

Revitalización emergente de la ciudad construida.

Microdensificación en los barrios pericentrales de Córdoba, Argentina.

Resumen

Se estudió la revitalización por microdensificación que se desarrolla en los barrios pericentrales de Córdoba, en tanto proceso emergente (sin concertación entre los agentes involucrados, ni planificación "tradicional"), que consiste en incorporar nuevas unidades funcionales en parcelas ocupadas originalmente con una vivienda unifamiliar. Este proceso implica una transformación sutil pero definitiva en el tejido espacial, funcional y socioeconómico, así como nuevas lógicas de producción y acceso al hábitat urbano de clases medias. El objetivo fue determinar cuali y cuantitativamente ese impacto, y su potencial para revitalizar áreas urbanas que, aun teniendo gran calidad ambiental y urbana, hoy desarrollan procesos de pauperización del tejido construido y vaciamiento poblacional.

Se reconstruyó el proceso emergente a través de las condiciones contextuales que lo catalizan (situación actual de los barrios pericentrales y la producción y consumo de hábitat urbano en Córdoba), y las condiciones que lo estructuran (lógicas de los agentes involucrados, transformaciones espaciales y funcionales del tejido construido, impacto en el mercado de hábitat urbano y en la estructura urbana de la ciudad). Finalmente, se evaluó su impacto en la estructura urbana y se discutió sobre su potencial para revitalizar áreas pericentrales e intermedias de Córdoba y otras ciudades medias de Latinoamérica.

Palabras clave

microdensificación, revitalización, emergente.

Introducción

Córdoba -ubicada en la región central del país- es la segunda ciudad más poblada de Argentina y la más extensa del país en superficie. Actualmente parece desarrollarse según dos procesos simultáneos y opuestos: Por un lado, la renovación por hiper densificación del área central, sus extensiones y corredores de acceso, con las pérdidas de patrimonio social y construido que ello conlleva y el colapso de las redes de infraestructura¹; por otro lado, la extensión del suelo urbano sobre las áreas rurales e industriales de la periferia urbana y el área metropolitana (AMCBA) con densidades de ocupación cada vez menores², persiguiendo un ideal pastoral de bienestar que diluye la estructura urbana -servicios, equipamiento, redes- cada vez más en el territorio.

Estos dos procesos, aparentemente contradictorios, concentran la mayor parte de la producción de hábitat urbano y el mayor impacto en el desarrollo de la ciudad en los últimos años; además, concentran el interés de la mayor parte de académicos y técnicos urbanos de la ciudad. Esto produce un vacío de conocimiento en la situación actual de las áreas pericentrales e intermedias, que ocupan más del 30% del ejido municipal y donde habita la mayor parte de la población. Estas áreas son consideradas por lo general en un estado de consolidación casi completo, estables en comparación a la intensa dinámica de áreas centrales y periféricas, por lo que generalmente quedan relegados en las formulaciones teóricas de un escenario actual o prospectivo de renovación urbana³.

Puede plantearse la futilidad de estudiar sectores urbanos considerados ya consolidados y estables. Sin embargo, analizadas en detalle, las áreas pericentrales e intermedias muestran

¹Forné, 2004; Foglia, 2001.

²Giobellina, 2014; Díaz Terreno, 2011.

³ IPLAM ciudad, 2015a, 2015b, 2015c; Díaz, Secretaría de Desarrollo Urbano y Dirección de Planeamiento, 2010; IPUCOR, 2001

complejas transformaciones demográficas⁴, espaciales y funcionales⁵ que contradicen esa caracterización. Específicamente, de toda el área intermedia y pericentral de Córdoba, esta investigación estudia las áreas en los barrios pericentrales(BPC) que rodean el área central. Originados como extensiones suburbanas a partir de 1940, y consolidados como barrios residenciales de clase media y media alta de baja densidad antes de 1970, ocupan lo que son hoy algunas de las áreas con mejor calidad ambiental y urbana de la ciudad.

Se elige trabajar con los BPC porque, en primer lugar, dentro de la diversidad de escenarios presentes en esas áreas de la ciudad, los BPC definen una categoría de análisis bien delimitada (por su ubicación dentro de la estructura urbana, modelo de urbanización, tejido construido, estructura socio-demográfica y funcional) lo que posibilita un estudio y reflexiones específicos. Pero, además, es en los BPC donde la contradicción entre el modelo urbano local planteado académica y técnicamente y el sistema urbano desarrollado efectivamente es más evidente:

A pesar de que en estos barrios se ha materializado el modelo residencial supuestamente más perfecto que se conoce, que “resuelve todos y cada una de las necesidades residenciales urbanas”⁶, su tejido social y construido se resiente. El escenario actual muestra un proceso de vaciamiento poblacional constante, contrario al crecimiento de Córdoba y el AMCBA. Aumentan constantemente los inmuebles vacíos o abandonados, poniendo en evidencia un proceso de pauperización que se contradice con su condición privilegiada dentro de la ciudad. Los inmuebles que son ofrecidos en el mercado inmobiliario tienen dificultades para encontrar compradores o mantener su precio. Además, estos barrios no son objeto de grandes inversiones inmobiliarias de renovación urbana.

La imposibilidad de colocar los inmuebles existentes en el mercado ha hecho que los propietarios busquen nuevas formas de valorizar sus propiedades, facilitar el acceso a la vivienda a sus hijos o invertir sus ahorros de forma segura, obteniendo una fuente adicional de ingresos. Para esto, en cada parcela individual ya edificada, se aumenta la cantidad de unidades funcionales, aprovechando la superficie construable vacante o refuncionalizando las construcciones obsoletas, aunque manteniendo el grano y la escala de intervención respecto al tejido existente.

Cada intervención es programada individualmente de acuerdo a situaciones particulares de la parcela y a criterios económicos y de diseño de cada propietario particular. Esto permite que los productos habitacionales resultantes se aparten de la oferta predominante, en cuanto a tipología espacial/funcional, diversificando la oferta de hábitat de estos barrios. De esta forma, no sólo evita la expulsión de población, sino que también desarrolla productos atractivos para nuevos habitantes. Inclusive, en un tejido originalmente residencial, incorpora usos complementarios que enriquecen el tejido urbano.

Por último, la microdensificación de los BPC presenta una cualidad diferencial, su condición emergente: El proceso se realiza sin planificación general (y por supuesto fuera del marco legal). Los motores del cambio son los mismos habitantes/propietarios; tienen la intención explícita de aprovechar las condiciones positivas del entorno, manteniendo o incrementando su patrimonio inmueble, y poseen los recursos para hacerlo (recursos económicos y propiedad de la tierra). Además, el proceso se realiza sin ningún tipo de concertación entre vecinos. Nacido de la necesidad o del oportunismo, es la suma de acciones individuales que pueden reconstruirse

⁴Peralta, 2015.

⁵ Díaz Terreno, 2011.

⁶Carrasco, 1927, La Padula, 1957.

como una tendencia o proceso "emergiendo" como un nuevo patrón en los BPC, revitalizando el tejido urbano de forma sutil pero definitiva.

Esta investigación se propone estudiar este proceso de microdensificación emergente, contribuyendo al estudio del problema de acceso a la vivienda de la clase media y media baja urbana. Se enfoca en la situación actual de los BPC de Córdoba; sin embargo, los patrones de desarrollo de estos barrios y su situación actual pueden encontrar paralelismos en áreas pericentrales de otros centros urbanos medios de Argentina y Latinoamérica. Esto posibilita que los interrogantes de este trabajo, así como las reflexiones que se produzcan, sean generalizables a otros contextos urbanos.

Metodología

La microdensificación emerge a partir de múltiples intervenciones no concertadas, llevadas a cabo por los propietarios del suelo. Es posible reconstruirla como proceso a partir de las condiciones internas y contextuales que funcionan como sus catalizadores, y las condiciones estructurales internas que lo definen: la microdensificación no se basa en un modelo acabado sino en procesos y premisas de transformación en el tiempo. Su carácter inacabado y progresivo lo hace inherentemente adaptable, ajustable y perfectible. Por lo tanto, esta reconstrucción no pretende ser definitiva, sino un avance -aunque significativo- en el proceso dialéctico de comprensión, interpretación, valoración e interpretación de un sistema urbano.

En primer lugar se reconstruyen históricamente los BPC de Córdoba, mediante una recopilación bibliográfica y un análisis documental -archivos catastrales, publicaciones inmobiliarias, estadísticas y censos municipales y provinciales, etc.-. Se busca definir las variables estructurales -espaciales, sociales, funcionales, económicas, jurídicas- que condicionan su desarrollo y catalizan la microdensificación.

A continuación, se reconstruyen las lógicas de generación y desarrollo de la microdensificación emergente. Se comienza con un relevamiento en campo de los casos existentes, su registro y catalogación. Para esto, se define una muestra de análisis, para facilitar el relevamiento de casos con la suficiente exactitud y escala de detalle -de acuerdo a recursos materiales y temporales disponibles- con la suficiente representatividad dentro del conjunto de BPC. Se analizaron Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa, ubicados al Sureste del centro histórico. Representan el 18% de la superficie del conjunto de BPC y el 18% de la población que los habita. Este relevamiento es la base del análisis en archivos municipales georreferenciados y registro de construcciones, reconstruyendo el proceso e identificando las variables espaciales que intervienen. Se trabaja confrontando la casuística con la regulación urbana aplicada en el sector. También se realiza un análisis del mercado inmobiliario de la zona (a través de un registro de la oferta inmobiliaria en publicaciones periódicas y portales web), y encuestas a los agentes involucrados (inmobiliarias del sector, propietarios e inquilinos de las intervenciones, administradores, vecinos).

Esto se complementó con un análisis sociodemográfico (con la revisión documental de censos y estadísticas locales), pero cuya su base principal fue la observación participativa realizada a lo largo de siete años de trabajo como arquitecta con los habitantes del barrio realizando múltiples intervenciones de microdensificación y desarrollando junto a los propietarios la gestión del proceso.

Finalmente, se estableció el impacto de la microdensificación en el tejido construido y en la estructura sociofuncional del barrio y del sector, y su potencial para revitalizar áreas urbanas pericentrales e intermedias de ciudades medias de Latinoamérica.

Los BPC. Una definición fenomenológica

Los BPC están ubicados alrededor del área central de la ciudad. Urbanizados durante la segunda expansión urbana de la ciudad (1920-1960), están ocupados con un patrón homogéneo de uso residencial, prácticamente monofuncional de baja densidad (BR/MF/BD), que corresponde al modelo de barrio jardín de clases media y media alta urbana de esa época, inspirado en los barrios jardín ingleses de chalets suburbanos⁷.

Se caracterizan por su regularidad y homogeneidad interna, en cuanto a su estructura espacial, funcional y socioeconómica. Su trazado es regular, con una malla reticular que mantiene la escala del trazado colonial original de la ciudad, ocupado con un tejido de grano pequeño y de baja altura. La calidad material del tejido construido es superior al promedio de la ciudad. De la misma forma, los índices de hacinamiento, privación material en la vivienda o necesidades básicas insatisfechas son bastante inferiores a los de la ciudad en su conjunto⁸.

La superficie construida -casi en su totalidad viviendas unifamiliares de una o dos plantas- ocupa aproximadamente el 37% del total; el resto se destina principalmente a espacios verdes privados en el interior de las manzanas⁹, calles y plazas. La regulación de uso del suelo condiciona fuertemente la continuidad de este patrón de ocupación, en cuanto a superficie construable, alturas máximas de edificación y limitación de unidades de vivienda por parcela¹⁰. También limita las actividades no residenciales (ANR), permitiendo sólo servicios básicos de escala barrial.

La misma regularidad se encuentra en su estructura socioeconómica. Estos barrios están habitados originalmente por un sector muy específico y homogéneo de la sociedad de Córdoba: Familias de clase media profesional, descendientes de los inmigrantes que llegaron a principios del siglo XX y que -aprovechando la movilidad social de la época- pudieron ser parte de la pequeña burguesía. Adquirieron su parcela en estos barrios con recursos económicos propios o con financiamiento estatal, y construyeron su vivienda por autogestión. Esto consolidó a esos barrios con una población de familias propietarias de viviendas individuales de clase media y media-alta.

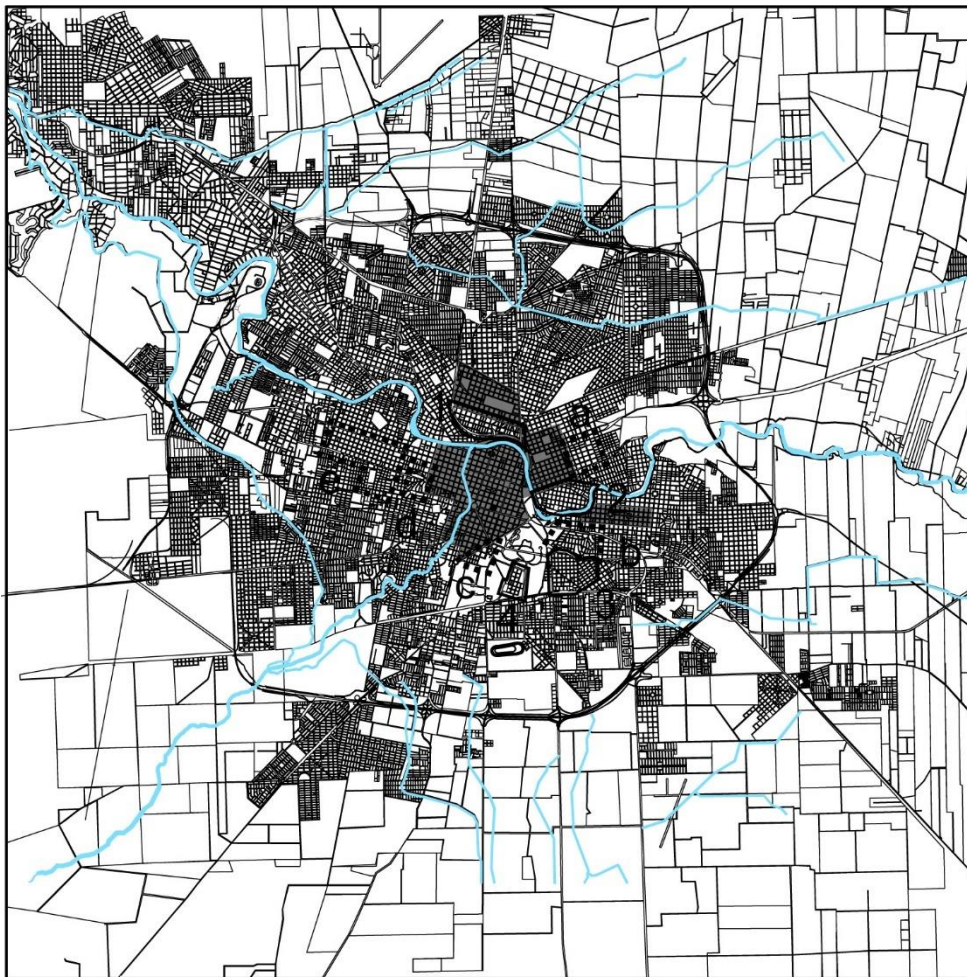
PLANO 01: BARRIOS PERICENTRALES

⁷Liernur y Ballent, 2014.

⁸ Hogares con NBI: 7.4% de Córdoba, y el 0.83% en los BPC. Viviendas con privación de recursos: 14% de Córdoba y el 3.9% de los BPC (Dirección General de Estadística y Censos).

⁹ El término manzana se utiliza en Argentina para referirse al bloque donde se ubican las construcciones, delimitado por calles.

¹⁰ La Ordenanza 8256/86 de ocupación del suelo urbano define los BPC como zona F3: Factor de ocupación del suelo (FOS)=0,60; factor de ocupación total (FOT)=1,5; altura máxima 10,5 m. Sólo dos unidades de vivienda como máximo en parcelas de menos de 600 m² (la parcela típica de los BPC tiene 360 m²).



- Área central y extensiones
- Barrios pericentrales incluidos en el análisis
- ▣ Barrios pericentrales no incluidos en el análisis

Los barrios incluidos en esta definición son Cofico e Independencia (1), Junior's (2), Maipú sección I, Crisol Sur y Nueva Córdoba anexa (3), Rogelio Martínez (4).

Los barrios Maipú sección II, Crisol Norte y Lourdes (b), Paso de los Andes y Quinta Santa Ana (d) también pueden ser incluidos; sin embargo, no se analizan aquí por particularidades de su tejido que complicarían innecesariamente el análisis de las transformaciones espaciales¹¹. De la misma forma, partes de los barrios Alberdi, Alto Alberdi (e), Alto General Paz (a) y Nueva Córdoba (c) no se han incluido en el análisis al no contar con información censal que corresponda a estos sectores parciales específicos¹². De todas formas, los barrios analizados pueden considerarse una muestra representativa (39% de la población y 42,25% de la superficie de los BPC), cuyos resultados pueden generalizarse a todo el conjunto.

¹¹ Debido a la topografía de su emplazamiento su trazado difiere de la cuadrícula regular, aunque su patrón de ocupación es el mismo.

¹² La información censal está disponible por barrios completos o por radios censales que varían de censo en censo.

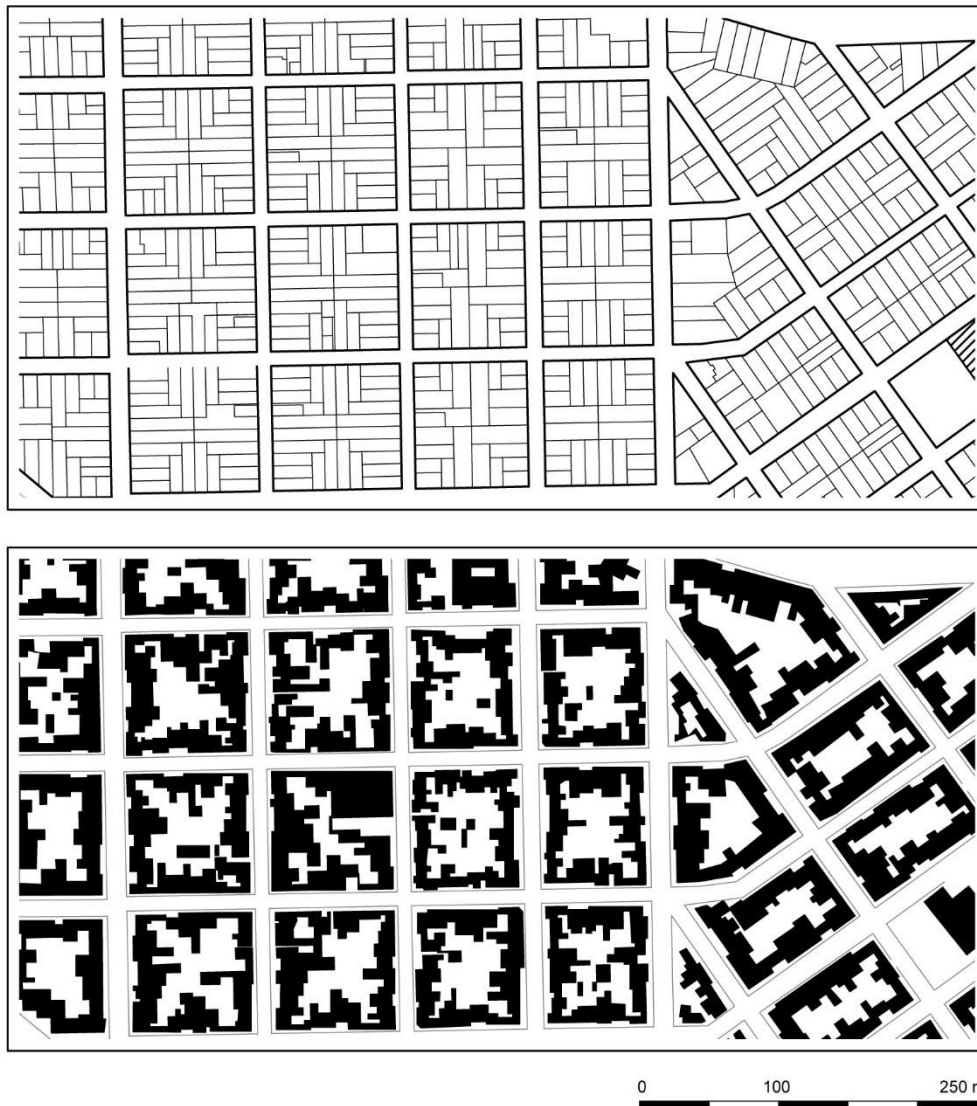
Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Dirección de Catastro, Dirección de Planeamiento Urbano y Dirección de Estadística y Censos de Córdoba.

IMAGEN 01: TEJIDO CONSTRUIDO EN UN SECTOR DE LA UNIDAD DE ANÁLISIS



Fuente: Google Maps (2012).

PLANO 02: TRAZADO TÍPICO DE LOS BPC



Arriba se indica el trazado en manzanas y parcelas existente de un sector de la unidad de análisis. Abajo, el plano Nollli indica la ocupación con superficie cubierta.

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).

Rol actual de los BPC. De la periferia a anillo pericentral

Desde su consolidación hasta la actualidad, los BPC han cambiado su rol dentro de la estructura urbana. Generados como tejido suburbano, hoy articulan el centro con la periferia y el AMCBA. Cuentan con infraestructura de servicios básicos completa, y equipamiento urbano de media y alta complejidad. Su alta calidad ambiental y urbana es debido a su localización dentro de la estructura urbana (zonas altas y cercanas a espacios verdes o flujos de agua), por su patrón de ocupación (de muy baja densidad, con amplias superficies de espacios verdes) o por el tejido construido (materiales y mantenimiento de fachadas/construcciones, mantenimiento de espacios libres, arbolado urbano y doméstico). El desarrollo de la ciudad produjo, a través del

tiempo, economías de urbanización que se reflejan en el valor de mercado de las propiedades ubicadas en estos barrios.

Sin embargo, los BPC están sometidos a un proceso de vaciamiento poblacional constante, por varios motivos: Por un lado, la evolución de los hogares, que reducen naturalmente el número de sus integrantes.

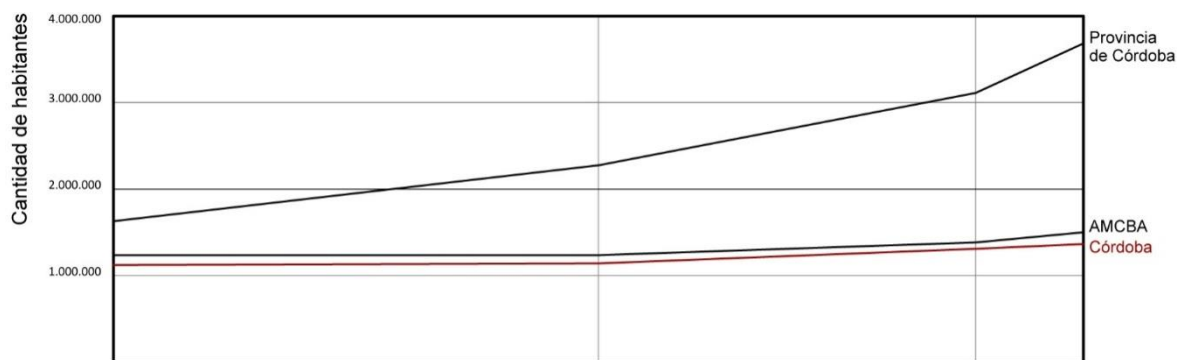
Por otro lado, los nuevos hogares que se desarrollan en estos barrios encuentran ofertas en el mercado más competitivas que las ofrecidas en los BPC, localizándose en otros sectores de la ciudad. La falta de competitividad en el mercado está definida tanto por el alto valor del suelo como por la obsolescencia funcional del tejido construido. Las nuevas estructuras familiares y de estilos de vida son difícilmente reconciliables con los programas funcionales y espaciales existentes en estos barrios. Costos materiales, de tiempo y de gestión de refacciones y adaptaciones reducen aún más su rentabilidad.

Los nuevos hogares que prefieren la vivienda individual y priorizan la calidad ambiental y de vida (perpetuando el paradigma de suburbio que originó a los BPC), eligen habitar las nuevas periferias, que ofrecen una versión actualizada del barrio jardín sin los costos adicionales de suelo urbano pericentral y con las ventajas de productos tipológica y materialmente “actuales”.

Los nuevos hogares que priorizan la localización, eligen tipologías habitacionales de alta densidad en áreas centrales (menor superficie propia, menor calidad ambiental, pero mayor acceso a equipamientos y servicios urbanos), que reducen la incidencia del valor del suelo en el valor total.

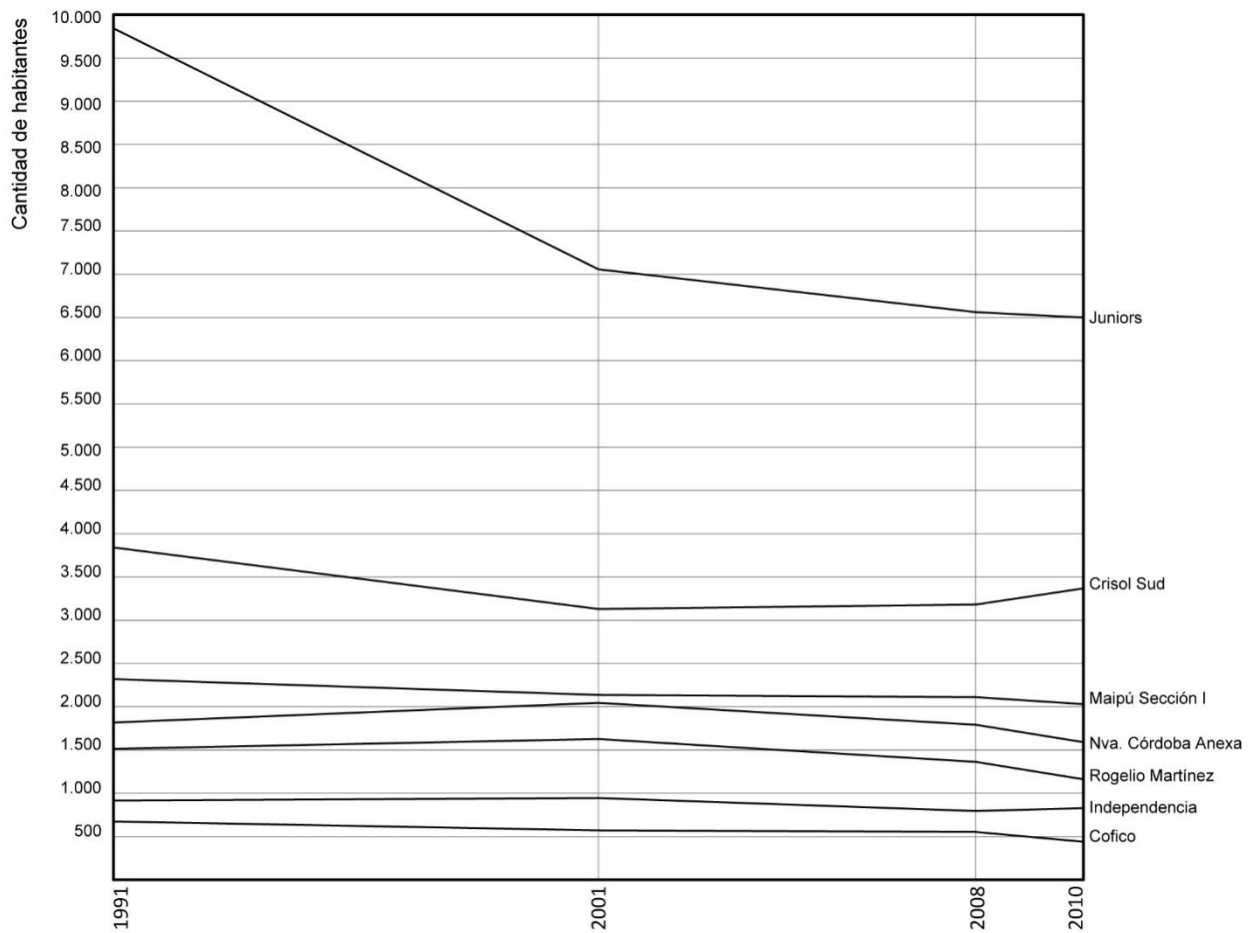
Finalmente, los procesos de polarización económica de la clase media y la dificultad de acceder al financiamiento de la vivienda, dificultan la posibilidad de que los nuevos hogares adquieran las viviendas vacantes en el barrio, aun perteneciendo al mismo grupo socioeconómico que lo habita. En muchos casos, la herencia o el préstamo es el único instrumento para acceder a la casa propia sin resignar calidad urbana.

GRÁFICO 01a: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE CÓRDOBA, EL AMCBA Y LA PROVINCIA



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) 2008 y la Dirección General de Estadística y Censos.

GRÁFICO 01b: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LOS BPC



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la EPH 2008 y la Dirección General de Estadística y Censos.

GRÁFICO 02: EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE POBLACIÓN MAYOR A 60 AÑOS SOBRE EL TOTAL DE POBLACIÓN SEGÚN CENSOS



Fuente: Elaboración propia con base en datos de la EPH 2008 y la Dirección General de Estadística y Censos.

El vaciamiento poblacional conduce a que estos barrios, que fueron planificados para familias con una densidad estimada de 216 a 430 hab/Ha, hoy tengan una densidad media de 72 hab/Ha. Sus viviendas, que se suponía albergaran familias de alrededor de 6 personas (y a casi 70 hogares/Ha), hoy albergan hogares de menos de tres personas en promedio y a apenas 24,44 hogares/Ha.

Sin que su mantenimiento o su adaptación sean rentable, el tejido construido paulatinamente disminuye su calidad, pauperizando el patrimonio construido en estos barrios. Los propietarios de los inmuebles del barrio ven aumentar cada vez más la brecha entre el valor de mercado de sus propiedades y las otras ofertas más novedosas.

Los BPC languidecen en medio de la estructura urbana de la ciudad, perpetuados por la regulación de ocupación y uso del suelo como barrios suburbanos para residencia de familias que ya no necesitan o quieren vivir en ellos. Están regulados para permanecer estancados, como islas de calidad urbana y ambiental subutilizadas en medio de la estructura urbana. Mientras tanto, la ciudad crece, hipertrofiando una ya congestionada área central y dilatándose cada vez más sobre el territorio en la periferia sub-urbanizada.

Esta tensión entre propietarios de la tierra, regulación urbanística y mercado inmobiliario configura un escenario complejo donde el conflicto se resuelve de manera más o menos efectiva en los últimos años. Esto da lugar a un proceso que se realiza de forma emergente, sin planificación general (y por supuesto fuera del marco legal) de forma individual y atomizada, que renueva el tejido de forma sutil pero definitiva: el proceso de revitalización por microdensificación.

Microdensificación informal emergente en BPC

Las intervenciones de microdensificación no son azarosas. Construyen una tendencia clara de transformación del tejido de los barrios residenciales que tiene condiciones estructurales concretas: el contexto específico de producción y consumo local de hábitat urbano, los criterios semejantes de los propietarios del suelo en esos barrios sobre inversiones y el mercado habitacional y su acceso similar a recursos económicos, de gestión y de información. Finalmente, las intervenciones exitosas difunden sus premisas y son replicadas por otros propietarios.

Muchos habitantes de los BPC optan por rentabilizar su propiedad invirtiendo sus propios recursos económicos. Otros, reinvierten en su propiedad para obtener una renta adicional. Finalmente, la imposibilidad de acceder a la vivienda propia de los nuevos hogares que surgen (hijos de los propietarios del barrio), y el hecho de que en Argentina el mercado de alquileres tiene una regulación muy desfavorable a favor de los inquilinos¹³, crea la necesidad de obtener la vivienda propia por fuera del mercado formal, invirtiendo los recursos económicos del nuevo hogar -pero generalmente también del hogar "originario" propietario de la parcela-.

Mediante distintas estrategias, se aumenta la cantidad de unidades funcionales por parcela, disminuyendo la incidencia del valor del suelo en las unidades habitacionales resultantes y aumentando la rentabilidad. Se ocupa la superficie construible vacante, o se subdivide la construcción original -aprovechando su calidad material-, o incluso ambas operaciones a la vez, en un proceso que aumenta la densidad de ocupación sin cambiar la escala espacial del barrio.

¹³ BID, 2015.

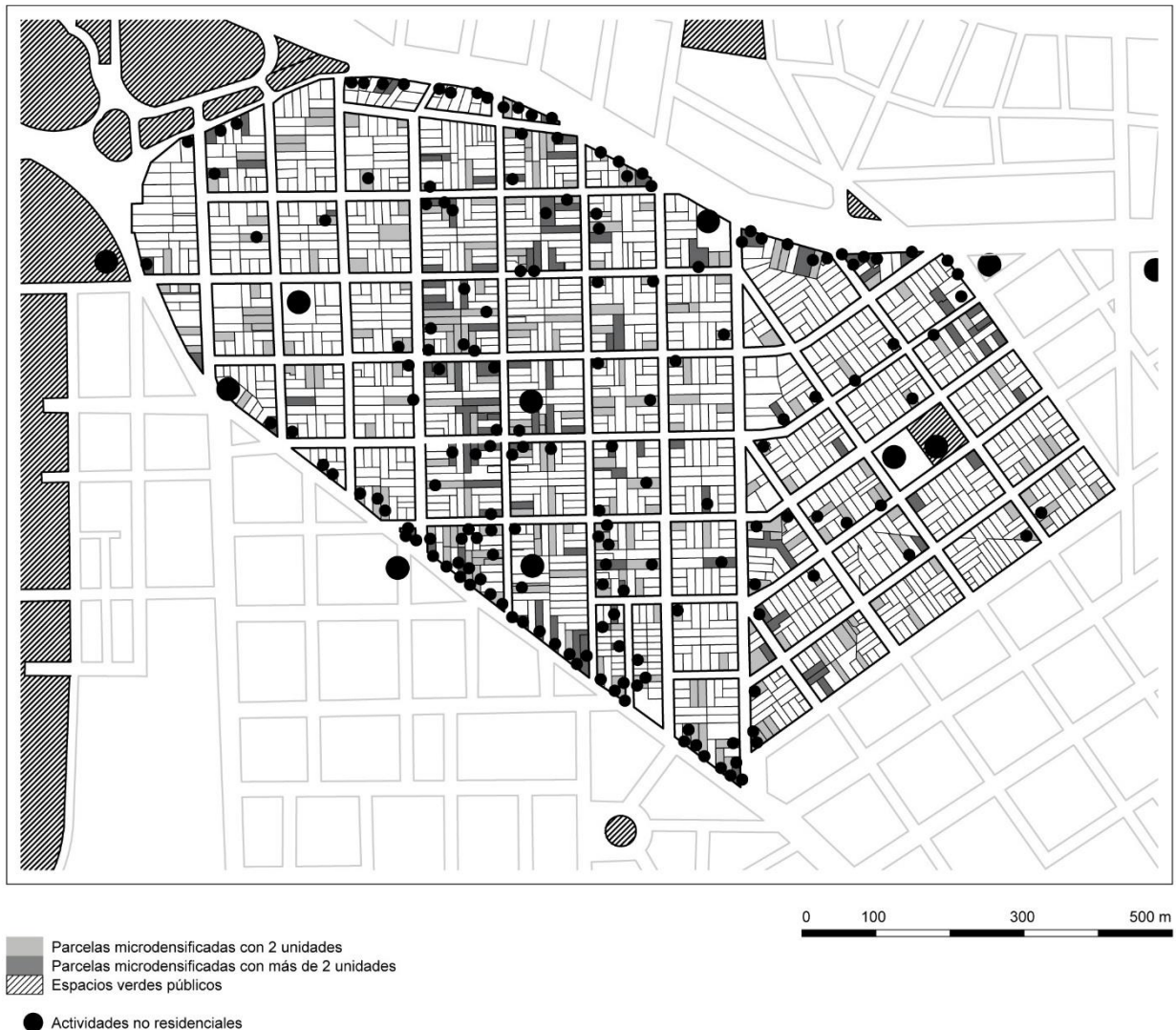
Estos propietarios cuentan no sólo con los medios económicos para esto, sino también con una cultura de producción del hábitat por autogestión consolidada desde hace décadas; también disponen de mano de obra local más o menos calificada y profesionales técnicos que supervisen las obras, y un mercado de materiales de construcción (tradicionales) accesible al consumo minorista. Además, la inversión se vuelve asequible al no incluir el precio del suelo urbano, y sólo requerir los recursos y gestión para producir la nueva superficie cubierta.

La restricción normativa es pasada por alto debido a la escasa fiscalización que se realiza en estos barrios en cuanto a ocupación y uso del suelo: en parte debido a la falta de recursos del Estado municipal, y en parte debido a que los controles están concentrados en las áreas de renovación con alta densidad y en las urbanizaciones de la periferia.

Es determinante la autogestión del propietario de la parcela, que generalmente contrata a un arquitecto o ingeniero para desarrollar el proyecto y la conducción técnica, y a un pequeño equipo de constructores para que materialice las refacciones y ampliaciones necesarias. La gestión y financiamiento dependerán de los recursos financieros de los que disponga el propietario, en general, dedicando su tiempo personal (es decir, sin agregar grandes costos de gestión al proyecto), y sus ahorros personales (ya que no hay opciones de financiamiento públicas o privadas que mejoren el flujo de fondos de la intervención).

El equipo de trabajo está compuesto generalmente por 3 a 5 personas, incluyendo el capataz a cargo. La contratación se realiza por fuera del mercado formal, y no es común contratar seguros de trabajo o responsabilidad civil. La capacitación del equipo varía enormemente, aunque por lo general se limita a las técnicas básicas de construcción.

PLANO 03: PARCELAS MICRODENSIFICADAS Y ANR EN LA UNIDAD DE ANÁLISIS



Nótese que las ANR en el interior de los barrios ocupan intervenciones de microdensificación.

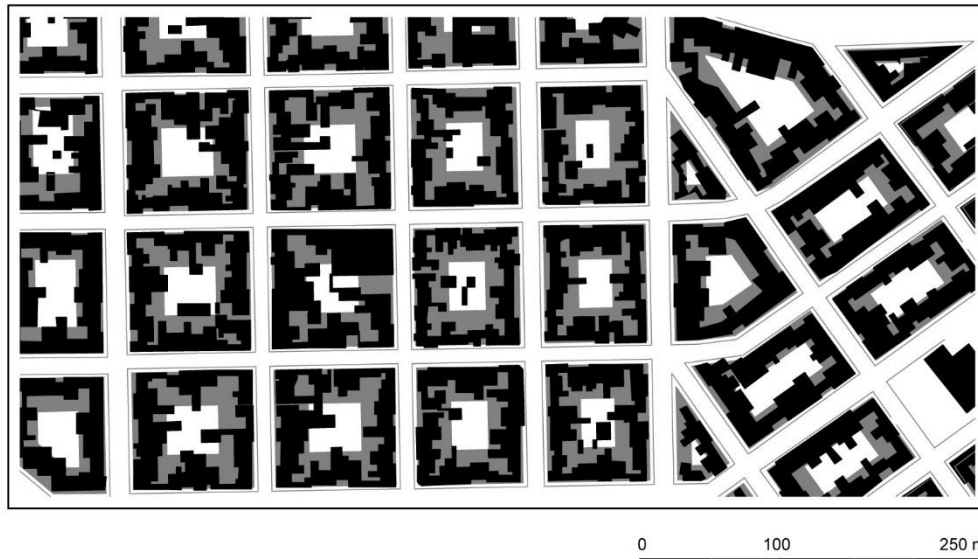
Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba.

Tejido blando

La buena calidad material del tejido construido y su particular distribución en las parcelas hace que las intervenciones de microdensificación -a diferencia de la renovación que ocurre en las áreas centrales- generalmente no reemplacen el tejido, sino que operen en sus partes blandas, transformándolo y adaptándolo a nuevos usos y tipologías.

Además, debe mencionarse también la gran cantidad de superficie construable vacante que existe en las parcelas. De acuerdo a las dimensiones medias de las parcelas (300-360 m²), se pueden ocupar con una superficie cubierta igual a la de la parcela, distribuida en hasta 4 niveles, de forma de ocupar sólo 180-216 m² en planta baja. Sin embargo, la superficie cubierta detectada en el relevamiento apenas supera el 60% de estos números, y las construcciones que superan las dos plantas son apenas 5.

PLANO 04: PLANO NOLLI DE UN SECTOR DE LA UNIDAD DE ANÁLISIS



En gris se señala la superficie disponible según el FOS.

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba (2012).

Condiciones topológicas de las intervenciones de microdensificación

El tejido blando es intervenido entonces con actuaciones que van desde la renovación total y creación de nuevo tejido, hasta la renovación parcial a través de intervenciones que buscan adecuar lo existente a la demanda detectada. Estas actuaciones, lejos de ser aleatorias y diferentes entre sí, dependen en la mayoría de los casos de la preexistencia de construcciones en la parcela, y pueden agruparse en varias categorías¹⁴:

Pueden ordenarse de acuerdo a su generación: esquejes (división de un solo inmueble en varios con distinto grado de interdependencia); injertos (se agregan 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). También pueden ordenarse de acuerdo al tipo de ocupación de la parcela: completamiento del suelo vacante; relleno del centro de manzana; o apilamiento sobre el inmueble existente.

El completamiento se realiza en la superficie disponible en el patio trasero. El apilamiento aprovecha la estructura portante de la construcción original y la cubierta plana (predominante en la casa cajón, y en menor medida en el chalet). El ingreso a la nueva vivienda suele hacerse a través de una escalera ubicada en el jardín delantero de la parcela.

Otra forma de ordenarlas sería por su relación con el inmueble existente, según las intervenciones se comporten de forma autónoma, sean una prótesis tipológica/funcional o

¹⁴En la práctica, las intervenciones tienen una complejidad funcional/tipológica tal que en una sola parcela se encuentran superpuestas varias de estas condiciones de uso/posicionamiento.

tengan algún grado de interdependencia del tipo huésped/comensalista. Esto depende del programa definido para la intervención, que varía desde incorporar actividades no domésticas en la parcela (espacios para trabajar, por ejemplo), a incorporar viviendas para hogares emparentados con el propietario de la parcela, o generar unidades habitacionales para la renta, donde los nuevos habitantes son extraños a la familia, porque determina el grado de dependencia o autonomía de las unidades en la parcela, en cuanto accesos a la vía pública y conexiones a las redes de servicios, autonomía impositiva, entre otros.

Este programa funcional también depende de si los propietarios han decidido permanecer en la parcela, o si tienen su residencia en otro lugar. Si los propietarios permanecen en la misma parcela, la intervención será diseñada con base en mantener criterios de calidad material y espacial lo más altos posibles: No sólo para mantener la calidad de su hábitat doméstico, sino también para poder tener un producto competitivo que permita “elegir a sus vecinos” entre los interesados (por supuesto, tratando de que pertenezcan a la misma clase socioeconómica o superior): Cuando el propietario decide migrar a otro barrio o sector de la ciudad, las intervenciones de microdensificación suelen tener niveles de calidad material y espacial menores.

Esponjamiento del tejido

Mediante la microdensificación, la rugosidad del tejido se incrementa; la superficie construida no sólo aumenta, sino que superficies vacantes existentes son aprovechadas con nuevos usos, permanentes o temporales, más o menos independientes de las nuevas unidades funcionales. Este nuevo suelo urbano es creado sin sustituir el tejido original, sino densificándolo y compactándolo respetando la escala y grano existentes. El tejido se perfora y esponja¹⁵, permitiendo el acceso al interior de las manzanas desde la calle (anteriormente ocupado por patios privados inaccesibles). Las parcelas originales se subdividen, pero también se unen, generando nuevas conexiones interiores en las manzanas.

La barrera de la fachada continua entre la calle y el interior de la parcela se disuelve, para permitir el acceso a las unidades ubicadas en el interior de la manzana. El espacio público penetra hasta el centro mismo de la manzana: un nuevo espacio, público pero de escala doméstica, que se convierte en un espacio de encuentro e intercambio a microescala. Este espacio articula las unidades en el interior de la manzana con la calle, un espacio de encuentro entre vecinos que aumenta el espacio público de estos barrios¹⁶. Aparecen nuevas fachadas en el interior de la parcela, y los muros medianeros asumen nuevos roles como cierre de un espacio semipúblico. En estas situaciones el centro de manzana se organiza con nuevas funciones y significados, confirmando que es posible otra configuración del centro de manzana, más fluida y orgánica.

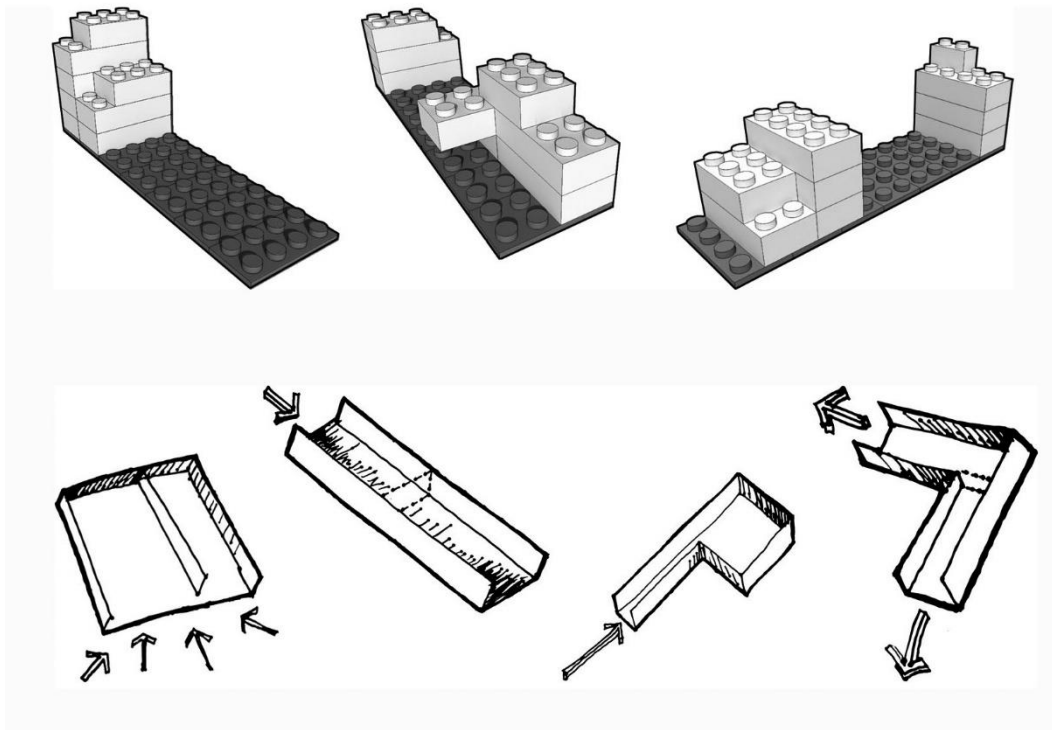
Este espacio público de escala doméstica no se limita a la articulación entre la calle y el fondo de la parcela, al igual que la microdensificación no es sólo una compactación “hacia adentro” de la parcela: Circunstancialmente algunas parcelas se unen, permitiendo el paso entre ellas y de una calle a otra en la manzana. Los muros medianeros entre parcelas funcionalmente

¹⁵ El término “esponjamiento” hace referencia al proceso de transformación espacial del tejido construido que se describe en este artículo. No tiene relación topológica, histórica, tipológica o instrumental con el proceso de esponjamiento acuñado por Oriol Bohigas (1986).

¹⁶ Es interesante comparar esta transformación del tejido con otras lógicas emergentes, sobre todo los *Höffe* de las ciudades del Norte de Europa. Ver el análisis que hace de estos espacios en otros ámbitos urbanos de la Europa medieval Richard Sennett (1997, pp. 209-214). En el contexto de Córdoba, puede hacerse un paralelismo con las galerías comerciales diseñadas como pasajes internos en el centro de la ciudad (Foglia y Eguiguren, 1978).

vinculadas se transforman en un obstáculo, y son perforados para permitir el paso o la unificación de patios y jardines. La parcela individual es superada, creando nuevos espacios de interfase.

IMAGEN 02: EJEMPLOS DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA EN LA MICRODENSIFICACIÓN (ARRIBA) Y UNIONES ENTRE PARCELAS (ABAJO)



Fuente: Elaboración propia.

Ajustes programáticos y espaciales

Las viviendas reducen su superficie propia, pero mantienen las ventajas de una vivienda individual: patios o terrazas privados y compartidos, mayor intimidad y privacidad, posibilidad de mascotas (en algunos casos), y mayor superficie útil en comparación con los departamentos de áreas centrales. Las ventajas comparativas propias de los BPC (localización, accesibilidad) tienen menor costo relativo al ajustar su superficie, a la vez que se evita la congestión de áreas centrales.

Aunque suelen repetirse las tipologías de mayor “éxito” en el mercado de alquileres (departamentos de un dormitorio sin cochera), la oferta está diversificándose poco a poco a departamentos de dos dormitorios (incluso tres, o tipo dúplex) e incluyendo cocheras, gracias a la identificación de los mayores grupos de demanda de estas intervenciones. Las unidades funcionales son variadas tipológicamente, reflejando por necesidad las nuevas estructuras familiares, y facilitando la localización de población que no está organizada en torno al tradicional núcleo familiar biparental de clase media -dos padres adultos y dos o más hijos

pequeños. En numerosas oportunidades, la falta de planificación técnica especializada resulta en unidades funcionales indeterminadas programáticamente, es decir, cuyos espacios no responden a un programa funcional específico.

Esto no sólo las hace competitivas en el mercado inmobiliario (las unidades microdensificadas no permanecen vacantes más de 30 días¹⁷), sino que también está diversificando la población, en cuanto edad, estructura de los hogares y nivel socioeconómico.

Este proceso permite también la inclusión de nuevas actividades que complementan a la residencial, como son las comerciales, de servicios y de ocio: actividades productivas o de servicios de pequeña y mediana escala que aprovechan los menores costos relativos de la ubicación pericentral y el complemento con la función residencial que hace posible el teletrabajo. Esto se traduce en una mayor intensidad de uso, no sólo por el aumento de la densidad de población, sino también por el ingreso de nueva población flotante atraída por las intervenciones.

El espacio público ya no es sólo utilizado para acceder a otras partes de la ciudad en horarios puntuales (generalmente para salir temprano a la mañana y volver a la vivienda por la tarde). A lo largo del día, las calles son transitadas por personas a pie, en bicicleta, en auto, que concurren a distintas actividades dentro o fuera del barrio.

Este uso más intenso tensiona frecuentemente el espacio público, cuyo diseño no contempla otra actividad además de la circulación expeditiva. No hay lugares en la vía pública para detenerse, reunirse, jugar, distraerse, o encontrarse con vecinos. Tampoco para organizar las (micro) concentraciones de personas que ocurren periódicamente a actividades convocantes (escuelas, academias, clubes, gimnasios). Esta tensión es la que mayor malestar provoca a los vecinos "originales", mucho más que posibles ruidos molestos producto de las ANR. Pero este conflicto no es causado por la intensificación de usos debida a las nuevas actividades; sólo amplifica un problema intrínseco al diseño monofuncional y excluyente del espacio público.

Regeneración de la condición urbana

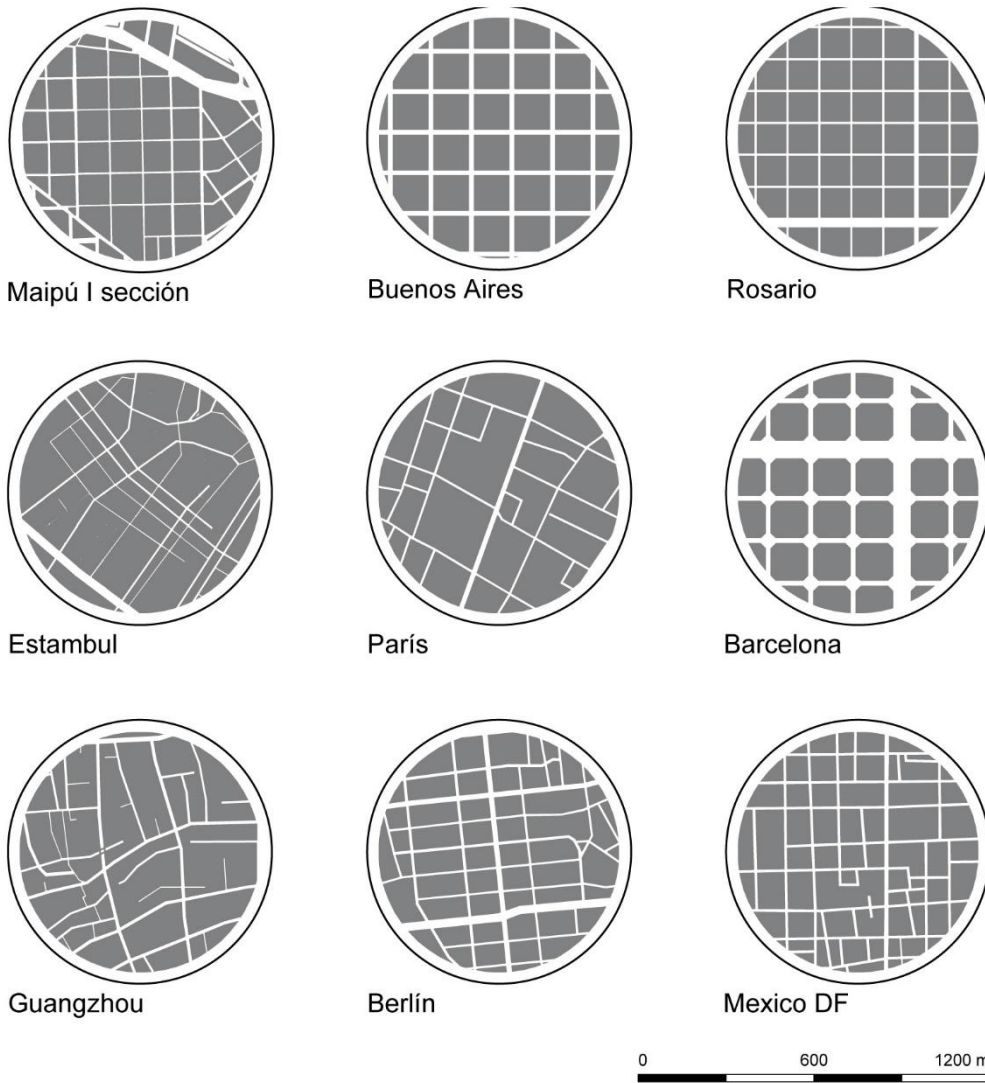
Al aumentar la intensidad y diversidad de usos en el tejido, la trama reticular anodina revela una de sus fortalezas: La escala de las calles y manzanas, sumada a la cantidad de parcelas por manzana (la posibilidad de múltiples situaciones individuales sucediendo en un área que puede cubrirse fácilmente a pie) lo asemeja a los trazados de las ciudades consideradas más "amigables" con los peatones y proclives a generar encuentros e intercambios frecuentes y diversos¹⁸. Además, las posibilidades aumentan exponencialmente cuando se estudian junto a procesos de fraccionamiento de parcelas y posterior anexión de fracciones.

Esta condición "amigable con el peatón" emerge precisamente a partir de la diversificación de usos y actividades en el tejido, que estimulan los recorridos internos en el barrio. El obstáculo que significa la zonificación excluyente es superado; la proximidad entre unidades incrementa la cantidad de intercambios fortuitos aleatorios, y emerge una estructura abierta de potenciales actividades y relaciones humanas en la microescala.

IMAGEN 03: COMPARACIÓN ENTRE TRAZADOS TÍPICOS

¹⁷ A diferencia de las viviendas unifamiliares del barrio que están a la venta, que suelen permanecer en el mercado entre uno y dos años, y que, por lo general, se venden a un precio menor al fijado por los vendedores.

¹⁸Rueda, 2014; Jacobs, 1961.



Cada muestra incluye el área que puede alcanzarse en 10 min de caminata. Se verifica la semejanza -si bien no la geometría o el ancho de las vías- en la escala de los nodos de la red en los BPCy el área central de las principales ciudades argentinas, basados en el trazado colonial español. También se verifica la similitud con las áreas centrales de las ciudades que tienen el mayor porcentaje de traslados a pie, a nivel mundial.

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Dirección de Catastro de Córdoba, Google Maps y ARUP, 2016.

Capitalización de un bien no capitalista. Creación de nuevo suelo urbano.

En el contexto local hay una contradicción naturalizada, que consiste en invertir en la propiedad de la vivienda para “capitalizar recursos”, aun cuando la vivienda familiar es un bien no capitalista por definición: El suelo urbano, un “bien-capital”, sale del mercado al convertirse en

un bien patrimonial, ya que es un bien con un valor de uso que no otorga ingresos¹⁹. En tanto que esa propiedad es destinada a su vivienda, los propietarios del suelo de los BPC -al igual que la abrumadora mayoría de propietarios de vivienda en el contexto local- son "propietarios no-capitalistas"²⁰. Este capital ficticio y no-capitalista está latente en la mayor parte de la ciudad construida: las áreas intermedias y, por supuesto, los BPC.

A esto se suma que, en el caso particular de los BPC, los propietarios/habitantes del barrio, incluso habiendo obtenido su vivienda a través del financiamiento público o privado, ya han reembolsado su crédito y disfrutan actualmente del "beneficio de la vivienda gratuita", en un momento en que se ha abandonado la vida activa (residentes originales) o se ha heredado la vivienda comprada por la generación anterior.

En el caso de construcción de otra unidad funcional para algún integrante de la familia, la inversión se produce con el objetivo de satisfacer una necesidad directa (espacio-funcional) y no de generar un producto rentable en el mercado: no se separa la producción del consumo; en esa situación no se transforma la vivienda en mercancía²¹.

Pero en la microdensificación para la renta o venta, el suelo transforma de un bien con simple valor de uso en un bien-capital. Los propietarios realizan una valorización capitalista de su patrimonio del suelo (su capital individual) transformándolo en capital productivo. Literalmente se crea nuevo suelo urbano, convirtiendo a los propietarios en beneficiarios únicos y directos de las mejoras producidas, es decir, de la sobreganancia localizada producto de la renta del suelo urbano y de la renta inmobiliaria. A pesar de que el éxito de las intervenciones depende fuertemente de las economías de aglomeración y urbanización producto del desarrollo de la sociedad en conjunta, ésta no recupera nada de la plusvalía creada a través de este proceso, o del nuevo suelo urbano que se incorpora a la ciudad.

En este sistema de producción de suelo urbano, el valor del suelo de la parcela no incidirá en la inversión de microdensificación de la misma forma que en los procesos capitalistas de urbanización, encuadrándola en una lógica "pre-capitalista". Pero, al mismo tiempo, la producción estará limitada por los recursos disponibles del propietario, lo que resulta en un bajo nivel de producción²². Esto explica la dificultad para explicar la emergencia y difusión de estas intervenciones según los modelos teóricos de los procesos de renovación y revitalización "formales" difundidos en el contexto académico local, como podría ser el modelo de *Rent Gap*²³.

Debido a estas particularidades, las intervenciones de microdensificación -en las condiciones actuales- tampoco podrán alcanzar la magnitud de las intervenciones que se llevan adelante en otras partes de la ciudad, o atraer a grandes inversores y desarrollistas. Se mantiene el impedimento práctico para que microsociedades o microdesarrollistas inviertan en el proceso y hagan más eficientes (rentables) las intervenciones, acelerando la transformación del tejido.

La limitación relativa de los recursos disponibles también explica la tendencia de las intervenciones de microdensificación a aprovechar la construcción existente adaptándola en lo posible al nuevo proyecto, contradiciendo la lógica del mercado formal local de mayor escala que donde la mayor rentabilidad se logra en intervenciones de renovación total. Esas condiciones también restringen este proceso en su escala e impacto en el tejido construido; priman la progresividad, la adaptabilidad y la revitalización y readaptación.

¹⁹ Topalov, 1979 p. 101 y ss.

²⁰ Topalov, 1979 pp. 125-132.

²¹ Topalov, 1979 p. 99.

²² Topalov, 1979 pp. 101-134.

²³ Smith, 1987.

Nuevos vecinos

Hay consenso en cuanto a la diversificación de la población a través de la microdensificación: no se identifica un “usuario típico” o una “familia típica” que haga uso de estas nuevas unidades habitacionales. Los nuevos hogares abarcan todas las nuevas estructuras que emergen en las últimas décadas y los rangos etarios a partir de los 15 años.

Pero esta diversificación se limita a los estilos de vida, estructuras domésticas, actividades laborales y edades; la nueva población pertenece casi exclusivamente a la misma clase media que ya habitaba el barrio, debido a las restricciones que los propietarios imponen para el alquiler de las unidades, si bien puede apreciarse una mayor accesibilidad de población de la “nueva clase media trabajadora” y de la clase media asalariada.

Por otro lado, la nueva población que se instala en los BPC no tiene una demanda de vivienda en el sentido de demanda neta insatisfecha, sino una demanda latente de hábitat urbano con ventajas cuali y cuantitativas en cuanto a localización, renta del suelo, accesibilidad, funcionalidad y espacialidad, que justamente satisfacen las unidades habitacionales producto de la microdensificación. Esta población elige los BPC mayormente por dos razones: un integrante del hogar es “nacido y criado” allí, o por la accesibilidad al resto de la ciudad -principalmente el área central, la universidad y principales polos de servicios urbanos- de cada uno de los BPC en particular. El origen de los “recién llegados” suele ser otro barrio en el área intermedia de Córdoba, pero siempre en el mismo cuadrante al que pertenece el barrio pericentral de destino. Esto se fundamenta principalmente -aunque no exclusivamente- en la posibilidad de mantener y reforzar los lazos de cooperación e interdependencia cotidianos con otros hogares con los que se comparten lazos de parentesco.

Vecinos originales

La diversificación sociodemográfica, al igual que la intensificación del uso del espacio público, es motivo esporádico de quejas de los vecinos con mayor antigüedad en el barrio. Sin embargo, no parece ser desencadenada específicamente por la microdensificación, ni por las condiciones de vida a las que responden las nuevas tipologías, tampoco por la mayor densidad habitacional. Parecen ser generadas por un componente subjetivo de rechazo a los “recién llegados”, en contraposición a los “nacidos y criados” en cada uno de estos barrios, que, por otra parte, no ocasiona conflictos significativos.

Los mayores conflictos que los vecinos “originales” plantean con respecto al proceso específico de microdensificación son, en primer lugar, la supuesta falta de capacidad de las infraestructuras y servicios públicos existentes²⁴; en segundo lugar, la necesidad de proteger el valor inmobiliario de barrios residenciales evitando la instalación de ANR -que provocan ruidos, olores, polución-. Este último punto es discutible frente al argumento de que los BPC están perdiendo valor en el mercado frente a otras zonas.

Por último, los vecinos manifiestan perjuicios directos a su bienestar o a su propiedad, resultado de ruidos molestos, edificaciones que arrojan sombra a sus patios, o daños producto de las obras ejecutadas sin medidas lógicas de seguridad o sin respetar las normas de construcción, aunque estos problemas se repiten para cualquier tipo de construcción nueva, y no es exclusivo de intervenciones de microdensificación.

²⁴ Sin embargo, la densidad planteada por el patrón original de ocupación era muy superior a la actual.

Conclusiones

La microdensificación es un proceso que emerge por la especificidad de los BPC y es exitosa precisamente por sus circunstancias: Tejido blando disponible, pero de gran calidad material que puede refuncionalizarse; propietarios con recursos suficientes para realizar una inversión que asegure unidades funcionales de calidad habitacional; unidades resultantes que resumen las ventajas de su localización y calidad urbana, compensando el ajuste de superficie propia, por lo que son sumamente competitivas en el mercado de alquileres; multiplicación de la superficie construida sin cambiar la escala del tejido urbano ni las condiciones ambientales del barrio.

Como proceso emergente, demuestra la capacidad de autoorganización y adaptación en un sistema complejo donde operan múltiples agentes como es una ciudad; se desarrolla de acuerdo a la capacidad de cada propietario de acceder y procesar información del contexto, relacionarla con sus propios intereses y gestionar medios y recursos disponibles a su favor.

Este proceso no sólo conserva la escala y el grano del tejido espacial. Promueve un cambio progresivo, manteniendo su dinámica de autoorganización y permitiendo ajustes a lo largo del tiempo, tipológicos, programáticos, de financiamiento y gestión, de intervenciones en el espacio público y reajustes en la infraestructura y equipamiento. Favorece intervenciones de refuncionalización y ampliación de construcciones existentes, maximizando el uso del tejido construido, y su adecuación a nuevos usos: El proceso no implica la renovación total del tejido, sino que se mantiene dentro de los límites de microintervenciones, que revitalizan la ciudad construida con un nuevo patrón de mayor intensidad de uso, no sólo por parte de los residentes, sino atrayendo también a población de otros sectores de la ciudad.

Aunque hay procesos de generación de nuevas unidades en parcelas de BR/MF/BD en el área intermedia y periférica de la ciudad, no se repiten las mismas condiciones de los BPC. A diferencia de estas áreas, la microdensificación no se limita a la producción de hábitat para la subsistencia²⁵, sino que capitaliza cada patrimonio individual, creando nuevo suelo urbano que ingresa en el mercado inmobiliario urbano, diversificando los agentes productores de ciudad; no sólo provee de hábitat a las nuevas generaciones de propietarios del barrio, sino que atrae a nueva población de otros sectores urbanos y otras pautas culturales; las nuevas ANR no se limitan a micro emprendimientos de subsistencia, sino que son actividades productivas de pequeña y mediana escala con impacto sectorial y urbano, de mediana complejidad, lo que significa una transformación radical del modelo BR/MF/BD.

Hasta el momento la microdensificación se muestra como un patrón de revitalización alternativo al modelo de distensión urbana basado en la dicotomía entre la macrocefalia y la contraurbanización periurbana: Aprovecha las ventajas de la urbanización, aglomeración y escala sin alcanzar situaciones de colapso. Pero es evidente que existe la posibilidad de que el proceso se concentre cada vez más en maximizar la rentabilidad de los propietarios, disminuyendo la calidad habitacional de las intervenciones y por lo tanto, la calidad ambiental y espacial de estos barrios.

Además, la microdensificación es sólo uno de los posibles procesos de desarrollo de los BPC. Otra alternativa muy posible es la pauperización y vaciamiento, seguida de proyectos de "revalorización" con aumento de la edificabilidad e inversiones públicas, que indefectiblemente

²⁵ Ver también los procesos descritos para ciudades como Lima (Zolezzi, Tokeshi, y Noriega, 2005) y Santiago de Chile (Ortiz y Velázquez, 2004).

conducirán a un proceso de renovación con alta densidad y patrones segregados, cuyos beneficios serán capitalizados exclusivamente por los propietarios del suelo y los grandes desarrollistas, expulsando a la población de medios y bajos recursos cada vez más lejos.

Es evidente que la microdensificación se encuentra en una etapa incipiente, en la que su potencial sólo puede ser intuido, ya que aún no tiene un impacto significativo en la estructura urbana. Lo mismo ocurre con sus limitaciones. La revitalización por microdensificación tiene el potencial para alcanzar la capacidad de carga del sistema sin colapsarlo, pero es posible que también alcance niveles de densidad tal que las desventajas de la congestión y colapso de infraestructura superen los beneficios de la aglomeración.

Por lo tanto, los resultados obtenidos plantean la necesidad de evaluar el potencial efectivo de la microdensificación para la revitalización de áreas pericentrales e intermedias, no sólo de Córdoba sino de otras ciudades latinoamericanas. Son el punto de partida para poner en disputa los patrones de territorialización actuales (basados en la renovación por hiper densidad o la extensión periurbana) y rescatar el potencial de la ciudad construida para generar un desarrollo urbano más sostenible e inclusivo.

Bibliografía

ARUP, Cities Alive. Towards a Walking World. London, ARUP, 2016. 166p.

BID. Alquiler en números: La tenencia de la vivienda en América Latina y el Caribe, New York, Banco Interamericano de Desarrollo. 2015. 117p.

BOHIGAS, O. *Reconstrucción de Barcelona*. Barcelona, Servicio de Publicaciones, Secretaría General Técnica, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, 1986. 214p.

CARRASCO, B. Plan Regulador y de Extensión. Memoria y expediente urbano. Córdoba, Municipalidad de Córdoba. 1927. 122p.

DÍAZ, O., SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO. Plan director Córdoba 2020 - Programa de densificación urbana (documento preliminar). Córdoba, Municipalidad de Córdoba. 2010. 100p.

DÍAZ TERRENO, F. Los territorios periurbanos de Córdoba. Entre lo genérico y lo específico. *RiURB* (5): 65-84, 2011. ISSN: 2013-6242

FORNÉ, Mario, ed. Una ciudad posible: recentralización de la ciudad de Córdoba: revitalización del área central. Córdoba, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño: Fundación Centro. 2004. 102p.

FOGLIA, María Elena. Una política urbanística para el desarrollo del área central de Córdoba. *Anales Linta*.II(5): 31-37, 2001. ISSN: 1667-1295.

Foglia, M. E. y Eguiguren, J. A. Galerías cordobesas: un ejemplo de centralidad colectiva. *Summa* (122): 43-48, 1978. ISSN: 0325-4615.

GIOBELLINA, Beatriz. Agricultura urbana, periurbana y agroecología en Córdoba y su área metropolitana. En Encuentro de Investigadores que Estudian la Ciudad de Córdoba (1, 2014, Córdoba, Argentina). Primer Encuentro de Investigadores que Estudian la Ciudad de Córdoba. Córdoba, Argentina, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. p. 229-237 ISBN: 978-987-1494-48-4.

IPLAM ciudad. Densificación de áreas intermedias. Córdoba, IPLAM ciudad. 2015a. 122p.

- IPLAM ciudad. Córdoba 2011-2015. Córdoba, Municipalidad de Córdoba. 2015b. 209p.
- IPLAM ciudad. Líneas estratégicas para el desarrollo de Córdoba. Córdoba, Municipalidad de Córdoba. 2015c. 76p.
- IPUCOR. Diagnóstico y líneas estratégicas orientativas para el Plan Urbano Ambiental. Córdoba: Municipalidad de Córdoba, 2001. 90p.
- Jacobs, J. *The death and life of great American cities*. New York, Random House. 1961. 492p. ISBN: 978-0-679-74195-4.
- PERALTA, C. Evaluación de los procesos de despoblamiento, dispersión, densificación, gentrificación y renovación. Entre los períodos intercensales 1991-2001 / 2001-2010. En Jornadas Argentinas de Estudios de Población (12, 2015, Salta, Argentina). Transformaciones socio-espaciales de la ciudad de Córdoba, Universidad Nacional de Salta, Salta.
- LA PADULA, E. Urbanismo. Parte II: Los elementos constitutivos de la estructura urbana, vol. 2, 3 vols. Córdoba, Departamento de publicaciones de la FAUD - UNC. 1957. 103p.
- LIERNUR, J. y BALLENT, A. La casa y la multitud: vivienda política y cultura en la Argentina moderna. Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica. 2014. 689p. ISBN: 978-987-719-010-6.
- RUEDA, S. *Ecological Urbanism*. Barcelona, Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona, 2014. 304p. ISBN: 84-616-9939-4.
- SENNETT, R. *Carne y piedra. El cuerpo y la ciudad en la civilización occidental*. Madrid, Alianza, 1997. 457p. ISBN: 84-206-9489-4.
- SMITH, N. Gentrification and the Rent Gap, *Annals of the Association of American Geographers* (77)3:462-465, 1987. ISSN: 0004-5608.
- TOPALOV, C. *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México, Edicol. 1979. 186p. ISBN: 978-968-408-026-3.