

# INDICE

## Primera parte

### Consideraciones teórico-epistemológicas

- 1 El tema problema de investigación (26)
  - 1.1 planteamiento del problema e hipótesis (30)
    - 1.1.1 Delimitación Temática (31)
    - 1.1.2 Delimitación Temporal (32)
    - 1.1.3 Delimitación Territorial (32)
    - 1.1.4 Hipótesis (32)
  - 1.2 objetivos (33)
    - 1.2.1 Objetivo General (33)
    - 1.2.2 Objetivos Específicos (33)
  - 1.3 delimitación de los casos de estudio (34)
  - 1.4 definición del tipo de investigación, metodología (37)
    - 1.4.1 Marco Metodológico General (37)
    - 1.4.2 Marcos Metodológicos por Problemas (38)
    - 1.4.3 Metodología para la Investigación Empírica (39)
  - 1.5 importancia del proyecto. posibles transferencias (42)

### 2 La vivienda agrupada (44)

- 2.1 introducción (45)
- 2.2 nociones y definiciones. una aproximación desde el lenguaje (46)
  - 2.2.1 El Vocablo Grupo (46)
    - 2.2.1.1 Agrupar, Agrupamiento, Agrupado/a (48)

- 2.2.2 El Vocablo Conjunto (48)
- 2.3 conjuntos de viviendas. transferencias de conceptos (52)
- 2.4 la vivienda agrupada. entre la individual y la colectiva (58)
- 2.5 conclusiones (62)

### 3 La vivienda como bien de cambio (64)

- 3.1 introducción (65)
- 3.2 el contexto económico de 2000 a 2008 (66)
  - 3.2.1 Evolución de la inversión en construcción (66)
  - 3.2.2 ¿Quiénes invierten en la construcción? (69)
- 3.3 el comportamiento de la oferta (70)
  - 3.3.1 Composición de la actividad de la construcción (72)
  - 3.3.2 Análisis de los permisos de Edificación (75)
  - 3.3.3 Cantidad de avisos publicados (79)
  - 3.3.4 Listado de emprendimientos (83)
- 3.4 marco empresarial (84)
  - 3.4.1 Los grupos empresarios (84)
  - 3.4.2 Las ute (86)
  - 3.4.3 Cámaras empresariales (90)
    - 3.4.3.1 Cámara de Empresarios Desarrollistas urbanos de Córdoba (90)
    - 3.4.3.2 Cámara de Inmobiliarios de Córdoba (cic) (92)
    - 3.4.3.3 Centro de investigaciones inmobiliarias de Córdoba (94)
  - 3.4.4 El Fideicomiso (94)
  - 3.4.5 El Broker Inmobiliario (96)
- 3.5 economía y arquitectura (96)
- 3.6 conclusiones (100)

## 4 Vivienda y Tipología (104)

### 4.1 introducción (104)

### 4.2 concepto de tipología (106)

### 4.3 tipología y mercado (111)

### 4.4 tipos y subtipos edilicios (113)

#### 4.4.1 Clasificación según el tipo de agrupamiento (113)

##### 4.4.1.1 Viviendas apareadas (113)

##### 4.4.1.2 Row houses, viviendas en hilera o en tira (117)

##### 4.4.1.3 El bloque (119)

##### 4.4.1.4 La torre (122)

#### 4.4.2 Clasificación según cualidades intrínsecas (123)

##### 4.4.2.1 El housing. conjunto habitacional (123)

##### 4.4.2.2 Town houses (123)

##### 4.4.2.3 Terraced houses (124)

##### 4.4.2.4 Las casonas (124)

#### 4.4.3 Clasificación según disposición interna de la unidad (126)

##### 4.4.3.1 El departamento (126)

##### 4.4.3.2 El departamento tipo casa (127)

##### 4.4.3.3 El duplex y el triplex (127)

##### 4.4.3.4 El loft (128)

#### 4.4.4 Clasificación según la ley 13.512/48 (129)

##### 4.4.4.1 El condominio (129)

##### 4.4.4.2 Vivienda colectiva en altura y edificio entre medianeras (129)

##### 4.4.4.3 El ph, edificio de viviendas entre medianeras (130)

#### 4.4.5 Clasificación según innovaciones y servicios (131)

4.4.5.1.1 Los emprendimientos de alta gama (131)

4.4.5.1.2 La torre country (132)

4.5 conclusiones (133)

## Segunda parte

Investigación empírica. Estudio de casos

5 Casos de Estudio. Cartografía en situación (134)

5.1 viviendas agrupadas (136)

5.2 viviendas colectivas (184)

6 La inserción urbana de la vivienda agrupada y colectiva (252)

6.1 introducción (253)

6.2 relación barrio / conjunto. tipos de inserción urbana (253)

6.2.1 Edificios nuevos en los barrios pericentrales (254)

6.2.2 Viviendas agrupadas y colectivas en barrios jardín (258)

6.2.3 Viviendas colectivas en las áreas de consolidación

de la normativa de área especial (261)

6.2.4 Viviendas colectivas en antiguos predios de explotación industrial (262)

6.2.5 Viviendas agrupadas o colectivas en sectores de incorporación de tierra urbana (263)

6.2.6 Grandes conjuntos residenciales de edificios en altura (264)

6.3 conformación del paisaje urbano (265)

6.3.1 Espacios de transición entre lo público y lo privado (266)

6.4 conclusiones (267)

7 La construcción del enclave (272)

7.1 introducción (273)

7.2 integración y segregación (276)

7.2.1 Integración (278)

7.2.1.1 Segmentación socioeconómica para la integración (278)

7.2.2 Segregación (279)

7.3 la construcción del paisaje comunitario (282)

7.3.1 El paradigma de la casa aislada (282)

7.3.2 El paradigma del pequeño poblado (283)

7.3.3 El paradigma del bloque apoyado en el verde (285)

7.4 el tiempo libre y la vida doméstica entre lo individual y lo colectivo (288)

7.4.1 Patios, balcones y terrazas (288)

7.4.2 El espacio comunitario. Las amenities (292)

7.5 conclusiones (297)

8 La construcción de la demanda (300)

8.1 introducción (301)

8.2 definición del público-objetivo (302)

8.3 las estrategias publicitarias (304)

8.4 condiciones de producción y reproducción del discurso (304)

8.5 conclusiones (312)

Tercera parte

## Conclusiones

### 9 Conclusiones de la tesis (314)

#### 9.1 conclusiones (317)

#### 9.2 corroboración de la hipótesis (316)

#### 9.3 apertura a futuras investigaciones (318)

#### 9.4 ecomendaciones finales (326)

### 10 Bibliografía general (328)