

## La extensión urbana sobre el periurbano no es inevitable: El potencial de la ciudad construida

Boccolini, Sara María<sup>1</sup>; Giobellina, Beatriz<sup>2</sup>

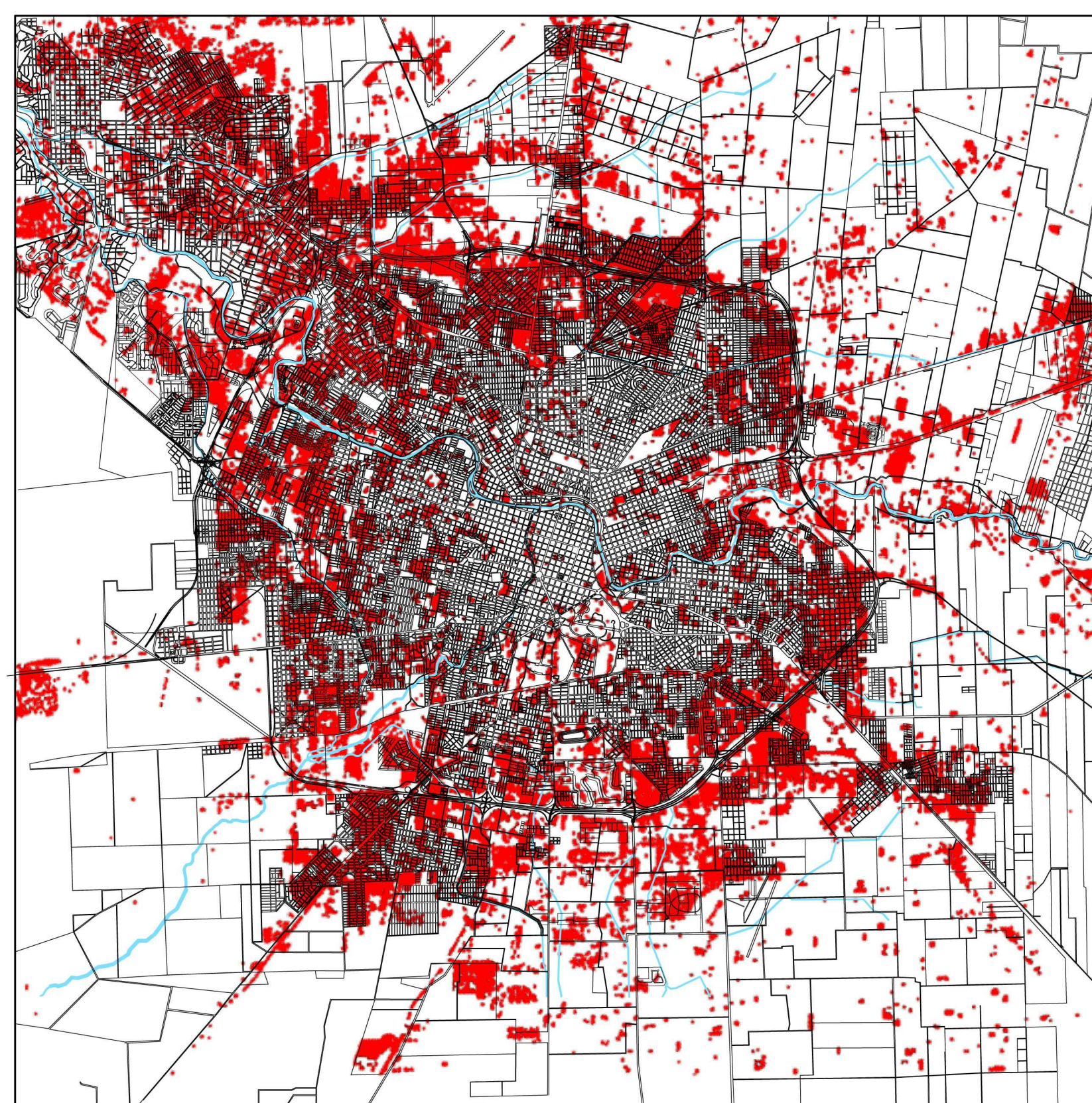
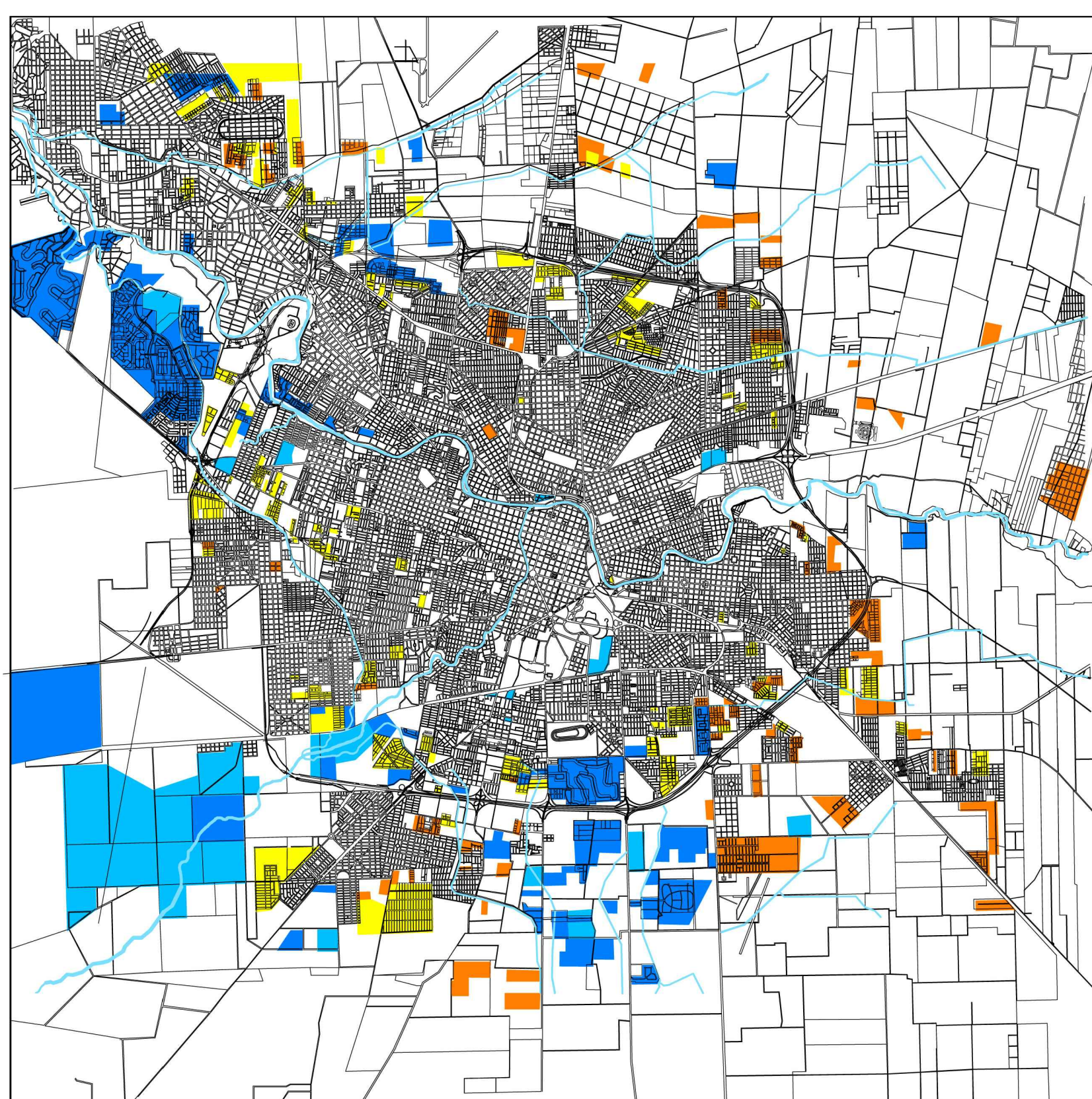
1.- Instituto de Investigación de la Vivienda y el Hábitat (IINVIHAB - UNC);  
2.- INTA AER Córdoba - Observatorio agricultura urbana, Periurbana y Agroecológica de Córdoba (O-AUPA)  
Contacto: saraboccolini@gmail.com

## La extensión urbana se difunde con éxito en el territorio.

En los últimos 20 años el área urbanizada de Córdoba aumentó un **17%**, aunque su población sólo un **13%**

Urbanizaciones aprobadas en Córdoba  
en el período 1985-2010  
Fuente: Boccolini (2017)

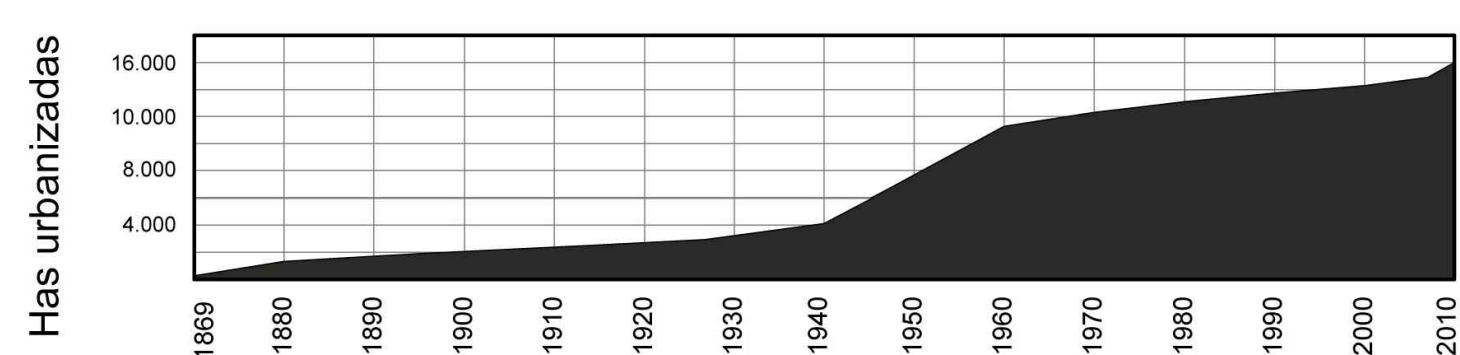
Urbanizaciones municipales, Urbaniz. Decreto 25, Programa Nuevos Barrios, Urbanizaciones fraudulentas  
Planes de vivienda provinciales y nacionales 1995-2010  
URE, urbanizaciones rurales (barrios chicos), urbanizaciones cerradas  
Urbanizaciones por Convenios Urbanísticos posteriores al año 2010



Superficie ocupada con edificaciones  
en el período 1974-2014  
Fuente: Mari & Pons (2014)

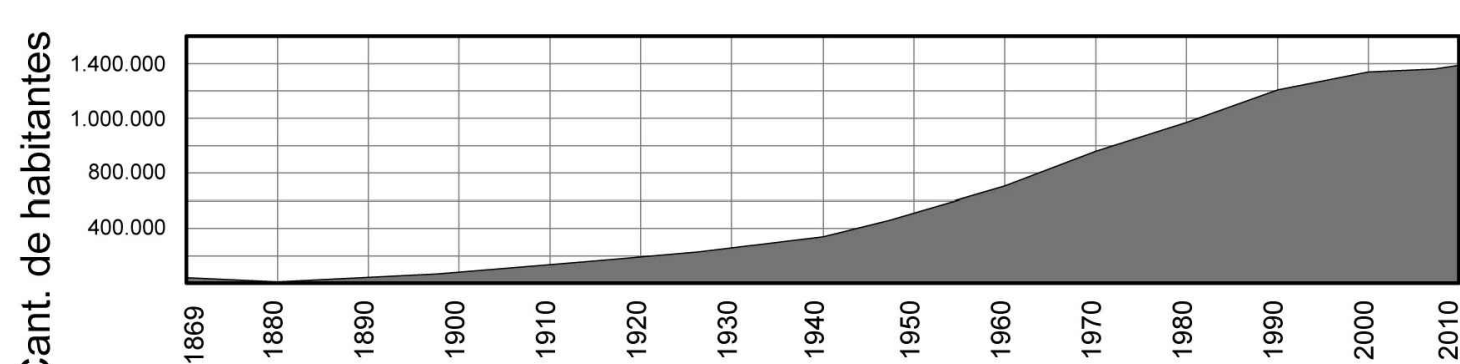
Área ocupada en el período 1974-2014 (Fuente: Mari & Pons, 2014)

Por esa extensión del área urbanizada se ha perdido el **60%** de la superficie del cinturón verde de Córdoba.



Crecimiento de la superficie urbanizada dentro del ejido  
municipal de Córdoba entre 1869 y 2010

Fuente: Elaborado por Sara M. Boccolini en 2017, con base en datos de la Dirección de  
Planeamiento Municipal (www.cordoba.gov.ar, accedido en 2017)



Crecimiento de la población de Córdoba entre 1869 y 2010

Fuente: Elaborado por Sara M. Boccolini en 2017, con base en datos de Censos Nacionales de  
Población (www.indec.gov.ar, accedido en 2017)

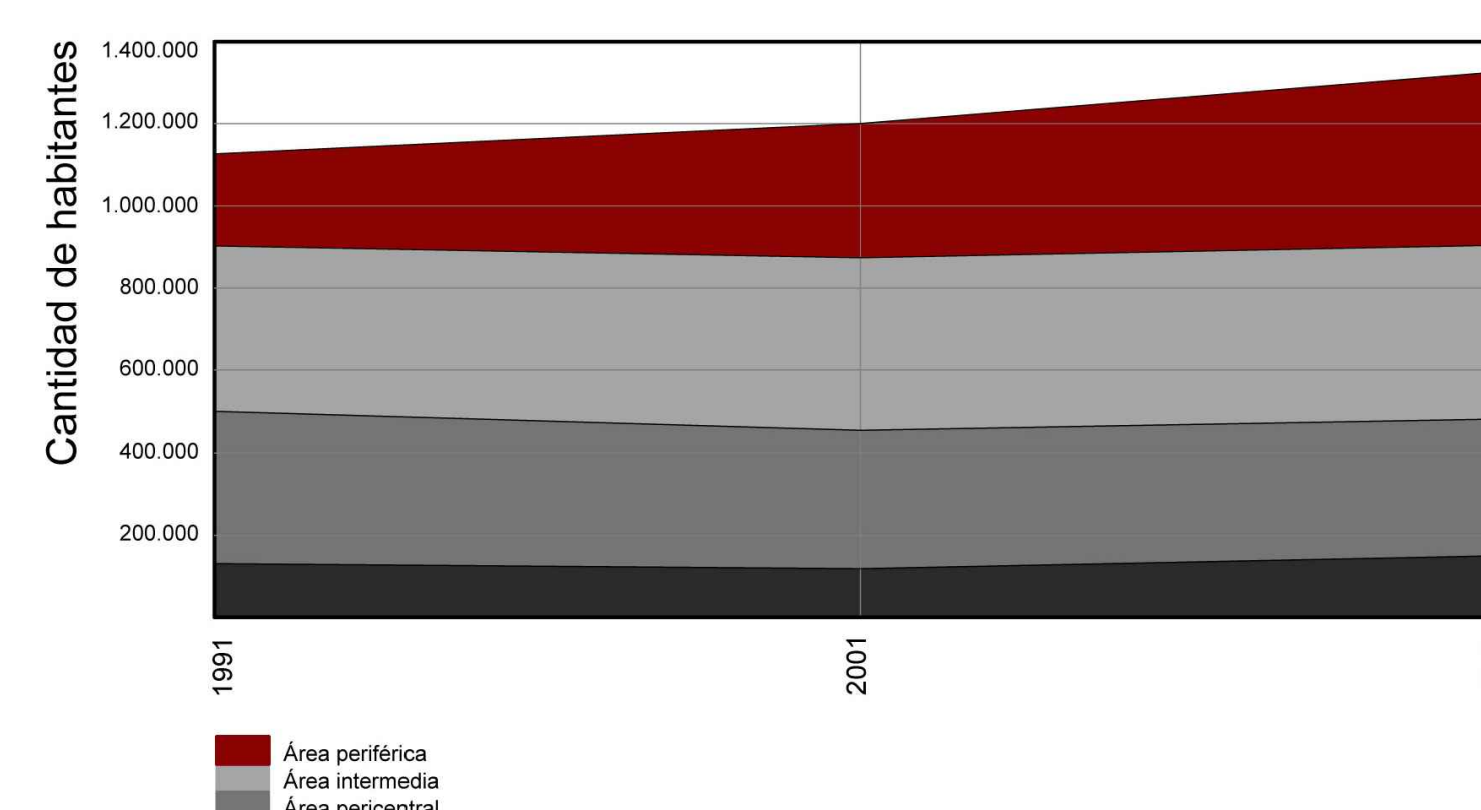
La hipótesis más difundida para explicar este crecimiento del área urbanizada combina el crecimiento de la población con la falta de suelo urbanizado en las áreas centrales, pericentrales e intermedias, lo que hace que los nuevos hogares se instalen en las urbanizaciones en la periferia.

En estas urbanizaciones, además, se privilegian tipologías domésticas suburbanas de muy baja densidad, lo que explicaría el mayor aumento del área urbanizada en relación a la población nueva a alojar.

Esto ocasiona la pérdida de servicios ecosistémicos esenciales que el territorio brindó históricamente para el abastecimiento de necesidades básicas de la población, y que permitieron la consolidación de esta ciudad intermedia.

Algunos de esos servicios ecosistémicos son, por un lado, la regulación del ciclo del agua y la regulación de desastres, con la invasión creciente del piedemonte y de las Sierras Chicas, donde se comprometen cuencas, laderas y bosques.

Por otro lado, la pérdida de suelo rural, sus sistemas de riego, y las unidades productivas de numerosas familias rurales. Esto significa la provisión de alimentos frescos de cercanía desarrollada durante siglos.



Crecimiento de la población de cada área urbana de Córdoba  
entre 1869 y 2010

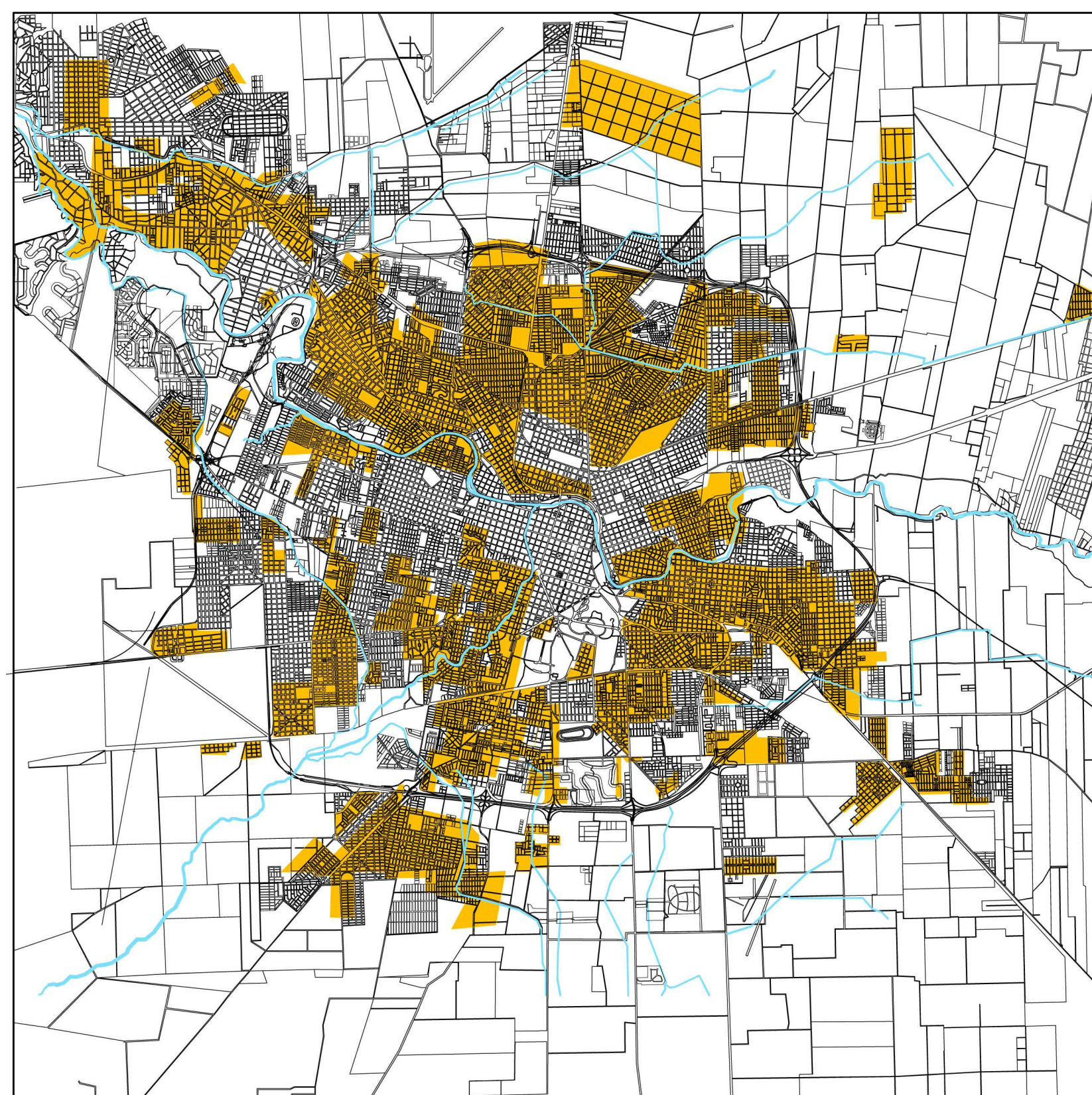
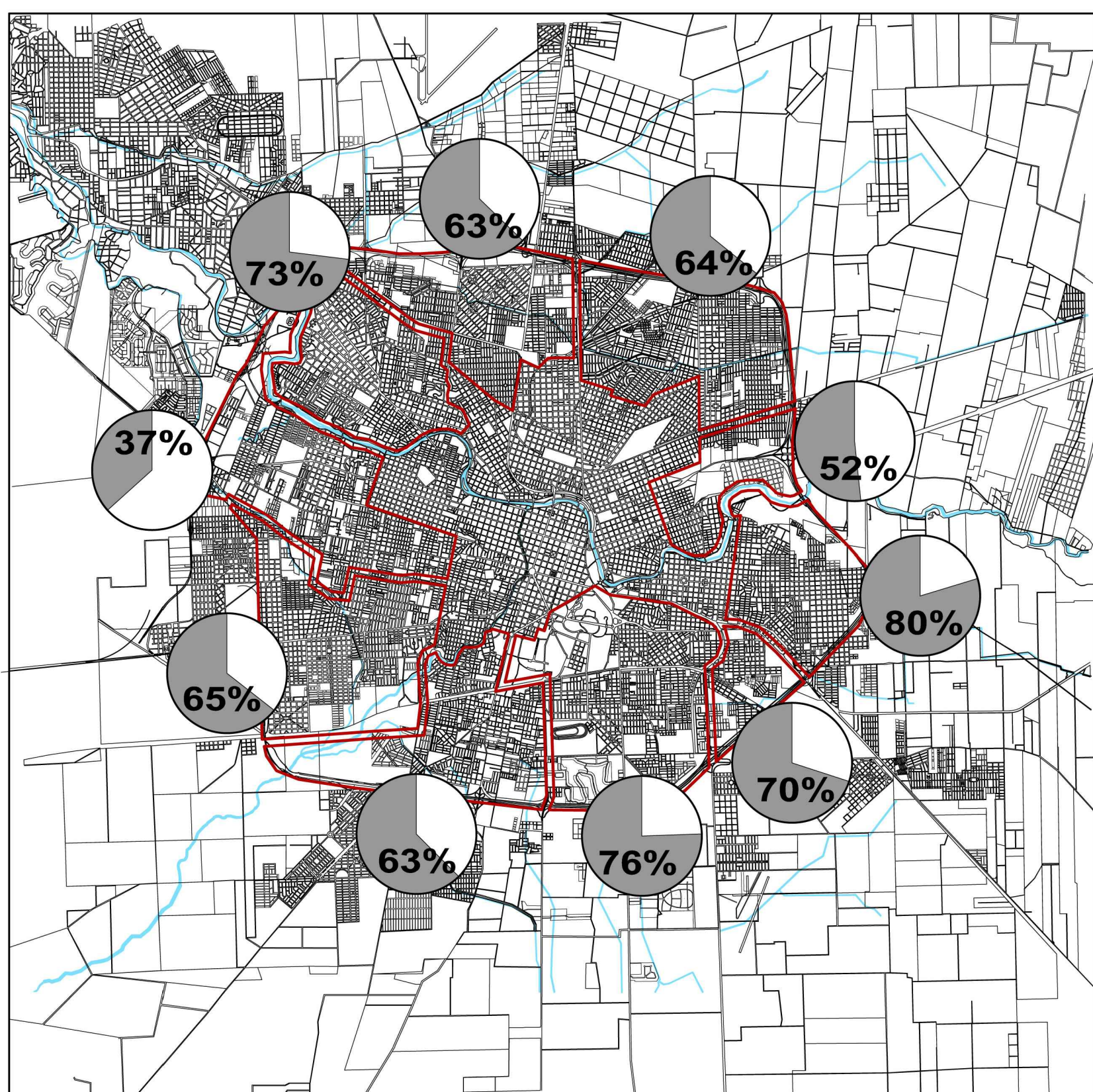
Fuente: Elaborado por Sara M. Boccolini en 2017, con base en datos de Censos Nacionales de  
Población (www.indec.gov.ar, accedido en 2017)

Sin embargo, el área urbanizada pericentral e intermedia sólo aprovecha entre el 50 y 79% de su capacidad de carga, e incluso su población disminuye en la mayor parte de sus barrios.

Capacidad de carga utilizada en la  
estructura urbana de Córdoba

Fuente: Elaborado por Sara M. Boccolini en 2017, con base en  
datos de Secretaría de Desarrollo Urbano et al. (1992)

■ Sectores del área urbanizada ubicados en el área pericentral e intermedia.  
● Porcentaje de uso de la capacidad de carga de la estructura urbana existente en ese cuadrante.  
○ Porcentaje de capacidad de carga vacante en la estructura urbana existente en ese cuadrante.



Vaciamiento poblacional en Córdoba en  
el período 2001-2010

Fuente: Boccolini (2017)

■ Barrios que han disminuido su población en el período intercensal 2001-2010

La urbanización periférica y la expulsión de la población hacia el periurbano es extralimitado e injustificado desde una demanda razonable por el crecimiento de población -ya sea vegetativo o migratorio-, o por la falta de suelo urbano en el área urbanizada, ya que los lotes baldíos no son ocupados y aumentan los inmuebles vacíos.

Este fenómeno debe explicarse por otros factores, económicos y políticos, que favorecen la urbanización de suelo rural, los beneficios directos otorgados a los desarrollistas de estas urbanizaciones, y, por último, un modelo de urbanización impulsado por políticas públicas que conduce al vaciamiento de las áreas mejor servidas de la ciudad.

Efectivamente, las condiciones del mercado de suelo en Argentina benefician especialmente a los desarrollos inmobiliarios que urbanizan tierra rural en la periferia (aun tratándose de loteos sin servicios urbanos esenciales). Por ejemplo, mientras que un proyecto de desarrollo inmobiliario de renovación por densificación del área central y pericentral en Córdoba tiene una ganancia media de

menos del 17%, el mero cambio de uso de rural a urbano supone un aumento de 7 a 10 veces del valor del suelo. Además, este tipo de desarrollos inmobiliarios son promovidos activamente por el Estado: a través de Convenios Urbanísticos, se le otorga a los desarrollistas beneficios extraordinarios que aumentan su rentabilidad alrededor de un 2.000%.