de La Plata, Argentina

Disponible en: <https://doi.org/10.24215/24226483e097>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

Hacia una definición morfológica y tipología de barrios cerrados. Caso de estudio: Córdoba, Argentina, 1991-2010

Towards a morphologic definition and typology of gated communities. Case study: Cordoba, Argentina, 1991-2010

Martín Lemma*

*Centro de Estudios Urbanos y Regionales - Consejo Nacional
de Investigaciones Científicas y Técnicas
(CEUR-CONICET)*

martinlemma@conicet.gov.ar - martinlemma@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.24215/24226483e097>

Recepción: 08 Abril 2020
Aprobación: 06 Mayo 2021
Publicación: 30 Junio 2021

RESUMEN:

El proceso de fragmentación urbana evidencia las desigualdades sociales dentro de la estructura físico-espacial de las ciudades latinoamericanas. En este contexto, el uso residencial ha adoptado un carácter marcadamente insular –en contraste con el modelo tradicional de espacio urbano latinoamericano– y consolida una estructura de ciudad segregada socialmente y dividida espacialmente. En este artículo se identifican los barrios cerrados construidos en la Ciudad de Córdoba (Argentina) entre 1991 y 2010. Más aún, se expone la construcción de categorías tipológicas de barrios cerrados derivada de las características morfológicas de los mismos y de su evolución a lo largo de dos décadas. La metodología utilizada para la construcción de datos complementa el análisis documental y el análisis morfológico. Los resultados alcanzados abren el debate sobre el impacto de los barrios cerrados en el espacio urbano en términos de la tensión dual ciudad compacta / ciudad difusa.

PALABRAS CLAVES: Morfología urbana; fragmentación urbana; tipologías residenciales; barrios cerrados; mercado inmobiliario; Ciudad de Córdoba.

ABSTRACT:

The process of urban fragmentation illustrates the social inequalities within the physical-spatial structure of the Latin American cities. In this context, residential use has adopted a markedly insular character -in contrast to the traditional Latin American urban space model- and has consolidated a socially segregated and spatially divided city structure. This article identifies the gated communities built in the City of Córdoba (Argentina) between 1991 and 2010. Moreover, it exposes the construction of typological categories of gated communities derived from morphological characteristics and their evolution throughout two decades. The methodology used for the construction of complementary data is both documentary analysis and morphological analysis. The results achieved opens the debate on the impact of gated communities in urban space in terms of the dual tension between compact city and diffuse city.

KEYWORDS: Urban morphology; urban fragmentation; residential typologies; gated communities; real estate market; City of Cordoba.

INTRODUCCIÓN

Distintos autores concuerdan que la nueva figura urbana derivada de la globalización ha sido el fragmento, y que el mismo traduce las desigualdades globales dentro de la estructura físico-espacial de la ciudad (Borsdorf, 2003; Carmona & Burgess, 2001; Catenazzi et al., 2003; Ciccolella, 2014; De Mattos, 2008; Janoschka, 2002; Marengo, 2015; Secchi, 2005). Secchi (2005) plantea que en la ciudad moderna la estructura estaba dada por tres factores: la continuidad del espacio urbano; la articulación en la división espacial y social del trabajo; y las conexiones del centro y de la periferia en los procesos sociales y productivos. En este marco, la fragmentación aparece como una figura que rompe con la estructura en base a la cual se estructuran la cultura y las ciudades modernas (europeas). Para ese autor, el resultado es una ciudad compuesta por fragmentos y, a menudo, interpretada como una dispersión caótica de cosas y sujetos; no obstante, encomienda la necesidad de leer, reconocer y organizar estos diversos pedazos en función de principios y prototipos diferentes como las redes, pero también los rompecabezas o el dominó.

En las ciudades latinoamericanas, la fragmentación del espacio urbano es un proceso que se observa desde los años 70 y se inscribe dentro de una serie de transformaciones físico-espaciales que resultan de la adopción de políticas neoliberales por parte de los gobiernos de los países del subcontinente y plantea un quiebre respecto de la polarización, el anterior principio de estructuración espacial de las ciudades latinoamericanas (Borsdorf, 2003; Janoschka, 2002). Borsdorf (2003) señala que el modelo de la ciudad contemporánea se diferencia por ser un momento de reestructuración del desarrollo urbano bajo el principio de la fragmentación, con un estancamiento demográfico en las metrópolis pero con crecimiento por migración de las ciudades intermedias y grandes; los símbolos urbano-arquitectónicos que lo distinguen son los barrios cerrados, los centros comerciales, los parques de industriales o de negocios, todos ellos a menudo utilizando un lenguaje arquitectónico posmoderno y conectados a través de una red de autopistas interurbanas donde predomina el uso del automóvil individual.

Tomando como base estas transformaciones evidenciadas para las principales metrópolis latinoamericanas, este artículo se plantea como objetivos: avanzar en definir la noción de barrios cerrados desde una mirada morfológica y conformar una clasificación tipológica de barrios cerrados aplicable a la Ciudad de Córdoba, una ciudad cuya categoría de tamaño oscila entre *grande e intermedia*, según la definición utilizada (Usach & Garrido Yserte, 2009).

El artículo se estructura en 6 partes. Primero, se revisa la bibliografía de los estudios urbanos que ha intentado definir y clasificar el fenómeno de barrios cerrados en Argentina y Córdoba. Segundo, se especifican las consideraciones metodológicas que sirven de base para la investigación; tercero, se debate por qué son relevantes los hallazgos buscados y las discusiones planteadas; en cuarto lugar, se busca construir una definición de barrios cerrados; en quinto lugar, se presenta una clasificación tipológica de los barrios cerrados cordobeses siguiendo la definición planteada; finalmente, se enuncian algunos hallazgos encontrados y se presentan los debates abiertos.

1. LO RESIDENCIAL CERRADO DESDE LOS ESTUDIOS URBANOS ARGENTINOS

La Real Academia Española (RAE) (2018) define un *barrio* como “cada una de las partes en que se dividen los pueblos y ciudades o sus distritos” y también un “grupo de casas o aldea dependiente de otra población, aunque estén apartadas de ellas”. En estas acepciones resulta interesante que en ambos casos está presente la noción de que un barrio es una parte de algo mayor. No obstante, esta definición no especifica cómo son los vínculos físicos o sociales mediante los cuales los barrios se relacionan con el exterior o hacia adentro: allí reside la especificidad que propone la adjetivación *cerrado*.

El primer intento por definir barrios cerrados en Argentina que se haya encontrado surge a fines de la década de los 90, cuando el proceso empieza a ser estudiado por la academia local. Desde una perspectiva de reconstrucción histórica y en función de los grupos socioeconómicos hacia los que estaban destinados, Ballent (1998) habla de los “*country clubs*” que nacen en la década del 30 como la tipología precursora de un nuevo estilo de vida de sectores de élite asociado al ocio y los deportes durante los fines de semana. A partir de los 80, la autora señala que los *country club* incorporan a una “clase media de ingresos razonables” y cuya residencia tiene un carácter permanente. La autora los denomina como “barrios privados” o “barrios cerrados” y destaca que los mismos exigen mayores valores urbanos como la seguridad, comunicaciones rápidas, accesibilidad, proximidad peatonal y equipamientos urbanos. Complementariamente, aparecen los “*farm clubs*” o “fraccionamientos de chacras” para un residente que opta por una reconexión con la vida en la naturaleza y que, a diferencia de los barrios cerrados, condensan expectativas de índole más rurales (como el cultivo de frutas y hierbas aromáticas, la cría de caballos y algunos deportes de élite) en un perfil de residente “naturista-ecologista-*new age*”. En todos los casos, la autora describe urbanizaciones con loteos donde se construyen viviendas unifamiliares, aunque en una amplia variedad de lenguajes arquitectónicos que reflejan diferentes nociones.

Poco tiempo después, Svampa (2001) publica el libro “Los que ganaron. La vida en los *countries* y barrios cerrados”, que presenta un abordaje cualitativo profundo sobre las nuevas formas de vida en estos modelos residenciales. La investigación establece tres formas de clasificar los barrios cerrados. La primera, que la autora nombra como “tipos”, se condice con el abordaje de Ballent (1998), es decir, “*countries* antiguos”, “*countries* recientes” y “barrios privados”. La segunda clasificación se relaciona con la localización, y distingue dos grupos: sobre grandes corredores e inserta en centros urbanos. Svampa (2001) señala que los dos tipos de *countries* pertenecen a la primera red, mientras que los barrios privados a la segunda; más aún, marca que el primer grupo tiende a establecer vínculos fluidos del tipo proveedor-cliente entre los nuevos y los antiguos habitantes del lugar, mientras que en el segundo grupo suelen residir habitantes de mismo centro urbano y su mudanza no suele producir transformaciones sustanciales en el estilo de vida. La tercera clasificación tiene en cuenta el tamaño y la forma de los emprendimientos, y distingue cuatro grupos: los barrios privados, los *countries*, las chacras y los grandes emprendimientos.

Se puede observar que los productos inmobiliarios estudiados por ambas autoras están localizados en la periferia o sobre los límites urbanos. No obstante, a medida que el proceso de barrios cerrados comienza a cobrar importancia en las discusiones urbanas de fines de los 90, también comienzan a aparecer nuevas modalidades residenciales cerradas, que se diferencian de los estudiados por Ballent (1998) o Svampa (2001). Estos incorporan la vivienda en altura, conformando un tipo de loteo denominado “multifamiliar”; además, buscan localizarse en entornos más urbanos. En consecuencia, los estudios de la primera década de los 2000 incorporan las áreas centrales y pericentrales al estudio de los desarrollos residenciales cerrados que previamente había hecho foco unívoco en la periferia y bordes urbanos.

En ese marco, aparecen nuevas categorías como “condominios en altura” o “torres jardín” (Ciccolella & Vecslir, 2012; Janoschka, 2002; Mignaqui, 1998; Roitman, 2011), “torres cercadas” (Kozak, 2009) para el AMBA; “barrios cerrados urbanos” o “edificios de departamentos” como categorías comunes a las ciudades latinoamericanas (Borsdorf, 2003); “edificios de vivienda” y “condominios de facto” para el caso de Santiago de Chile (Hidalgo, 2004); o “condominios”, también para el AMBA (Vidal-Koppmann, 2014). Cabe aclarar que, si bien no todas estas categorías describen exactamente el mismo tipo producto inmobiliario, sí apuntan a la incorporación de una nueva distribución multifamiliar dentro del proceso de barrios cerrados.

Existen otros abordajes para el estudio de las formas que adopta el capital inmobiliario en el espacio urbano. Cuenya (2016), por ejemplo, estudia el nuevo patrón de urbanización enfocado en las necesidades del capital inmobiliario y de los escalones superiores de la sociedad desde una perspectiva no restringida a los indicadores físico-espaciales. La autora señala que:

Si bien la mayor parte de estos entornos están cerrados o amurallados, no es este el rasgo que los define, porque los hay también abiertos y hasta incluso conectados con la ciudad mediante espacios públicos. Lo distintivo es precisamente su carácter exclusivo y homogéneo, esto es, su cualidad de alojar solo a algunos excluyendo a otros, la peculiaridad de ser lugares singulares y, por lo tanto, diferentes y diferenciadores con otros de su clase. (Cuenya, 2016, p. 169)

Como parte del proceso de diversificación de la oferta de barrios cerrados, es posible evidenciar una serie de tendencias que generaron transformaciones espaciales. La primera de ellas fue el crecimiento en escala de las áreas ocupadas por los barrios cerrados. Se puede observar la implantación de mega emprendimientos que superan sustancialmente en escala a los barrios cerrados existentes y, a su vez, ofrecen una amplia gama de equipamientos y servicios urbanos en su interior; los casos emblemáticos son Nordelta en Buenos Aires y Alphaville en São Paulo. Amparados en estos casos y en evidencias a esta tendencia en diferentes ciudades latinoamericanas, aparecen nuevos nombres para categorizar esta tipología urbana: “mega emprendimientos” (Janoschka, 2002), “barrio cerrado grande” (Borsdorf, 2003), “ciudades valladas” (Hidalgo, 2004) o “pueblos privados” (Vidal-Koppmann, 2014).

En segundo lugar, la aparición de un tipo de desarrollo inmobiliario que las empresas denominaron “dormis”; se trata de edificios de pocos pisos (comúnmente hasta cuatro plantas) que se localizan so-

bre los bordes de los principales barrios cerrados. En tercer lugar, la construcción de condominios, es decir, dúplex o bloques bajos con piscina compartida como parte de mega emprendimientos o como desarrollos en sí mismos.

Para el caso de la Ciudad de Córdoba, Marengo (2013) establece una clasificación de las nuevas urbanizaciones en el municipio en función de los actores involucradas en ellas y elabora una descripción de las modalidades de crecimiento y algunos de sus aspectos formales. Las categorías introducidas por la autora son: las urbanizaciones cerradas impulsadas por las empresas privadas; los barrios de viviendas unifamiliares (y abiertos) impulsados por las cooperativas de vivienda y dirigidas a la clase media; los “barrios ciudades” impulsados en conjunto por el Gobierno Provincial y Municipal y orientados a políticas sociales; y, finalmente, los asentamientos informales producidos por movimientos sociales y acciones individuales.

La Tabla 01 presenta un panorama unificado de las diferentes categorías utilizadas, sus denominaciones, localización y particularidades. Las clasificaciones expuestas permiten tener una noción de cómo otros estudios categorizaron los diferentes barrios cerrados.

Sin embargo, cuando se busca elaborar una clasificación tipológica que describa el caso de Córdoba desde una perspectiva morfológica, dichas categorías resultan incompletas para describir lo que ofrece la ciudad.

Tabla 01

Ejemplos de clasificación tipológica de barrios cerrados en Latinoamérica, Argentina y Córdoba.

Autor y Año	Categorías	Casos de Estudio	Observaciones
Ballent , 1998	Country Clubs Barrios Privados Chacras	Ballent, 1998	Country Clubs Barrios Privados Chacras
Svampa , 2001	tipos Country antiguo Country reciente Barrios privados <hr/> Redes / ubicación Sobre grandes corredores Inserta en centros urbanos <hr/> Tamaño / forma Barrio privado Country Chacra Gran emprendimiento	Área Metropolitana de Buenos Aires	Realizados sobre barrios de la periferia.
Janoschka , 2002	Vecindad encerrada posteriormente Condominios en altura / torres jardín Barrio cerrado / barrio privado residencial Country club o Club de chacra / barrio privado recreacional Mega emprendimiento	Área Metropolitana de Buenos Aires	Incorpora la modalidad de barrios cerrados en altura. Incorpora la perspectiva físico-espacial a la de uso y función.
Borsdorf , 2003	Barrio cerrado urbano Barrio cerrado suburbano Barrio cerrado grande	Latinoamérica	Estudio comparativo de principales grandes ciudades y metrópolis latinoamericanas.
Hidalgo , 2004	Viviendas unifamiliares en copropiedad Urbanizaciones cerradas Ciudades valladas Edificios de departamentos Loteos de parcelas de "parcelas de agrado" Edificios de viviendas Condominios "de facto" sociales	Área Metropolitana de Santiago de Chile	
Vidal- Koppmann, 2014	Barrio cerrado Country club Condominio Club de chacras Pueblo privado	Área Metropolitana de Buenos Aires	
Marengo , 2013	Urbanizaciones cerradas Cooperativas de vivienda Barrios ciudades Asentamientos informales	Municipio de Córdoba	Realizado en función de actores. Refiere a barrios cerrados y barrios abiertos.

Fuente: Elaboración propia

2. CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

La metodología utilizada para cumplir los objetivos complementa herramientas del análisis documental (de estudios y de imágenes satelitales de diferentes fechas) y el análisis morfológico. En este trabajo, el análisis documental es entendido desde una mirada abarcativa en la que contempla al entorno construido (la arquitectura y la ciudad) como un documento visual (Valles, 1999).

Los objetos de estudio de esta investigación son los barrios cerrados materializados en el espacio urbano del Municipio de la Ciudad de Córdoba.

El área de estudio de esta investigación corresponde al ejido de dicho territorio, que –a su vez– funciona como capital de su provincia. El mismo conforma un área cuadrada de 24km de lado (576km²) en la que se extiende la mancha urbanizada y áreas rurales. El corte temporal comienza en 1991 –año en que se sanciona la primera ordenanza de la ciudad que habilita la construcción de barrios cerrados– y finaliza en 2010.

Este trabajo parte del análisis y comparación de datos e imágenes satelitales de diferentes momentos, brindadas por *Google Earth*, por *Google Street View*, por Catastro de la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba y por la Dirección de Planeamiento Urbano de la misma institución.

En este artículo se expone una tipología de barrios cerrados. Para llegar a ella fueron realizados los siguientes pasos previos: en primer lugar, se establece una definición de barrios cerrados desde la perspectiva morfológica que se expone en este trabajo; en segundo lugar, se analizan fotografías satelitales de la Ciudad de Córdoba dentro del período de análisis en búsqueda de identificar los casos que cumplan con la definición formulada; en tercer lugar, se clasifica la casuística en función de sus características físico-espaciales, dando lugar así a las tipologías que se exponen a continuación.

3. INTERÉS Y POSIBLES UTILIDADES

Al momento de esta investigación, la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba no ofrece de manera pública un relevamiento sistematizado de barrios cerrados construidos dentro de su ejido. La municipalidad no ofrece una definición (sea conceptual o normativa) que posibilite englobar a la totalidad de casos que, en el proceso de las dos décadas de estudio, han aportado al proceso de fragmentación del espacio urbano de la ciudad.

El marco regulatorio ofrece una herramienta válida que permite explicar una buena parte de las intervenciones que las empresas de desarrollo urbano realizan sobre el territorio. No obstante, para el caso de la Ciudad de Córdoba, este marco no explica la totalidad de casos de barrios cerrados ni las diferentes modalidades que el mismo adopta. Tal es el caso de los barrios cerrados con viviendas en altura y aquellos que se construyen en infracción a la norma.

Contar con una clasificación tipológica basada en características morfológicas del espacio urbano permitiría el correcto relevamiento de los casos construidos dentro del período analizado, con el fin de poder entender las lógicas en las formas de crecimiento residencial contemporáneo de la ciudad llevado a cabo por las empresas de desarrollo urbano y, quizás en un futuro, la posible elaboración de políticas públicas y marcos legales de ordenamiento.

4. HACIA UNA DEFINICIÓN MORFOLÓGICA DE BARRIOS CERRADOS

La definición a la que arriba el trabajo de Borsdorf (2003) resulta un buen punto de partida para construir una definición morfológica de barrios cerrados ya que se posiciona desde una impronta físico-espacial y, por lo tanto, direcciona de manera clara a lo que en este artículo se apunta. El autor señala que:

“Los barrios cerrados son urbanizaciones con dos o más departamentos o casas que cuentan con una infraestructura común y se encuentran cercados por muros o verjas, separados del espacio público mediante una barrera o puerta y vigilados por guardias o cámaras de video. A nivel de infraestructura, sus instalaciones pueden incluir áreas verdes, equipamientos deportivos (canchas de tenis o de golf, etc.), áreas infantiles, piscina, sauna y *club house*. Un edificio alto de departamentos constituye un barrio cerrado si cuenta con un guardia o cámara de video y con instalaciones comunes para todos sus habitantes.” (Borsdorf, 2003, p. 44)

La definición de Borsdorf (2003) es precursora en la incorporación del “edificio alto de departamentos” dentro de las categorías de barrios cerrados. A pesar de ello, resulta necesario determinar a ciencia cierta qué es un edificio “alto” y qué no. Por otro lado, según esta definición, un edificio entre medianeras dentro del tejido consolidado de la ciudad que cuente con seguridad podría también ser considerado un barrio cerrado. No obstante, dichas construcciones no presentan dependencias autónomas con el tejido existente y, por lo tanto, no deberían considerarse barrios.

Para avanzar en una definición propia resulta necesario primero distinguir, morfológicamente entre “casas” y “departamentos”. Se optará, entonces, por utilizar un criterio de modalidades de agrupación: la que utiliza loteos unifamiliares y la que propone loteos multifamiliares. Un loteo unifamiliar es una forma de agrupar las viviendas de un barrio cerrado de manera que cada lote tenga acceso directo a las vías de circulación horizontales (calles) sin necesidad de atravesar una circulación vertical; el producto arquitectónico para este tipo de loteos es la vivienda unifamiliar (casas). Mientras que, un loteo multifamiliar, se define cuando existen dos o más viviendas por lote, organizadas mediante una circulación vertical; el producto arquitectónico para este tipo de loteos es la vivienda multifamiliar (edificios de diferentes formas y alturas).

Salvadas estas consideraciones, es posible avanzar definir un barrio cerrado como una urbanización de dos o más viviendas que cuentan con una infraestructura común, se encuentran delimitados por un cerramiento perimetral que los separa del espacio público y poseen espacios para el control interno y de accesos. Las viviendas de un barrio cerrado pueden ser casas (viviendas unifamiliares) o departamentos separados de los límites municipales (viviendas multifamiliares); su cerramiento perimetral puede ser materializado mediante muros o alambrados; su infraestructura incluye calles y puede incluir áreas verdes, equipamientos deportivos, áreas infantiles, piscinas, áreas de ocio y áreas sociales como *club house*; y los espacios de ingreso pueden ser barreras o puertas.

Cabe recalcar que la definición de barrios cerrados de Borsdorf, sumada a las modificaciones propuestas, es compatible con la definición de barrio de la RAE. En este sentido, hablar de barrios —en este caso, barrios cerrados— no refiere necesariamente a formas de socialización sino a un sistema de partes. Entonces, a sabiendas de que la noción de *barrio* aplicada a tipologías edilicias organizadas en altura puede resultar controversial, se hace uso del término barrio cerrado entendiendo que refiere a una de las partes en las que se divide una ciudad.

5. HACIA UNA CLASIFICACIÓN TIPOLÓGICA DE BARRIOS CERRADOS DE CÓRDOBA

En el relevamiento realizado sobre el ejido municipal de la Ciudad de Córdoba fue posible identificar 123 barrios que se condicen con la definición enunciada. La sumatoria de superficie ocupada por estos barrios es de 1677 Ha y en dicho espacio se contabilizaron 4236 viviendas.

En el año 1991 comenzaron a construirse en la Ciudad de Córdoba los primeros barrios cerrados mediante las denominadas *Urbanizaciones Residenciales Especiales* (URE). De esta manera, se inicia un proceso de fragmentación en el uso de suelo residencial mediante viviendas unifamiliares, destinado a un comprador de altos recursos. Este proceso fue facilitado por la aprobación en el municipio de la Ordenanza N° 8606 (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1991), que buscaba atender las demandas de las empresas de desarrollo urbano, en el marco de los nuevos acuerdos entre el sector público y el privado. Lemma (2017) señala que la aprobación de dicha normativa va en dirección opuesta al principal objetivo consensuado en la planificación de la ciudad y en las normativas que dicho proceso de planificación generó a mediados de los años 80: frenar el crecimiento por expansión.

A pesar de la existencia un marco normativo único y específico para barrios cerrados, el análisis de fotografías satelitales de la Ciudad de Córdoba durante los años 90 evidencia que también fueron construidos otros barrios cerrados con cercos perimetrales y controles de acceso que no responden a esta norma, sino a las exigencias para urbanizaciones abiertas. A lo largo de todo el período de análisis,

se verifica la persistencia de este cerramiento. En este sentido, es posible afirmar que estos casos son construidos en infracción con las normativas para la urbanización del suelo. En este sentido, este tipo de barrios presenta una mixtura entre las características formales de un barrio abierto y las de una URE. En función de su característica distintiva –un cerco perimetral consolidado en infracción con la normativa– a estos casos se los denominará *Barrios Cercados*.

A finales de los 90, en la Ciudad de Córdoba es posible observar un fenómeno de cambios estructurales en los emprendimientos, siendo el más significativo la aparición de la modalidad de barrios cerrados con viviendas organizadas en altura. Este fenómeno, se da en correspondencia con lo que diferentes autores señalan para otras áreas metropolitanas latinoamericanas, como Santiago de Chile, Buenos Aires o São Paulo (Borsdorf, 2003; Hidalgo, 2004; Janoschka, 2002; Kozak, 2009; Meyer & Bähr, 2001).

La nueva modalidad de barrios cerrados de gestión privada se caracteriza, justamente, por la organización de sus viviendas en altura y la aparición de circulaciones verticales y de áreas abiertas de uso exclusivo para los residentes. A diferencia de los barrios cerrados anteriores (los de viviendas unifamiliares), estos tienden a localizarse en entornos urbanos consolidados. Dentro de esta modalidad, que plantea una organización de lotes multifamiliares es posible distinguir entre aquellos casos que en los que se construyen torres de más de cinco plantas y aquellos casos que presentan edificaciones más bajas. A estos casos se los denominará *Torres y Casonas*, respectivamente.

Vale aclarar que, durante el período analizado, en la Ciudad de Córdoba no es posible identificar casos de la escala de los mega emprendimientos o ciudades valladas descriptos en la bibliografía mencionada.

En este sentido, en la Ciudad de Córdoba es posible identificar dos modalidades de agrupación de viviendas para barrios cerrados: unifamiliar y multifamiliar. Cada una de estas dos modalidades presenta dos tipologías. Los barrios de loteos unifamiliares se distinguen entre *URE* y aquellos a los que se llamará *Barrios Cercados*. Mientras que los barrios de loteos multifamiliares se distinguen entre dos categorías que se denominarán *Casonas y Torres*. La Figura 01 ilustra la anterior clasificación con un ejemplo representativo de cada caso.

La localización de estos barrios se vincula principalmente a la consolidación de dos ejes radiales que parten desde la periferia hacia el centro de la ciudad: se trata del corredor noroeste y el corredor sur. Ambos corredores corresponden en cercanía con los barrios de la ciudad de mayores ingresos (Marengo, 2015).

Figura 01 - Fotografías representativas de cada tipología de barrio cerrado en Córdoba, 1991-2010.



Fuente: Elaboración propia a partir de múltiples fuentes (fotografía propia, hdlhpropiedades.com.ar, revistacalamo.com.ar, gama-sa.com, respectivamente).

A continuación, se ofrece una primera caracterización y presentación gráfica específica de cada una de estas tipologías, ordenadas según el momento en el que aparecen en el espacio urbano.

5.1 URBANIZACIONES RESIDENCIALES ESPECIALES (URE)

Las URE son una tipología de barrio cerrado cuyas viviendas se encuentran agrupadas de manera unifamiliar que presentan cerramiento perimetral y control de acceso. Se constituyen como un tipo de urbanización que cambia un uso de suelo por el uso de suelo residencial. En la Ciudad de Córdoba, es la única tipología de barrios cerrados que posee una ordenanza específica que las regula; la misma demanda una importante cantidad de espacios abiertos públicos (de uso exclusivo para sus residentes) y una serie de regulaciones urbanísticas específicas para poder establecer el cerramiento y control de acceso a la urbanización. Los barrios cerrados construidos bajo esta modalidad fueron los primeros en materializarse en la ciudad.

En un principio, no existieron restricciones respecto de la ubicación de estos barrios, pero sí de las dimensiones máximas que podían adoptar según se encontrasen dentro o fuera de la Av. Circunvalación¹. A su vez, se exige que el proceso de urbanización se realice sobre tierras vacantes y que no presente incompatibilidad con usos industriales ni impliquen barreras al normal crecimiento de la mancha urbanizada. Se estipula que el tamaño máximo de las parcelas macro debe ser de 15 Ha para las urbanizaciones que se encuentren dentro del área delimitada por la Av. Circunvalación y de 50 Ha para los que estén por fuera de ella. Estos barrios cuentan aproximadamente con un 30% de superficie destinada a usos comunes (espacios abiertos públicos de uso exclusivo, áreas deportivas o sociales, etc.) y el resto (descontando la superficie de calles) se destinan al uso residencial. Los lotes se encuentran restringidos a un 30% de FOS y un FOT de 1.

En las imágenes satelitales de las URE (Figura 02) se observa que los ingresos de las URE se localizan lo más cercano a las vías rápidas de acceso. En algunos casos (cuando se trata de urbanizaciones de perímetro extenso o cuando las mismas están en contacto con más de una vía importante), las urbanizaciones cuentan con más de un ingreso controlado.

Las URE se ven condicionadas por las formas de su parcela macro, las cuales son irregulares y muchas veces evidencian la unificación previa de más de una parcela. Hacia el interior, muchas veces los espacios verdes —que en algunos casos están preparados para deportes como el golf— suelen ser los organizadores del trazado y tejido interno. Los mismos suelen no continuar las directrices ortogonales que marcan los barrios exteriores, sino que evidencian líneas más orgánicas, en la medida que la parcela macro lo permita. En algunas urbanizaciones, existen calles terminan en cul-de-sac. Si bien la normativa exige que el diseño de la urbanización pueda permitir futuros vínculos del trazado con el de los barrios colindantes, no se evidencia ningún caso en que haya habido interés por ello, incluso cuando se trata de una colindancia entre dos barrios cerrados o entre un barrio cerrado y otro abierto con traza y tejido consolidados.

Las viviendas se encuentran aisladas en los lotes en respuesta a las exigencias normativas, que demandan retiros de seis metros para el o los frentes y cuatro metros para los divisorios linderos.

Vale aclarar que —si bien esta categoría coincide en denominación y casuística con lo estipulado por la norma— no fue posible encontrar barrios de similares características formales que no sean URE o URE que no presenten estas características. Se identificaron 24 URE en la Ciudad de Córdoba. La sumatoria de la superficie ocupada por estos barrios es de 1160 Ha y en ella fueron construidas un total de 4463 viviendas.

Se identificaron 24 URE en la Ciudad de Córdoba. La sumatoria de la superficie ocupada por estos barrios es de 1160 Ha y en ella fueron construidas un total de 4463 viviendas.

Figura 02 - Fotografías satelitales de Urbanizaciones Residenciales Especiales en el Municipio de Córdoba.



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

5.2 BARRIOS CERCADOS

Los Barrios Cercados son una tipología de barrio cerrado cuyas viviendas se encuentran agrupadas de manera unifamiliar. Esta tipología no constituye una figura normativa legal. Es una modalidad de urbanización que ha sido aprobada y construida de acuerdo con la Ordenanza N° 8060 (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1985) y la Ordenanza N° 8256 (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1986). Ambas ordenanzas están destinadas a barrios abiertos y presentan menores demandas en cuanto a los espacios abiertos públicos y de regulaciones internas; sin embargo, presentan cerramiento perimetral y control de acceso, lo cual implica una trasgresión normativa. El trasfondo legal y la evolución de estos barrios que aquí se denominan *Barrios Cercados* es sumamente complejo y escapa a los objetivos planteados para este artículo.

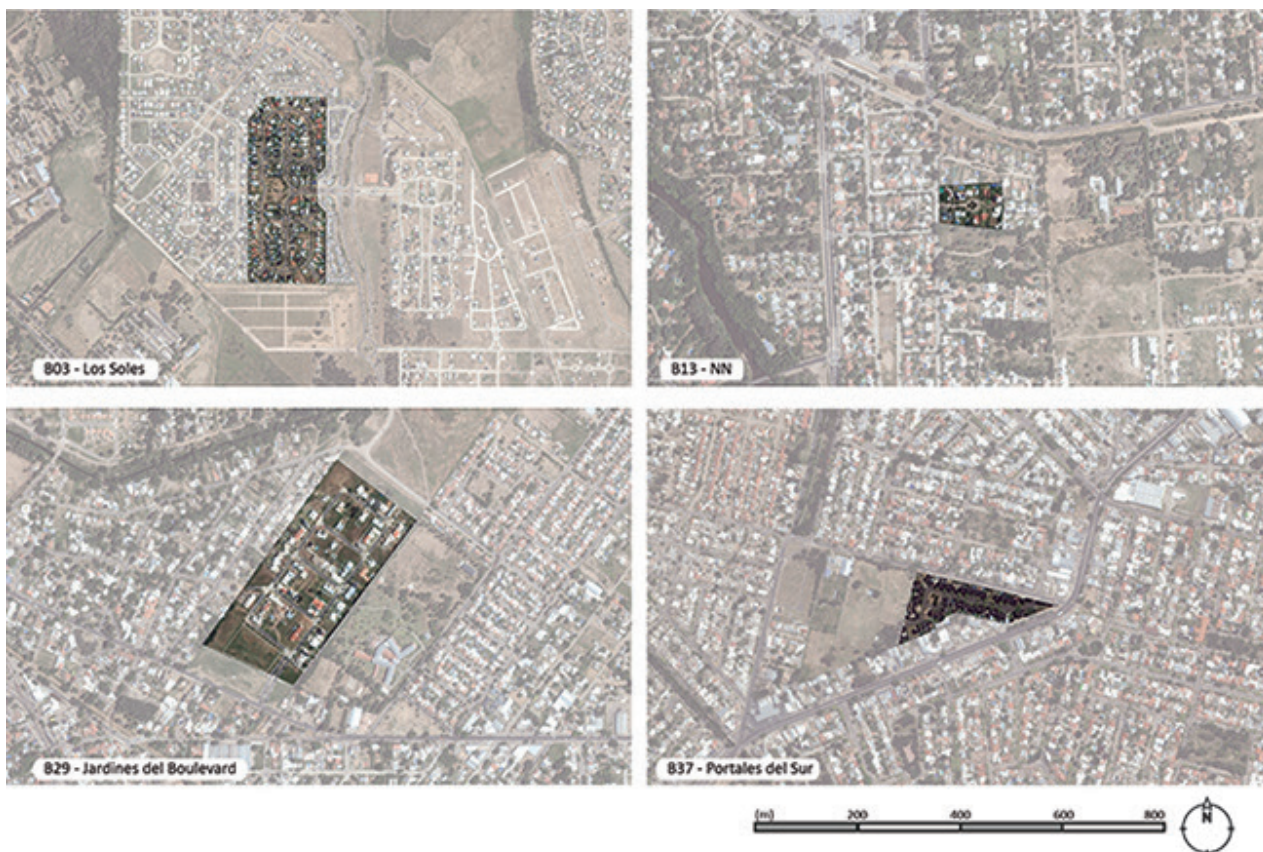
El fraccionamiento de lotes y el trazado vial en estos barrios es determinado por la normativa aplicada para cada área dentro del ejido municipal, donde se encuentran estipulados una serie de lineamientos que determinan las características de los barrios a construir. En líneas generales, los requerimientos de espacios abiertos públicos (calles y espacios verdes del barrio) alcanzan el 10%, de la superficie del fraccionamiento; es decir, un tercio de lo que se le demanda a las URE. En la práctica, estos requisitos normativos de superficies sí son respetados y se observan en la organización de los barrios; no obstante, por la existencia del cerramiento, los espacios abiertos públicos son de uso exclusivo para los residentes. Así mismo, en esta tipología es posible observar un mayor grado de ocupación de la manzana (menores retiros municipales y veredas más pequeñas) y de sus lotes (con un FOS que supera el 30%) (Figura 03).

Algunos Barrios Cercados muestran homogeneidad edilicia; esto evidencia que fueron algunos de ellos construidos con planes de vivienda. Es decir, que el objeto de comercialización fue una vivienda “llave en mano” y no un lote para construir, como sucede con las URE.

Las viviendas de los Barrios Cercados se encuentran tanto aisladas en los lotes como pegados a la medianera. Los espacios abiertos públicos de recreación o los espacios verdes son más reducidos y, en algunos casos, ni siquiera existen. Más aún, tampoco es posible identificar equipamientos públicos hacia el interior de estos barrios. Esto tiene su correlación con la trama y el tejido interior responden a las particularidades de las parcelas, que no suelen ser regulares ni ortogonales, aunque no aparecen tan frecuentemente los trazados orgánicos.

En líneas generales, estas cualidades indican que el destinatario de esta tipología es un grupo con capacidades económicas menores a las de los residentes de las URE.

Figura 03 - Fotografías satelitales de Barrios Cercados en el Municipio de Córdoba.



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

Se identificaron 60 Barrios Cercados en la Ciudad de Córdoba. La sumatoria de la superficie ocupada por estos barrios es de 472 Ha y en ella fueron construidas un total de 5585 viviendas.

5.3 TORRES

Las Torres son una tipología de barrio cerrado cuyas viviendas se encuentran agrupadas de manera multifamiliar. Conforman construcciones de 6 o más plantas (es decir, más que planta baja y cuatro pisos) organizadas mediante una circulación vertical que se encuentran aisladas en el terreno, es decir, sin bordes colindantes con los límites de éste. Las Torres no poseen una figura normativa específica que las regule como barrios cerrados, sino que se construyen según perfiles de edificación posibles para las diferentes zonas en las que se divide el ejido, sin presentar trasgresiones estructurales a la normativa. Pueden encuadrarse dentro de las mismas ordenanzas de fraccionamientos y usos de suelo mencionadas para los Barrios Cerrados, como también dentro de la Ordenanza N° 10006 (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 1998), que reglamenta Áreas Especiales.

Surgen bien a finales de la década de los 90 y se comercializan mediante el modelo “llave en mano”,

es decir, que la empresa desarrolladora se encarga no solo de la preparación de los lotes y de la infraestructura, sino también de la construcción y comercialización de las viviendas.

Las Torres están siempre estrechamente vinculadas a una o más arterias principales de circulación y normalmente colindantes a un entorno residencial (Figura 04). Muchos complejos de Torres cuentan con más de un ingreso vehicular (a veces por diferentes calles), pero también con otros que son estrictamente peatonales, sobre todo cuando se trata de urbanizaciones localizadas en entornos barriales.

Hacia el interior de los complejos, la homogeneidad de la edificación evidencia el modelo de comercialización “llave en mano”, que es el único posible para emprendimientos de esta característica. Los espacios abiertos públicos de recreación o los espacios verdes de las Torres son de uso exclusivo para los residentes; sus dimensiones son, por lo general, pequeñas y, a veces, directamente no existen tales espacios. Dentro de estos espacios de uso común, la gran mayoría cuenta con una o más piscinas de dimensiones no muy grandes. Otros usos comunes –aunque comúnmente en menor medida que otras tipologías– son el gimnasio, el salón de usos múltiples, asadores, áreas con juegos para niños, canchas de deportes, sauna o solárium; estos servicios comunes o amenities dependen de la categoría y tamaño del emprendimiento.

Figura 04 - Fotografías satelitales de Torres en el Municipio de Córdoba



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

Se identificaron 15 Torres en la Ciudad de Córdoba. La sumatoria de la superficie ocupada por estos barrios es de 21,5 Ha y en ella fueron construidas un total de 4986 viviendas.

5.4 CASONAS

Las Casonas son una tipología de barrio cerrado cuyas viviendas se encuentran agrupadas de manera multifamiliar. Conforman construcciones de hasta 5 plantas (es decir, como máximo planta baja y cuatro pisos) organizadas mediante una circulación vertical que se encuentran aisladas en el terreno,

es decir, sin bordes colindantes con los límites de éste. Las Casonas no poseen una figura normativa específica que las regule (se encuadran bajo las mismas tres normativas que las Torres), sino que se construyen según perfiles de edificación posibles para las diferentes zonas en las que se divide el ejido. En este sentido, no presentan trasgresiones a la normativa.

Las “Casonas” surgen originalmente como un modelo comercial introducido al mercado inmobiliario cordobés en el año 2001 de la mano del Grupo EDISUR². Este modelo es replicado con éxito durante la década estudiada, incluyendo no sólo a los complejos propios de la empresa, sino también otras propuestas de características formales muy similares llevadas a cabo por otras empresas de desarrollo urbano. En este contexto, cuando se decide utilizar el término “Casonas” para referirse a estos casos, se contempla también a aquellos que son desarrollados por otras empresas.

El modelo de comercialización de las Casonas es siempre “llave en mano”, ya que la empresa desarrolladora se encarga tanto de la preparación de los lotes y de la infraestructura, como también de la construcción y comercialización de las viviendas. Este modelo comercial es evidenciable en la homogeneidad de las edificaciones construidas bajo esta tipología.

Los espacios abiertos públicos de recreación o los espacios verdes de las Casonas son de uso exclusivo para los residentes de estos complejos y son una parte muy importante en estos emprendimientos. Dentro de estos espacios de uso común, la mayoría de ellos cuenta con al menos una piscina rodeada de áreas verdes. Otros usos comunes son el gimnasio, el salón de usos múltiples, asadores, áreas con juegos para niños, canchas de deportes, sauna o solárium; estos servicios comunes o amenities dependen de la categoría y tamaño del emprendimiento (Figura 05).

Figura 05 - Fotografías satelitales de Casonas en el Municipio de Córdoba.



Fuente: Elaboración propia a partir de imágenes satelitales disponibles en Google Earth Pro.

El automóvil también ocupa un rol importante en las Casonas. Todas ellas cuentan con un espacio para estacionamiento interno (al intemperie, techado o subterráneo) y vías internas de circulación no muy extensas.

Los bloques de viviendas se encuentran siempre aislados en los lotes. Esto se debe a que las normativas bajo la cual se inscriben las Casonas (a menudo ordenanzas de Áreas Especiales) así lo exigen, pero también al hecho de que la construcción en altura busca tener mayor superficie perimetral para brindar mejor iluminación y ventilación a las viviendas.

Se identificaron 24 Casonas en la Ciudad de Córdoba. La sumatoria de la superficie ocupada por estos barrios es de 23,9 Ha y en ella fueron construidas un total de 1911 viviendas.

6. NOTAS DE CIERRE

La fragmentación del espacio urbano mediante emprendimientos de uso residencial es un proceso evidenciable en las principales ciudades latinoamericanas, tal es el caso de la Ciudad de Córdoba. En este artículo se realizó una aproximación al fenómeno cordobés desde una perspectiva morfológica que permite evidenciar particularidades del caso de estudio que difieren de lo que, hasta el momento, sucede en las principales metrópolis según los estudios sobre el tema.

Respecto de estas diferencias, la primera cuestión clave a remarcar es la relevancia con la que aparecen las tipologías de densidades medias en los Barrios Cercados y las Casonas. Más aún, la definición morfológica planteada, invita a repensar el fenómeno de barrios cerrados y su casuística en las principales áreas metropolitanas ya estudiadas y a incorporar nuevas ciudades de escala grande e intermedia en el debate.

Observar el fenómeno de la fragmentación urbana residencial con una lógica que incorpora los barrios cerrados de loteos multifamiliares significa sumar un mayor grado de complejidad al estudio de dicho fenómeno. La aparición de “barrios cerrados en altura” (que aparentemente incorporan mayores densidades a la trama urbana) disputa la noción de que la fragmentación tiene un impacto sobre la estructura urbana que únicamente tiende a la extensión a baja densidad.

En este sentido, estudiar la ubicación, evolución y densidades del universo de casos que componen esta definición y tipologías de barrios cerrados en las ciudades –particularmente en el caso de la Ciudad de Córdoba– presenta un desafío interesante en el marco de esta investigación.

A su vez, complementar este estudio en múltiples escalas (una micro que haga foco en los proyectos, una macro que haga foco en el municipio y una escala metro que incorpore la dinámica metropolitana) permitirá abrir nuevos debates sobre la compacidad, la densidad y la intensidad referidas al estudio de los barrios cerrados.

7. BIBLIOGRAFÍA

- Ballent, A. (1998). Country life: los nuevos paraísos, su historia y sus profetas. *BLOCK*, (2), 88–101.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure*, 29(86), 37–49.
- Carmona, M., & Burgess, R. (Eds.). (2001). *Strategic Planning & Urban Projects: Responses to Globalization from 15 cities*. Delft University Press.
- Catenazzi, A., & Lombardo, J. D. (Eds.). (2003). *La cuestión urbana en los '90 en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Universidad Nacional General Sarmiento.
- Ciccolella, P. (2014). *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización (1st ed.)*. Café de las Ciudades.
- Ciccolella, P., & Vecslir, L. (2012). Dinámicas, morfologías y singularidades en la reestructuración metropolitana de Buenos Aires. *RiURB*, (8), 23–41.
- Cuenya, B. (2016). La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina. *Cuaderno Urbano*, 21(21), 1–17.
- De Mattos, C. A. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. In P. C. X. Pereira & R. Hidalgo (Eds.), *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Hidalgo, R. (2004). De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990- 2000). *EURE* 30 (91), 29–52.

- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana - fragmentación y privatización. *EURE*, 28 (85), 11–20.
- Kozak, D. (2009). Urbanidad contemporánea. El neoliberalismo y la “ciudad de los fragmentos.” *Café de Las Ciudades*, 8(83), 1–8.
- Lemma, M. (2017). Gestión municipal y planificación urbana en Córdoba, Argentina (1983-2011). *urbe. URBE: Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 9, 456-468.
- Marengo, C. (2013). Extensión urbana e intervenciones habitacionales. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 6(12), 280–301.
- Marengo, C. (2015). Sprawl and Density, Towards a Dispersed Urban form The Case of Córdoba City - Argentina. *Journal of Engineering and Architecture*, 3(2), 45–56. <https://doi.org/10.15640/jea.v3n2a5>
- Meyer, K., & Bähr, J. (2001). Condominios in Greater Santiago de Chile and their impact on the urban structure. *Die Erde*, (132), 293–321.
- Mignaqui, I. (1998). Dinámica inmobiliaria y transformaciones metropolitanas. La producción del espacio residencial en la Región Metropolitana de Buenos Aires en los '90: una aproximación a la geografía de la riqueza. *En S. Gorenstein & R. B. Cara (Eds.), Ciudades y regiones frente al avance de la globalización*. Departamentos de Economía y Geografía, Universidad Nacional del Sur.
- Ordenanza N° 8060 de 1985*. [Municipalidad de la ciudad de Córdoba]. Fraccionamiento de tierras. 29 de enero 1985.
- Ordenanza N° 8256 de 1986*. [Municipalidad de la ciudad de Córdoba]. Formas de ocupación del suelo. 30 de diciembre 1986.
- Ordenanza N° 8606 de 1991*. [Municipalidad de la ciudad de Córdoba]. Urbanización Residencial Especial. 23 de marzo de 1991
- Ordenanza N° 10006 de 1998*. [Municipalidad de la ciudad de Córdoba]. Áreas Especiales. 29 de diciembre 1998.
- Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. Secretaría de Desarrollo Urbano & Universidad Nacional de Córdoba. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (2008). *Bases para el Plan Director. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio*. Municipalidad de la ciudad de Córdoba.; Universidad Nacional de Córdoba.
- Real Academia Española. (2018). *Diccionario de la lengua española*.
- Roitman, S. (2011). Distinción social y hábitat residencial en América Latina. *Revista INVI*, 26(73), 17–71.
- Secchi, B. (2005). Ciudad moderna, ciudad contemporánea y sus frutos. *En A. M. Ramos (Ed.), Lo urbano en 20 autores contemporáneos (pp. 145–158)*. Universidad Politécnica de Catalunya.
- Svampa, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados (2nd ed.)*. Editorial Biblos.
- Usach, N., & Garrido Yserte, R. (2009). Globalización y ciudades en América Latina. ¿es el turno de las ciudades intermedias en la Argentina? Documentos y Aportes. *Administración Pública y Gestión Estatal*, 13, 7–38.
- Valles, M. S. (1999). *Técnicas cualitativas de investigación social. Reflexión metodológica y práctica profesional*. Editorial Síntesis.
- Vidal-Koppmann, S. (2014). *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires*. Dunker.

NOTAS

* Arquitecto (Universidad Nacional de Córdoba, Argentina) y Doctor en Estudios Urbanos (Universidad Nacional de General Sarmiento, Argentina). Trabaja como investigador con una beca posdoctoral del CONICET, radicada en el Centro de Estudios Urbanos y Regionales.

¹ La Av. Circunvalación es un anillo que rodea el Área Central, Pericentral e Intermedia de la Ciudad de Córdoba, de acuerdo con la clasificación de áreas propuesta por la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba y Universidad Nacional de Córdoba (2008).

² El Grupo EDISUR es uno de los principales desarrolladores inmobiliarios durante los períodos estudiados y perteneció desde sus comienzos a la Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos De Córdoba (CEDUC).