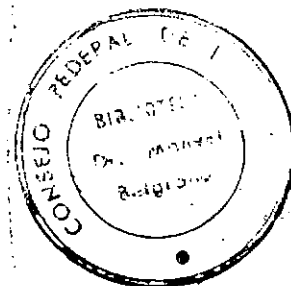


C. F. I.
INGRESO
15/NOV. 1990
Nº 5621

CORDOBA, 14 de noviembre de 1990.-

Señor
Secretario General del
Consejo Federal de Inversiones
Ing. JUAN JOSE CIACERA

S / D



Tengo el agrado de dirigirme a Ud.
a fin de elevar a su consideración el Segundo Informe Parcial de la
Tercera Etapa correspondiente al Estudio: Plan de Ordenamiento Urbano
y Microrregional de la Ciudad de Villa María, de conformidad con el
contrato suscripto.

Sin otro particular, saludo a Ud.
con atenta consideración.

Arg. MARIO DONICELLI
Experto Contratado

0
F. 3319
226
3. Etapa
II

34740

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MICROREGIONAL

CIUDAD DE VILLA MARIA

PROVINCIA DE CORDOBA

TERCERA ETAPA

SEGUNDO INFORME PARCIAL

CORDOBA, Noviembre 15 de 1990

AUTORIDADES

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Presidente de la Asamblea

Sr. Gobernador de la Provincia de la Rioja

SECRETARIO GENERAL

Ing. Juan José Ciáccera

DIRECCION DE COOPERACION TECNICA

Ing. Susana Blundi

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA

GOBERNADOR

Dr. Eduardo César Angeloz

MINISTRO DE ECONOMIA Y FINANZAS

Lic. Jorge Caminotti

ASESOR M. DE ECONOMIA - REPRESENTANTE ALTERNO ANTE EL C.F.I.

Ing. Pablo Luis Bracamonte

MUNICIPALIDAD DE VILLA MARIA

INTENDENTE

Dr. Miguel Angel Veglia

SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS

Ing. Hugo Monge

SECRETARIO DE HACIENDA

Cr. Mario Tamagno

EQUIPO DE TRABAJO

DIRECTOR DEL PROYECTO

Arq. Mario Donicelli

EXPERTO EN PLANIFICACION URBANA Y REGIONAL

Arq. Rosa Harari

EXPERTOS SECTORIALISTAS

Dr. Manuel Luna

Ing. Adriana Cerato

APOYO TECNICO

Ing. Patricia Maldonado

Cr. Liliana Salerno

Ing. Martín Winocur

APOYO GRAFICO

Sr. Alejandro Calle

INDICE TEMATICO

<u>Contenido</u>	<u>Pág.</u>
ETAPA 6 - <u>PROPUESTAS DE ESTRUCTURACION URBANA</u>	
TAREA 6.1. FORMULACION PRELIMINAR DE MODELOS ALTERNATIVOS	1
6.1.1. Objetivo Particular de la Tarea	1
6.1.2. Análisis y evaluación de las alternativas adoptadas	2
6.1.3. Distribución de población en relación a las alternativas consideradas	8
TAREA 6.2. SELECCION, COMPATIBILIZACION Y AJUSTE DEL MODELO ADOPTADO	13
TAREA 6.3. DEFINICION Y CARACTERIZACION PRELIMINAR DE LOS PATRONES DE ASENTAMIENTO PROPUESTOS	14
6.3.1. Fundamentación previa	14
6.3.2. Caracterización preliminar de patrones normativos	16
6.3.2.1. Criterios para la distribución espacial de patrones de uso del suelo	16
 ANEXO DE PLANOS	

INDICE DE PLANOS

<u>PLANO N°</u>	<u>CONTENIDO</u>
62	Crecimiento por Expansión Tendencial
63	Crecimiento Concentrado
64	Area Ocupación Prioritaria
65	Crecimiento de Expansión Selectiva



FASE III : PROPUESTA

ETAPA 6 : PROPUESTAS DE
ESTRUCTURACION URBANA

TAREA

6.1. FORMULACION PRELIMINAR DE MODELOS ALTERNATIVOS

6.1.1. Objetivo Particular de la Tarea

El objetivo de esta tarea es el de expresar espacialmente situaciones posibles de conformación de la estructura urbana analizada, a partir de la caracterización actual efectuada en el Diagnóstico, tomando en consideración las hipótesis de crecimiento planteadas y los criterios delineados en las premisas básicas de ordenamiento físico-espacial formuladas en la tarea anterior.

Resultan así esquemas de estructuración derivadas de la progresiva ocupación del territorio por parte de las actividades urbanas y sus vinculaciones posibles, en el marco del comportamiento previsible del centro urbano en su región de pertenencia, alternativas que se intentan evaluar con un enfoque integral a la luz de un elenco de indicadores de índole físico, funcional y socio-económico.

Esta tarea reviste el carácter de preliminar ya que se hace necesario en esta instancia poner a consideración de las autoridades municipales y entidades representativas del quehacer ciudadano los resultados alcanzados, a los fines de intercambiar opiniones y recoger observaciones útiles para la compatibilización y ajuste del esquema estructural sobre el que se sustentará la formulación definitiva del Esquema de Ordenamiento Urbano y su posterior implementación.

6.1.2. Análisis y evaluación de las alternativas adoptadas

Se han considerado alternativas posibles de expansión urbana analizando situaciones de ocupación intensiva del suelo, basadas en criterios de concentración de actividades en el espacio desalentando la ocupación de áreas vacantes, hasta situaciones derivadas de un crecimiento extensivo de la mancha urbanizada derivada de una tendencia a la dispersión en la localización de las funciones, con una ocupación indiferenciada o selectiva de determinadas áreas o ejes.

Como una alternativa posible se ha tomado en consideración la generada a partir del modelo de conformación actual en un proceso de crecimiento espontáneo y sin mediar intervención alguna en el control de las tendencias de expansión, a los fines de analizar la distribución de la población estimada en las proyecciones y las modalidades de ocupación del suelo, evaluando los inconvenientes de una situación no orientada.

Apoyada en la normativa vigente implica la plena ocupación del espacio comprendido en el Radio A. (Plano N° 62).

Se plantea como modalidad de ocupación del suelo para las áreas actualmente urbanizadas, las densidades tendenciales con máxima intensidad de ocupación fundiaria (100%). En tanto que para las áreas libres internas y externas se asume su ocupación lote por lote en base a la dimensión predominante en la legislación que regula el fraccionamiento del suelo con una densidad fundiaria similar a la registrada actualmente en las áreas semiconsolidadas e incipientes. En ambos casos se desestiman los índices de ocupación normativos por considerarlos totalmente inviables.

Esta situación de crecimiento espontáneo acentuaría la problemática suficientemente comentada en el diagnóstico, en especial en lo relativo a ocupación indiscriminada de áreas con ventajas comparativas para usos no residenciales, los altos costos de provisión y mantenimiento de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario y baja rentabilidad de las prestaciones, discontinuidad en la trama y baja ocupación fundiaria, con la concomitante desestructuración de los sectores periféricos y la tendencia a la segregación espacial y social de las actividades.

Entre las alternativas que propician una elevada concentración de actividades, se evalúa la resultante de alentar la plena ocupación del área con soporte infraestructural básico (servicio de cloacas y agua) en funcionamiento o en proyecto (1), con incorporación de tierras vacantes sin urbanizar (bolsones) incluidos en esa área. Se propone la elevación de densidades en sectores con aptitud para su renovación o refuncionalización, en algunos corredores intermedios y en bolsones. Se difiere la ocupación de los bolsones externos al área delimitada así como de las áreas libres externas, manteniéndose las áreas periféricas y los corredores que las atraviesan con bajas densidades (tendenciales). (Plano N°63).

(1) Plan Director de Obras de Saneamiento de la Ciudad de Villa María
M.O.P. - E.P.O.S., 1982.

Esta situación revierte fuertemente las tendencias de crecimiento históricas ya comentadas y caracterizadas por la dispersión en la ocupación del suelo, ya que promueve la consolidación de ciertas áreas semiconsolidadas a partir de la intervención intersticial en las mismas, no propiciando la ocupación de las áreas incipientes, que se irá produciendo espontáneamente en una acción lote por lote. (Plano N° 64).

Al elevar considerablemente las densidades impide un adecuado equilibrio entre espacio construido y libre, situación que se agudiza con la incorporación de escasa superficie de bolsones. Esto lleva a que las acciones tendientes a incrementar las áreas verdes-recreativas se reduzcan sólo a la liberación de suelo en el proceso de renovación de los sectores consolidados, como también mediante la reformulación de los patrones de ocupación para las áreas semiconsolidadas, que promuevan la modificación de la estructura parcelaria con englobamiento de lotes de reducida dimensión, favoreciendo parcialmente la apertura de la trama.

En esta alternativa se estarían entonces desaprovechando áreas con ventajas comparativas en lo relativo a condiciones de accesibilidad y aptitud para concentrar equipamientos o paliar el déficit de verde sectorial.

Así también la reducida oferta potencial de suelo urbanizable contribuiría a elevar el valor del suelo urbano disponible, favoreciendo maniobras especulativas.

Atendiendo a ello se opta por la incorporación de aquellos bolsones que no estando comprendidos en el área delimitada, implican un mínimo costo adicional en lo relativo a la provisión de los servicios considerados.

Esta variante de la alternativa analizada permite paliar en cierta medida los déficits y desventajas señalados más arriba, en tanto que se hacen extensivas a ambas las consideraciones sintetizadas a continuación.

- No se aprovechan integralmente los recursos ambientales y paisajísticos al diferir la incorporación de las áreas aledañas al río en todo su recorrido, algunas potencialmente aptas para verde de escala urbana.

- No causa deterioro significativo en el ecosistema al no modificar el carácter de las áreas rurales, en contraposición a la contaminación ambiental generada por el congestionamiento que se produciría en los sectores centrales.

- Presenta un escaso grado de flexibilidad para su expansión futura, no quedando claros los criterios de crecimiento a largo plazo.

- Tampoco se favorecen las vinculaciones regionales, dado que no se consolidan las tendencias de asentamiento de las actividades de servicio en función de las áreas de mercado de la microrregión.

- A pesar de que la alternativa de alta concentración usualmente implica elevados índices de congestionamiento en las arterias principales de las zonas centrales, en el particular caso considerado la generosa dimensión de las arterias de borde del Area Central, reduciría los



efectos de ese fenómeno, el que se restringiría a los sectores del micro centro.

- Podría generar congestión vial derivada de la alta concentración en particular en calles locales.

- Las características de la estructuración planteada hacen que no se generen situaciones de excesiva distancia, favoreciendo de tal modo relaciones intersectoriales, e implicando el refuerzo de sus vinculaciones con las áreas periféricas ya que no se revertirán los déficits de relaciones intersectoriales a nivel de estas últimas.

- No favorece la compatibilidad entre distintos usos del suelo, forzando a situaciones de mixturación no plenamente satisfactorias.

- Asimismo, la escasa interpenetración de los usos urbanos y rurales a causa de límites tan netos rigidiza la relación entre ambos ambientes.

- La opción analizada alentaría la dependencia funcional con el Area Central al no generarse una concentración de equipamiento con suficiente entidad que atraiga parte de la demanda proveniente de sectores intermedios y periféricos. La variante con inclusión de bolsones ofrece opciones para equilibrar esta tendencia.

En este sentido esta variante presenta la ventaja de ofrecer una oferta de suelo concentrada apta para la localización de actividades nucleadas que actúen como puntos o focos estructurantes de la actividad urbana perimetral, a escala sectorial, integrados a la red vial principal radial (bolsón sobre calle Buenos Aires) y anular (bolsón sobre calle Seppey) favoreciendo parcialmente la descentralización de actividades institucionales y de servicio.

- La alternativa en estudio no respondería a las expectativas de la población en relación al modelo de hábitat deseado, ofreciendo escasas posibilidades de graduar los distintos niveles de densidad residencial.

- Por otro lado no distribuye equitativamente el beneficio social de la oferta de infraestructura de servicios y equipamiento disponibles.

- Genera un mayor aprovechamiento del equipamiento comunitario existente, que en algunos casos, dada la alta concentración de población derivada de las mayores densidades propuestas, se vería sobresaturado en su capacidad de oferta. Esta situación se podría paliar en alguna medida con el incremento de la capacidad operativa de aquellos establecimientos educativos, sanitarios, etc. que lo puedan absorber.

- No se responde en forma estructurada a la demanda insatisfecha de equipamiento básico detectada en la periferia, ya que excluye políticas expresas de intervención en dichas áreas.

- Asimismo, los costos derivados de la extensión de infraestructura son mínimos o nulos, en las dos variantes de la alternativa de ocupación considerada, aunque no se resuelven adecuadamente los déficits

de las áreas periféricas de ocupación incipiente.

- Los costos de prestación de servicios públicos se reducen a causa de las altas densidades relativas, aunque la necesidad de cubrir los sectores periféricos de bajísimas densidades neutraliza en parte tales beneficios.

- Se reducen parcialmente los costos globales de transporte público, los que se ven incrementados por la presencia de áreas intermedias sin ocupación (bolsones), de donde se infieren las ventajas que en este sentido ofrece la alternativa que los incorpora como superficie urbanizable con elevación de densidades.

- Por último cabe considerar que la variante que excluye los bolsones responde muy limitadamente a una eventual política de vivienda acorde con la demanda creciente de soluciones integrales en la materia, ya que no habilita suficientes tierras idóneas para intervenciones de esa índole, situación atenuada en la variante con la inclusión de suelo vacante (bolsones intermedios).

- Esto último restringe levemente los factores que favorecen la especulación con la tierra.

Dentro de las posibles alternativas basadas en el crecimiento por expansión se evaluó la caracterizada por una plena ocupación del área urbanizada actual, con bajas densidades en general, incrementando las mismas en ciertas áreas intermedias y en bolsones, extendiéndola a los corredores coincidentes con la totalidad de las vías de penetración y arteriales principales hasta el límite del Radio A.

Esta instancia presenta aspectos negativos tanto de índole físico-funcional como socio-económico, entre los cuales se pueden citar entre los más relevantes y a título ilustrativos los siguientes:

- Si bien permite estructurar la periferia, genera una fuerte dispersión de recursos que se traduce en altos costos de dotación y mantenimiento de equipamientos y servicios.

- Asimismo, al ser indiferenciada la promoción de corredores, desaprovecha las ventajas comparativas de algunos ejes respecto a condiciones de accesibilidad e interrelación funcional con los principales centros de la microrregión.

A partir de esta situación se evaluó la variante que se detalla a continuación, que muestra ventajas comparativas respecto de la anteriormente descripta.

Esta alternativa se caracteriza por una definición clara de los ejes estructurantes, diferenciados con mayores densidades, apoyo infraestructural, de equipamiento y transporte masivo en relación a las vinculaciones regionales, acorde con la función polar de la ciudad. (Plano N°65).

Un eje comercial y de servicios a escala urbana y regional se con

forma sobre la Ruta Nacional N° 9 comprendido entre las zonas industriales dominantes ubicadas al Norte y Sur de la planta urbana respectivamente, complementado con actividad residencial de media densidad.

El otro eje se apoya sobre la Ruta Nacional N° 158 (tramo a Río Cuarto) y calle Buenos Aires (hasta su futura intersección con Autopista Córdoba - Rosario), conformado con actividad residencial dominante de densidades medias mixturadas con equipamiento y comercios a escala urbana y sectorial.

Se incorporan ciertas áreas externas vacantes, adyacentes a esos corredores, difiriendo la ocupación de las restantes.

Entre otras ventajas comparativas es dable destacar que contempla parcialmente las tendencias de crecimiento, ya que promueve la ocupación más intensiva de los sectores adyacentes a las principales vías de penetración y arteriales principales -radiales y concéntricas- posponiendo la ocupación de las áreas libres comprendidas entre radiales, a fin de reducir la oferta de tierra que impulsa a elevar en términos relativos las densidades de los sectores intermedios dotados de un adecuado soporte infraestructural, tendiendo a un mejor aprovechamiento del suelo apto para urbanizar.

La ocupación de los corredores restantes se promovería con características similares a la trama del entorno, con el agregado de actividades de servicio a escala barrial y sectorial.

Esta alternativa asegura un mejor equilibrio entre espacio construido y libre, posibilitando la incorporación de nuevos patrones en las áreas libres internas (bolsones) así como nuevos espacios verdes en los sectores más deficitarios.

- Posibilita asimismo un mejor aprovechamiento de los recursos ambientales y paisajísticos, al integrar sectores ribereños aún no tratados, promoviendo su uso como áreas recreativas a escala sectorial y urbana.

Es de destacar que su alto grado de flexibilidad le otorga a esta alternativa variadas posibilidades de absorber el crecimiento en períodos posteriores al contemplado en el presente Plan.

- Ofrece un mayor margen de maniobra para orientar la dinámica de crecimiento en función de ciertas zonas que interesa potenciar o promover fuera del Área Central de la ciudad.

- Asimismo, favorece adecuadas vinculaciones con la región de influencia conforme con la función polar del centro bajo estudio, proponiendo adecuadas relaciones entre los ámbitos rural y urbano a causa de las posibilidades de interpenetración de ambos usos.

- La funcionalidad del sistema vial existente se ve optimizada, requiriendo de su adecuada jerarquización y completamiento a nivel de tramos faltantes de las redes arteriales y colectoras.

- Se estima que tendría capacidad de soporte de un sistema de transporte masivo (ferrourbano).

La alternativa de expansión orientada sobre determinados corredores favorece la descentralización de actividades sobre los mismos, posibilitando una estructuración nodal a partir de puntos de concentración de equipamientos a escala sectorial sobre los ejes principales del sistema, aprovechando las mayores densidades promovidas en determinadas áreas, vinculados con nodos de menor jerarquía distribuidos en la trama.

- Ofrece una opción real e inmediata de localización de actividades nucleadas e integradas a la red vial principal.

- Se potencian los posibles nodos a través de normas de densidad más elevada y mayor volumen edificable que en el entorno, transformándose en puntos o focos estructurantes de la actividad urbana periférica.

- Permite establecer una política de intervención integral en materia de equipamiento que abarque la totalidad de la demanda.

- Al posibilitar la ocupación del suelo con densidades variadas, cubre una amplia gama de expectativas de la población en relación a los modelos de habitat posibles, asegurando una adecuada distribución de la población en relación al soporte infraestructural.

- La densificación de los sectores intermedios maximiza el aprovechamiento de la infraestructura instalada, concentrando su extensión sobre los corredores, reduciendo de esa manera la superficie de las áreas que requerirán en el futuro ampliación de redes.

- Al concentrar el equipamiento estructurante sobre los corredores o sobre las arterias colectoras, con mayores densidades relativas, extiende su beneficio a un mayor número de usuarios.

- Incrementa en términos relativos los costos de extensión de infraestructura y prestación de servicios, aunque con una menor incidencia por habitante debido a la densificación sobre los ejes principales.

- A pesar de tener que unir puntos más distantes se mejora la prestación del servicio de transporte con disminución de costos, a causa de favorecer recorridos más lineales y aumentar la demanda sobre las troncales del sistema.

- Responde a la futura demanda de soluciones integrales en materia de vivienda, ya que incorpora oferta concentrada de suelo potencialmente apto para planes masivos.

- Permite una mayor regulación de los valores inmobiliarios al aumentar la oferta de suelo, minimizando los factores que favorecen maniobras especulativas.

- Al descomprimir la presión sobre el suelo urbanizable reviste menores riesgos de surgimiento de asentamientos ilegales.

6.1.3. Distribución de Población en relación a las Alternativas consideradas

En el apartado anterior se analizan tres posibilidades alternativas de crecimiento de la ciudad:

1. Por expansión tendencial (espontáneo)
2. Por consolidación y densificación (concentrado)
3. Por expansión selectiva sobre ejes (extensión orientada)

Para cada alternativa se plantean como hipótesis las siguientes modalidades de ocupación del suelo:

<u>* Alternativa 1</u>	<u>Densidad Fundiaria</u>
- Areas Urbanizadas	100 %
- Areas Libres Internas (bolsones)	48 %
- Areas Libres Externas	48 %
<u>* Alternativa 2</u>	
- Areas con cloacas habilitadas o proyectadas	
. Urbanizadas	100 %
. Libres Internas (Bolsones)	100 %
. Libres Externas	100 %
- Areas sin proyecto de cloacas	
. Urbanizadas	100 %
. Libres Internas (Urbanización Diferida)	-
. Libres Externas (Urbanización Diferida)	-

* Alternativa 3

Densidad Fundiaria

- Areas con cloacas habilitadas o proyectadas	
. Urbanizadas (trama y corredor)	100 %
. Libres Internas (trama y corredor)	100 %
. Libres Externas (trama y corredor)	100 %
- Areas sin proyecto de cloacas	
. Urbanizadas (trama y corredor)	100 %
. Libres Internas (trama)	48 %
(corredor)	75 %
. Libres Externas (trama - Urbanización Diferida)	-
(corredor)	75 %

En los cuadros siguientes se puede apreciar la población que acepta cada alternativa en los distintos tipos de áreas, la superficie de suelo requerida y la densidad neta media resultante para el uso residencial.

ALTERNATIVA 1 - CRECIMIENTO POR EXPANSION TENDENCIAL

	AREAS URBANIZADAS	BOLSONES	AREA LIBRE EXTERNA	TOTAL
Población (hab.)	113.643	2.785	26.672	143.100
Superficie (Has.)	1.050,27	40,45	408,53	1.499,25
Densidad Neta (Hab./Ha)	108,20	68,85	65,29	95,45

Fuente: Elaboración propia.

ALTERNATIVA 2 - CRECIMIENTO CONCENTRADO

	AREAS CON RED CLOACAL HABILITADA O PROYECTADA				AREAS SIN PROYECTO DE CLOACAS	TOTAL GENERAL
	Areas Urbanizadas	Bolsones	Area Libre Externa	Sub-Total	Areas Urbanizadas	
Población (hab.)	72.036	4.189	2.045	78.270	26.021	104,291
Superficie (Has.)	784,36	32,34	14,61	831,31	265,91	1.097,22
Densidad Neta (Hab./ Ha.)	91,84	129,53	139,97	94,15	97,86	95,05

Fuente: Elaboración propia.

ALTERNATIVA 3 - CRECIMIENTO POR EXPANSION SELECTIVA

	AREAS CON RED CLOACAL HABILITADA O PROYECTADA				AREAS SIN PROYECTO DE CLOACAS			TOTAL GENERAL
	Areas Urbanizadas		Bolsones y Area Libre Externa (T y C)	Sub-Total	Areas Ur- barizadas (T y C)	Bolsones y Area Libre Externa (T y C)	Sub-total	
	T	C						
Población (Hab.)	63.711	9.477	6.322	79.510	26.129	1.634	27.763	107.273
Superficie (Has.)	691,83	92,53	48	832,36	265,91	31,77	297,68	1.130,04
Densidad Neta (Hab./Ha.)	92,09	102,42	131,71	95,52	98,26	51,43	93,26	94,93

Referencias: T : Trama
C : Corredor

Fuente: Elaboración propia.

TAREA

6.2. SELECCION, COMPATIBILIZACION Y AJUSTE DEL MODELO ADOPTADO

Previo a realizar esta tarea se ha evaluado la conveniencia de realizar una etapa de consulta con las autoridades municipales, organismos y Reparticiones públicas y entidades representativas de la actividad privada, a los fines de intercambiar opiniones y recabar sugerencias sobre los contenidos básicos de la propuesta elaborados hasta el momento.

Esta consulta estaba programada como cierre de la subetapa anterior, no habiendo sido factible su concreción en razón del conflicto institucional por el que atravesó el Municipio, lo que obligó a su postergación.

En vista de lo expuesto se han acordado con los funcionarios del Municipio los mecanismos de participación, habiéndose programado realizar en lo inmediato una serie de exposiciones y entrevistas con el objeto de explicitar los objetivos, políticas y estrategias formuladas, poniendo a consideración los esquemas alternativos de estructuración físico-funcional, sus ventajas y desventajas, lo que permitirá decidir en forma consensuada sobre la alternativa más conveniente que fundamentará el contenido de la propuesta y su posterior implementación, delineando las acciones y gestiones a realizar por parte de los miembros de la comunidad para la efectiva puesta y marcha de los programas y proyectos contenidos en la misma.

TAREA

6.3. DEFINICION Y CARACTERIZACIÓN PRELIMINAR DE LOS PATRONES DE ASENTAMIENTO PROPUESTOS

6.3.1. Fundamentación previa

Al abordar el relevamiento de la oferta urbana (1), en particular lo atinente al uso del suelo, se hizo referencia a las diversas modalidades adoptadas por cada actividad en la apropiación del espacio, en función de sus necesidades de localización y vinculación con el conjunto de funciones urbanas y regionales, factores éstos que condicionan y determinan distintos patrones de asentamiento.

Los requerimientos propios de cada actividad tanto físicos como funcionales, se traducen en múltiples tipologías (vivienda, comercio, equipamientos, industria, etc.) que ocupan una porción del suelo urbano (lote o fracción) de determinadas dimensiones y con variadas intensidades, generando formas edilicias con diferentes condiciones ambientales y estéticas.

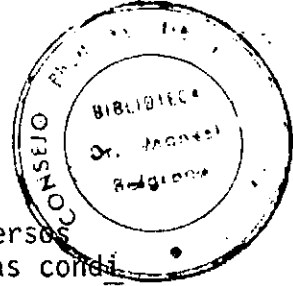
En tanto las necesidades de interrelación económica y social de las actividades, según ciertas pautas de comportamiento propias de la población en estudio, generan modalidades de agrupamiento de las tipologías edilicias en función del grado de compatibilidad y complementariedad existente entre las actividades que albergan, con diferentes formas e intensidades de ocupación de la estructura parcelaria, resultando áreas, ejes o nodos con características estructurales, funcionales y ambientales diversas.

Mediante el empleo de indicadores referidos al uso y ocupación del suelo, fraccionamiento, subdivisión de la tierra y nivel edilicio, se ha evaluado en la etapa de Diagnóstico el comportamiento de cada unidad de análisis en relación a la distribución espacial de las actividades en el ámbito urbano, determinando asimismo el estado de situación en relación a la dinámica de cambio, lo que permitió formular las políticas de distribución poblacional y ocupación del suelo tendientes al logro de los propósitos generales de estructuración urbana.

De la confrontación entre la situación resultante del relevamiento y posterior análisis y la pretendida por los objetivos y políticas globales y sectoriales, surgen los grados de transformación que se deben impulsar en materia de uso, fraccionamiento y ocupación del suelo para las distintas áreas problemáticas, lo que conduce a definir patrones normativos que van a caracterizar la conformación del sistema urbano.

Se pretende determinar el grado de compatibilidad de cada uso con el resto de las actividades urbanas, tratando de asegurar una adecuada flexibilidad en el funcionamiento urbano mediante la apropiada mixtura de los usos asignados a cada área de intervención. Se establece así el uso dominante que caracteriza la zona, los usos complementarios

(1) Primera Etapa, Segundo Informe Parcial - Febrero 1989.



que acompañan al principal y las actividades que presentando diversos grados de incompatibilidad requieren cumplimentar con determinadas condiciones para su emplazamiento.

Acompaña al tipo de mixturación admisible la intensidad de uso medida a través de la densidad media residencial, lo que definirá las características tipológicas básicas de la vivienda (individual o colectiva).

Esta caracterización se completa con las condiciones del fraccionamiento y las transformaciones parcelarias requeridas para un adecuado soporte de los tejidos urbanos que se pretenden lograr, los que quedan configurados en esta instancia por la forma de ocupación definida por la continuidad o no de la edificación, quedando la determinación de los índices de ocupación para la etapa de implementación normativa.

Dado que resta definir el esquema estructural definitivo sobre el que se basará la propuesta, el que surgirá de las alternativas de conformación presentadas a consulta, en el presente informe se enuncian genéricamente y como paso previo a la evaluación comparativa de las opciones presentadas, los componentes básicos de los distintos patrones de urbanización a proponer, correspondiente a áreas urbanizadas y a urbanizar, los que serán ajustados y referidos espacialmente en forma precisa en la etapa de elaboración de los instrumentos normativos que implementarán el Plan.

6.3.2. Caracterización preliminar de patrones normativos

6.3.2.1. Criterios para la distribución espacial de patrones de uso del suelo

6.3.2.1.1. Area Central

Se promoverá en general la creciente mixturación del uso (residencial, institucional, comercial y de servicios), en todos los sectores internos, y en particular sobre las arterias principales interiores y de borde (boulevares) con mayor predisposición a renovarse por cambio de uso. Se establecerá una máxima restricción al asentamiento de actividades industriales, talleres, depósitos y similares que ocasionen molestias al entorno.

La intensidad de uso estará determinada por una elevación selectiva de la densidad media residencial sobre las arteriales principales (ejes de máxima mixturación) y nodos de mayor jerarquía, controlando la adecuada relación entre superficies construídas y libres, evitando el desbordamiento en altura del tejido.

Se admitirá vivienda individual agrupada y colectiva.

Respecto a las condiciones de fraccionamiento se tenderá a controlar la tendencia a la subdivisión de lotes profundos con ocupación interna de la parcela, favoreciendo la unión de lotes de escasas dimensiones para emprendimientos integrales (vivienda, comercio, equipamiento, servicios).

La configuración del tejido resultará de mantener el alineamiento continuo de la edificación apoyado sobre línea municipal, propiciando el uso del centro de manzana con actividades comerciales, recreativas y de servicio, generando penetraciones peatonales a espacios públicos y semipúblicos.

El sector ocupado por el entorno de la estación ferroviaria y demás propiedades del FF.CC. será caracterizado como área de refuncionalización, propiciando su ocupación con actividades institucionales de alcance urbano y regional que favorezcan la renovación del entorno y la integración funcional entre sectores ubicados a ambos lados del ramal ferroviario. Se complementará con espacios verdes y de recreación.

6.3.2.1.2. Sectores consolidados

Para los sectores de mayor antigüedad y con más probabilidades de renovación se propone un uso dominante residencial con densidad media para la trama, propiciando la mixturación y la derivación moderada de la densidad sobre los corredores (borde del Area Central) y arteriales principales, con vivienda colectiva y actividades de servicio a escala sectorial y urbana.

Se establecerán restricciones medias al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

Respecto a las condiciones de fraccionamiento se restringirá la subdivisión parcelaria, manteniendo las dimensiones actuales y promoviendo el englobamiento para intervenciones integrales que doten al área de espacios verdes.

Tejido continuo o discontinuo según las dimensiones de los lotes, propiciando en manzanas de grandes dimensiones la ocupación del centro de la misma con actividades de servicio a nivel barrial y sectorial que incorpore superficies destinadas a verdes semipúblicos y/o públicos.

Para los sectores más nuevos con escasa posibilidad de renovación, a excepción de las arterias colindantes con el Area Central, se define un uso residencial dominante de media densidad con mixtura comercial y de servicios a escala urbana y sectorial sobre los corredores.

En general se mantienen las densidades residenciales existentes con un leve incremento sobre los bordes del Area Central y arteriales principales, con el objetivo de preservar las características del entorno. Vivienda individual y colectiva.

Máxima restricción al uso industrial o asimilable.

Tejido continuo o discontinuo según las dimensiones de los lotes, manteniendo las características de la subdivisión existente.

6.3.2.1.3. Sectores semiconsolidados

En los sectores más antiguos y con alto porcentaje de ocupación fundiaria se propone un uso dominante residencial para la trama con una mixturación con actividades comerciales y de servicio a escala urbana y sectorial sobre las penetraciones radiales y arteriales principales.

Se establecen medias restricciones para las actividades industriales o asimilables en grado de molestia.

El completamiento de las áreas actualmente urbanizadas se materializará con densidades residenciales tendenciales (vivienda individual y/o agrupada), manteniendo la continuidad de la edificación y las condiciones de fraccionamiento existentes.

En las áreas libres internas (bolsones) comprendidas dentro de los sectores semiconsolidados y con mínimas restricciones para la extensión de la infraestructura, se propicia un uso residencial de media densidad con vivienda individual agrupada y colectiva acompañada de equipamiento y servicios a nivel barrial y sectorial, con condiciones de fraccionamiento y ocupación que aumenten el porcentaje de áreas verdes en relación a las superficies construídas.

Para los sectores con edificación más nueva y ocupación media del suelo se mantienen las condiciones de uso y ocupación actual (vivienda individual de baja y media densidad) con máximas restricciones para las

actividades industriales. Edificación continua y discontinua en función del tamaño de lote. Sobre los ejes viales principales el uso residencial se complementará con actividades de servicio a escala barrial y sectorial.

6.3.2.1.4. Sectores incipientes

Para las recientes urbanizaciones tipo parque, en los sectores próximos al Río, se propone aumentar la superficie mínima del lote para generar un asentamiento residencial de muy baja densidad, conformado por vivienda individual aislada y máxima restricción a usos industriales o asimilables. Se complementará con actividades comerciales a escala barrial.

Para los loteos tradicionales de reducidas dimensiones y muy baja ocupación fundiaria se propone un uso dominante residencial de baja densidad con vivienda individual y medias restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. En el caso de ser afectados por corredores la densidad será similar a la trama, mixturándose el uso residencial con actividades comerciales y de servicio a escala barrial y sectorial (en función de la jerarquía del eje).

Para el caso de los bolsones compendidos en estos sectores incipientes se propiciará la extensión de la trama con similar o menor densidad al entorno, con un incremento de las superficies de lotes que permitan incorporar actividades productivas semirurales a la vivienda (vivienda - huerta).

Se hace necesario definir con precisión los límites de las zonas destinadas a urbanización futura en los sectores periféricos, en relación a las áreas cuya ocupación para actividades residenciales se difiere, consolidando de ese modo los bordes colindantes con áreas rurales y evitando la invasión del uso urbano en zonas no deseadas.

6.3.2.1.5. Areas no urbanizadas

Para las áreas libres externas que constituyen la reserva para futuras expansiones, las características del uso asignado a las mismas se definirá una vez adoptado -entre las alternativas presentadas- el esquema de estructuración futuro y que podrá variar entre un uso residencial con características de ocupación similares al entorno hasta un uso rural adecuado a las condiciones de suelo y provisión de riego.

Para las áreas libres internas (bolsones) las características de su uso y ocupación fueron definidas en el tratamiento del sector que las engloba (consolidado, semiconsolidado, etc.).

Para el uso industrial se definirá una zona dentro del área urbanizada, donde se permitirá el asentamiento de actividades manufactureras

y todo tipo de uso asimilable (depósitos, talleres, desarmaderos, etc.) a excepción de los establecimientos dedicados al tratamiento de productos peligrosos, inflamables o sumamente nocivos. La dimensión de los lotes deberá posibilitar la materialización de retiros y franjas de protección verde perimetrales que resguarden los usos del entorno. Las actividades residenciales estarán sujetas a condiciones especiales de urbanización a definir en la normativa de urbanización.

Fuera de los límites del área considerada como urbanizable en la propuesta se definirán dos zonas industriales exclusivas, destinadas fundamentalmente a establecimientos de impacto significativo y actividades peligrosas o nocivas, quedando excluido el asentamiento de actividades residenciales.

Por último se establecerán otras categorías de zonas destinadas a espacios verdes a escala urbana y sectorial, actividades institucionales (educacionales, sanitarias, de seguridad, etc.), áreas de refuncionalización y áreas que requieren un tratamiento especial a causa de los valores que contienen.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MICROREGIONAL

CIUDAD DE VILLA MARIA

PROVINCIA DE CORDOBA

TERCERA ETAPA

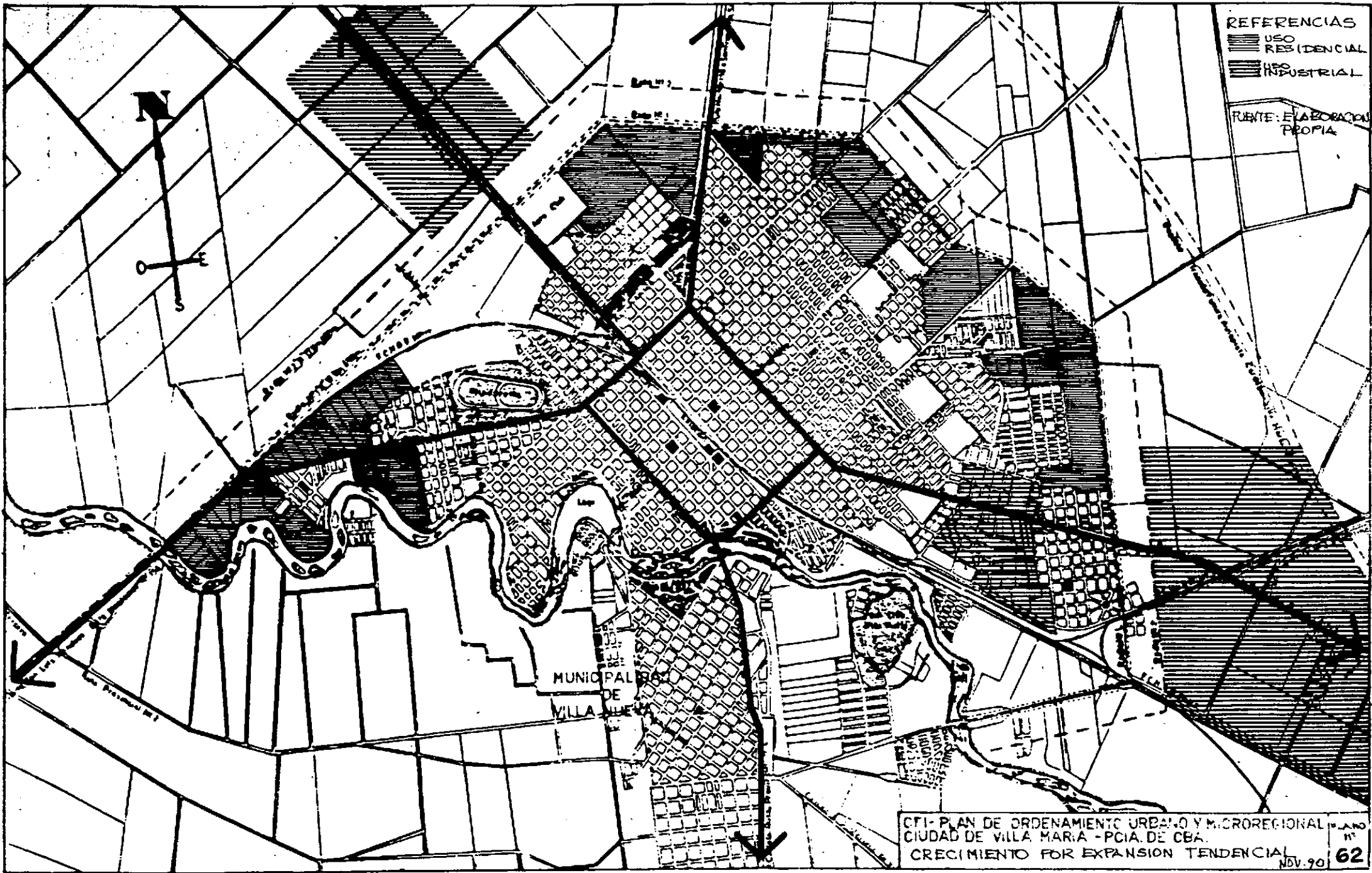
SEGUNDO INFORME PARCIAL

ANEXO DE PLANOS

CORDOBA, Noviembre 15 de 1990

INDICE DE PLANOS

<u>PLANO N°</u>	<u>CONTENIDO</u>
62	Crecimiento por Expansión Tendencial
63	Crecimiento Concentrado
64	Area Ocupación Prioritaria
65	Crecimiento de Expansión Selectiva

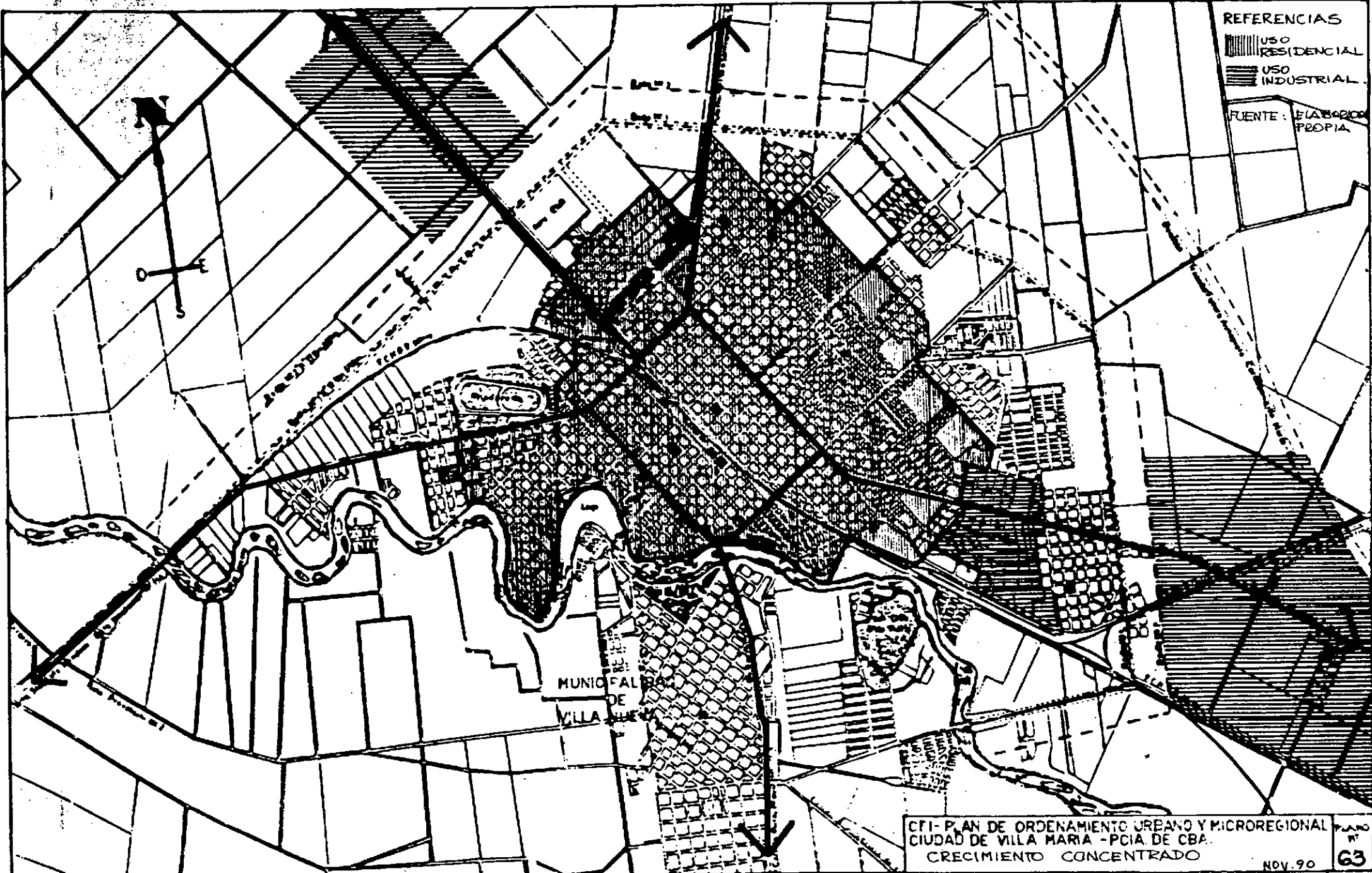


REFERENCIAS
 USO RESIDENCIAL
 USO INDUSTRIAL



FUENTE: ELABORACION PROPIA

MUNICIPALIDAD DE VILLA MARÍA

CGI- PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MICROREGIONAL
 CIUDAD DE VILLA MARIA - PCIA. DE CBA.
 CRECIMIENTO POR EXPANSION TENDENCIAL
 AÑO 1962
 NOV. 90



REFERENCIAS

-  USO RESIDENCIAL
-  USO INDUSTRIAL

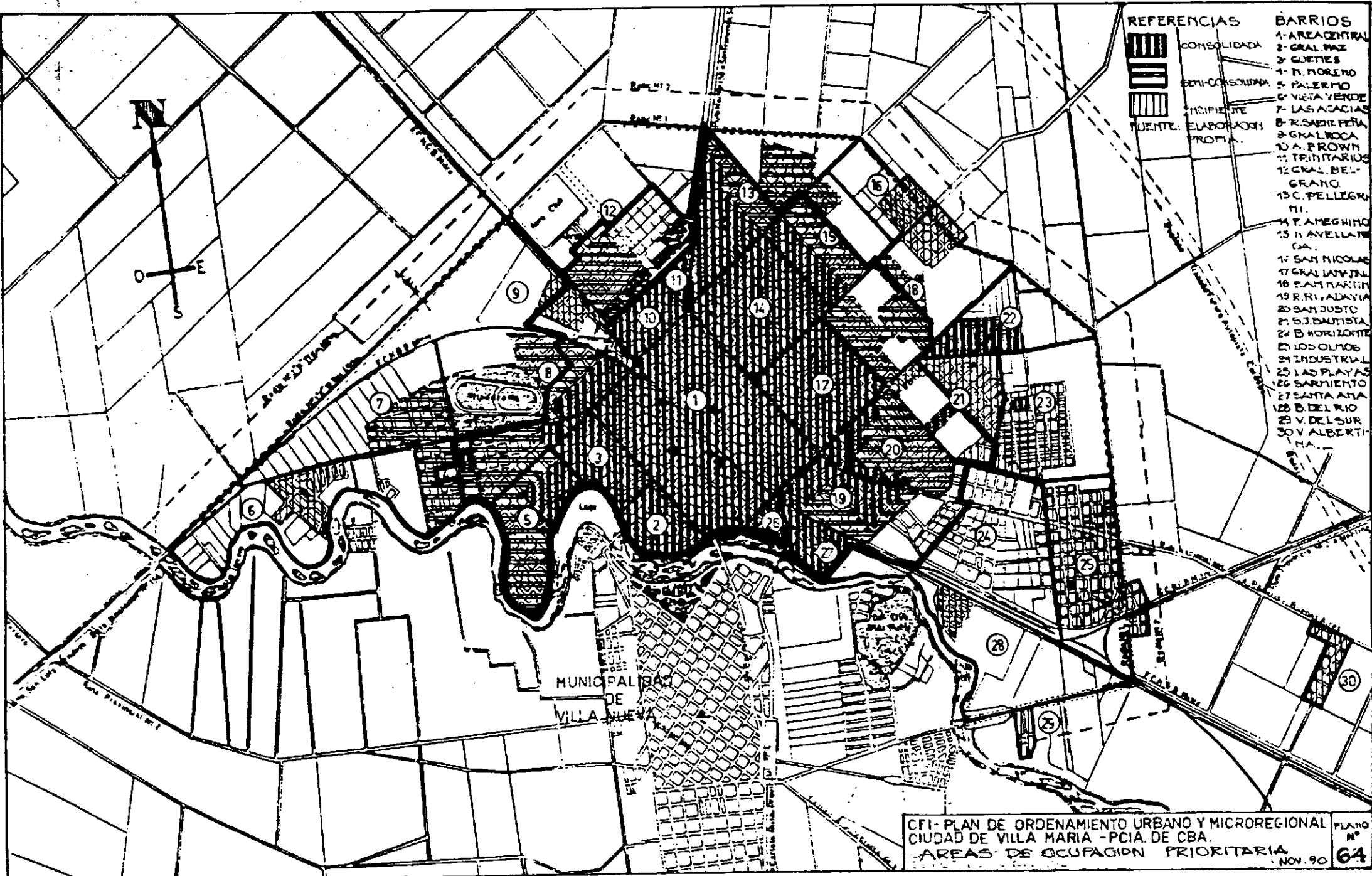
FUENTE: ELABORACION PROPIA

MUNICIPALIDAD
DE
VILLA MARÍA

CFI- PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MICROREGIONAL
CIUDAD DE VILLA MARÍA - PCIA. DE CBA.
CRECIMIENTO CONCENTRADO

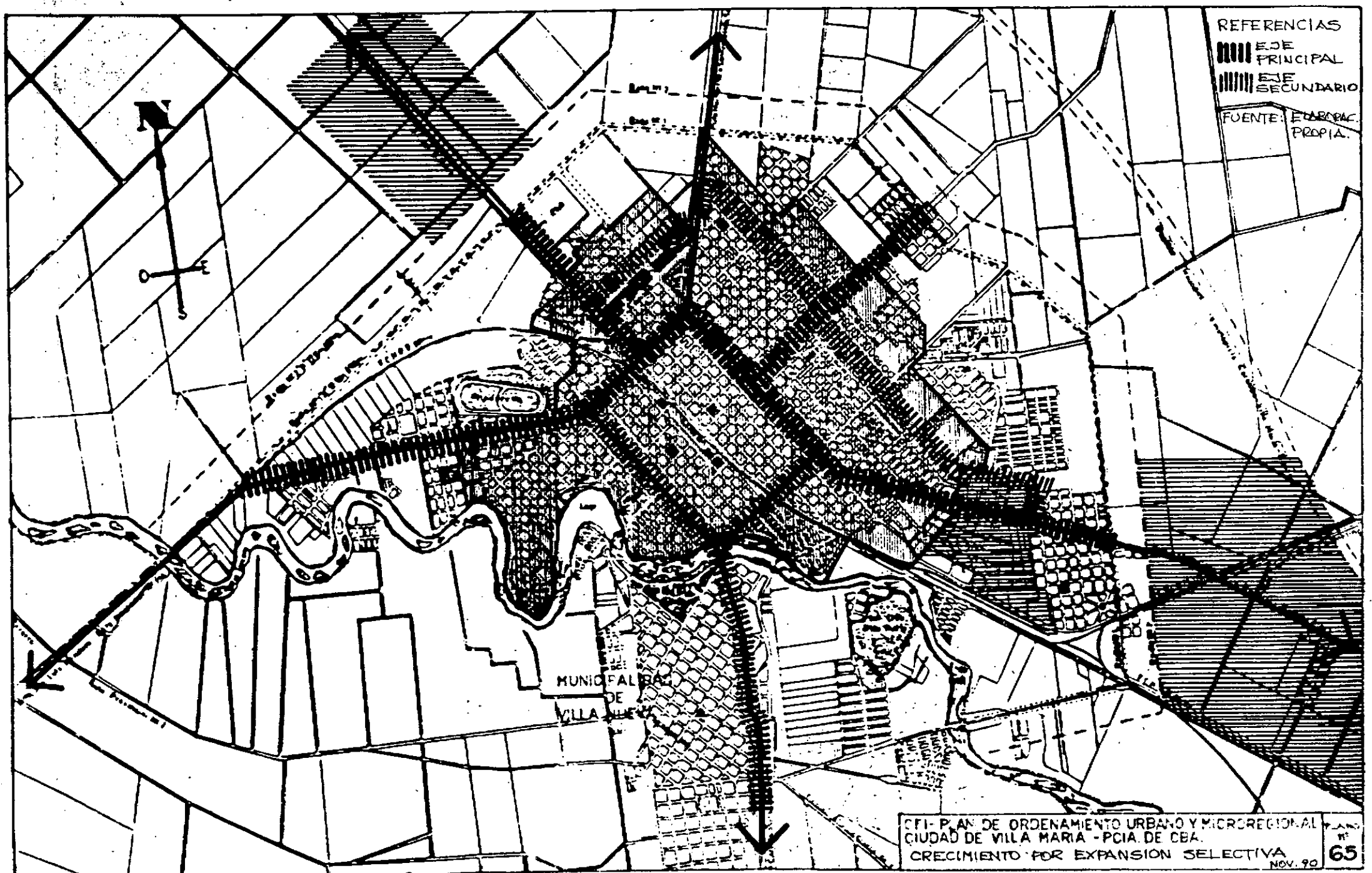
NOV. 90

PLANO N°
63



REFERENCIAS	BARRIOS
	1- AREA CENTRAL
	2- GRAL. PAZ
	3- GUETES
	4- N. MORENO
	5- PALERMO
	6- VENTA VERDE
	7- LAS ACACIAS
	8- R. SAGR. FEJA
	9- GUALROCA
	10- A. BROWN
	11- TRINITARIOS
	12- GRAL. BELGRANO
	13- C. PELLEGRINI
	14- F. AMEGHINO
	15- N. AVELLANEDA
	16- SAN NICOLAS
	17- GRAL. LANZINI
	18- SAN MARTIN
	19- R. R. ADAYIA
	20- SAN JUSTO
	21- S. B. BAPTISTA
	22- B. HORIZONTE
	23- LOS OLIVOS
	24- INDUSTRIAL
	25- LAS PLAYAS
	26- SANTIAGO
	27- SANTA ANA
	28- B. DEL RIO
	29- V. DEL SUR
	30- V. ALBERTINA

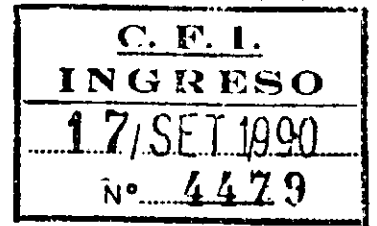
CFI- PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MICROREGIONAL
 CIUDAD DE VILLA MARIA - PCIA. DE CBA.
 -AREAS DE OCUPACION PRIORITARIA-
 PLANO Nº 64
 NOV. 90



REFERENCIAS
 EJE PRINCIPAL
 EJE SECUNDARIO
 FUENTE: EMBORAC PROPIA.

MUNICIPALIDAD DE VILLA MARÍA

CFI- PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MICROREGIONAL
 CIUDAD DE VILLA MARIA - PCIA. DE CBA.
 CRECIMIENTO POR EXPANSION SELECTIVA
 Nov. 90 65



CORDOBA, 13 de setiembre de 1990.-

Señor
Secretario General del
Consejo Federal de Inversiones
Ing. JUAN JOSE CIACERA
S / D



Tengo el agrado de dirigirme a Ud.
a fin de elevar a su consideración el Primer Informe Parcial de la
Tercera Etapa correspondiente al Estudio: Plan de Ordenamiento Urbano
y Microrregional de la Ciudad de Villa María, de conformidad con el
contrato suscripto.

Sin otro particular, saludo a Ud.
con atenta consideración.

Arq. MARIO DONICELLI
Experto Contratado

0
F. 331.9
D 26
3 etapa
I
H 32