

O/F.331.9
6.11 pl
III

M.F.N.-240 40842

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

LOCALIDAD DE ESTACION JUAREZ CELMAN

PROVINCIA DE CORDOBA



SEGUNDO INFORME PARCIAL

Córdoba, Junio de 1996

AUTORIDADES

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

Sr Gobernador de la Provincia de La Pampa

Dr. Rubén MARIN

SECRETARIO GENERAL

Ing. Juan José CIACERA

DIRECCION DE COOPERACION TECNICA

Ing. Marta VELAZQUEZ

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA

GOBERNADOR

Dr. Ramón Bautista MESTRE

MINISTRO DE HACIENDA, VIVIENDA, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

Cr. Ramón DARWICH

REPRESENTANTE ALTERNO ANTE EL C.F.I.

Cr. Alberto CASTAGNO

ASESOR MINISTRO DE HACIENDA PARA REPRESENTACION C.F.I.

Ing. Pablo BRACAMONTE

MUNICIPALIDAD DE ESTACION JUAREZ CELMAN

INTENDENTE

Sr. José PRUNOTTO

EXPERTO

Arq. Hugo GANDINI

COLABORADORES

Ing. Adriana CERATO

Ing. Gustavo TRAVERSO

APOYO ADMINISTRATIVO

Srta. Gisela, CROPPI

INDICE TEMATICO

Contenido	Página.
4. DIAGNOSTICO PROYECTIVO	
4.1. COMPORTAMIENTO ACTUAL DE LA ESTRUCTURA URBANA	1
4.1.1. Introducción	1
4.1.2. Síntesis de la Conformación Urbana Actual	2
4.1.3. Caracterización Particularizada de los Sectores Urbanos	9
4.2. SINTESIS DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS	18
4.2.1. Ambito Metropolitano y Microrregional	18
4.2.2. Ambito Urbano	20
4.2.2.1. Sector Económico Financiero	20
4.2.2.2. Uso del Suelo	21
4.2.2.3. Equipamiento	25
4.2.2.4. Infraestructura de Servicios	30
4.2.2.5. Transporte y Comunicaciones	32
4.3. PROYECCIONES DE POBLACION	33
4.3.1. Situación Actual	33
4.3.2. Tendencia de Crecimiento	36

Contenido	Página.
4.4. COMPORTAMIENTO ESTIMADO DE LA DEMANDA SEGUN PREVISIONES DE CRECIMIENTO	38
4.4.1. Demanda de Uso de Suelo	38
4.4.2. Demanda de Equipamiento Básico	41
4.4.3. Demanda de Infraestructura de Servicios	44
5. OBJETIVOS Y POLITICAS DE INTERVENCION	
5.1. FORMULACION DE OBJETIVOS Y POLITICAS GLOBALES Y SECTORIALES	46
5.1.1. Ambito Metropolitano y Microrregional	46
5.1.2. Ambito Urbano	49
5.1.2.1. Sector Económico Financiero	49
5.1.2.2. Uso del Suelo	51
5.1.2.3. Equipamiento	58
5.1.2.4. Infraestructura de Servicios	67
5.1.2.5. Transporte y Comunicaciones	69
6. LINEAMIENTOS DE INTERVENCION	
6.1. EXPLICITACION DE LOS FUNDAMENTOS Y PREMISAS BASICAS DE LINEAMIENTOS TECNICOS DE ORDENAMIENTO FISICO - FUNCIONAL FUTURO.	70
6.2. RECOMENDACIONES PRELIMINARES PARA LA GESTION MUNICIPAL	73
6.3. DISCUSION CON SECTORES PUBLICOS Y PRIVADOS	77
ANEXO DE CUADROS	
ANEXO DE PLANOS	

INDICE DE CUADROS

Nº	Contenido
1.	CARACTERIZACION DE LAS AREAS URBANIZADAS CARACTERIZACION DE LOS INDICADORES.
2.	CARACTERIZACION DE LAS AREAS URBANIZADAS MATRIZ DE ANALISIS
3.	PROYECCIONES DE POBLACION

INDICE DE PLANOS

Nº	Contenido
30.	CARACTERIZACION DE LAS AREAS URBANIZADAS.
31.	AREA URBANIZADA
32.	MODELO DE CONFORMACION ACTUAL
33.	AREA FRANCA - ALTERNATIVAS DE UBICACION

FASE II: DIAGNOSTICO PROYECTIVO

ETAPA 4: SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

Y PROGNOSIS

TAREA

4.1. COMPORTAMIENTO ACTUAL DE LA ESTRUCTURA URBANA

4.1.1. Introducción

El objetivo de la presente tarea es realizar una síntesis de la conformación actual describiendo las características estructurales de la localidad en el conjunto de la planta urbana; las características funcionales en que se desarrolla y los factores que determinan su crecimiento.

Además se realiza un estudio particularizado de cada unidad de análisis a partir de indicadores referidos a uso y ocupación del suelo, nivel edilicio, dotación de equipamiento básico, infraestructura y servicio, accesibilidad, calidad ambiental, valor del suelo y nivel socioeconómico de la población; llegando a sistematizar la información en un cuadro síntesis (ver cuadro N° 1) ponderando los indicadores según tres categorías de acuerdo a la situación predominante en cada sector.

En función de relacionar el resultado de cada indicador y su peso relativo en el conjunto se definen tres situaciones respecto del proceso dinámico de ocupación del suelo: consolidado, semiconsolidado e incipiente. (ver cuadro N° 2 y Plano N° 30)

Los factores que actúan como factores determinantes para definir la situación antes descripta son el grado de ocupación del suelo, la densidad residencial y la dotación de equipamiento e infraestructura, el resto de las variables actúan como factores condicionantes de la conformación actual y su evolución.

4.1.2. Síntesis de la Conformación Urbana Actual

El proceso histórico de ocupación del suelo de la localidad de Estación Juárez Celman se inicia en el año 1890 a raíz de un asentamiento producto del tendido del ramal del Ferrocarril General Belgrano, posteriormente se generan una serie de actividades de servicio tomando como eje vertebral la ruta nacional N°9. Además con la expansión de la ciudad de Córdoba hasta el límite de su ejido urbano en el año 1978 comienzan a consolidarse asentamientos no formales en Costa Canal XV y Almirante Brown. En 1980 por el bajo costo del loteo comienzan a construirse viviendas en Villa Los Llanos, luego se consolida Barrio Parque Norte en cercanías del límite de Córdoba Capital. Todos estos últimos asentamientos tanto los formales como los no formales no surgen como un crecimiento poblacional vegetativo de la localidad sino por emigración de pobladores de la ciudad de Córdoba, actuando Juárez Celman como localidad “dormitorio”.

Recién en diciembre de 1990 los asentamientos antes detallados conforman el municipio de Juárez Celman (Plano N°31). En conjunto, el proceso de urbanización de la localidad bajo estudio desde el punto de vista físico - espacial - funcional ha dado como resultado un modelo de conformación territorial de carácter lineal y discontinuo.

La linealidad del modelo lleva implícito que la población y actividades se encuentran y organizan en el transcurso del tiempo en relación a un eje lineal que en la localidad bajo estudio es la Ruta Nacional N°9 Norte y las vías del Ferrocarril General M. Belgrano.

Complementando lo anterior habíamos señalado en el 1er Informe Parcial - Marzo de 1996, que la Ruta Nacional N°9 norte pertenece a un corredor vial de conformación lineal de continuidad intermedia, además se afirma que esta situación incidiría en el comportamiento físico - funcional, espacial, ambiental, paisajístico, etc. del

conjunto de centros urbanos localizados a lo largo de la citada vía y de los barrios del Municipio de Juárez Celman.

La ruta Nacional N° 9 es una de las vías de penetración de mayor importancia que acceden a la ciudad de Córdoba y en donde se verifican relaciones funcionales significativas sean estas nacionales, provinciales, metropolitanas o locales como así también se señala que la citada vía está caracterizada en el esquema de ordenamiento urbano para la ciudad de Córdoba como un corredor de expansión Industrial - Comercial.

En particular refiriéndonos a la Ruta Nacional N° 9 norte en su relación con el Municipio de Juárez Celman, podemos afirmar que las unidades de análisis (barrios), tienen una buena conectividad regional por encontrarse estructurados a lo largo de la citada vía.

La Ruta Nacional N°9 y las vías del ferrocarril han actuado, por una parte como “posibilitantes y generadoras” en una primera instancia de la localización secuencial de Estación Juárez Celman, Villa Los Llanos, Barrio Parque Norte y las Villas de Emergencia; pero también como “limitantes”, ya que la intensidad de los flujos vehiculares de la ruta, complementado con las características físicas de las vías del ferrocarril (altura de terraplenes, carencia de pasos a nivel, etc.) las han transformado en barreras físicas muy importantes entre las urbanizaciones que se encuentran emplazadas al este u oeste de aquella generando falta de integración físico - espacial.

La estructuración, conformación y consolidación del corredor lineal: comercial, industrial y de servicios en la Ruta N° 9 (en tramo perteneciente al Municipio de Juárez Celman) actualmente es incipiente y disperso.

La discontinuidad de la conformación actual surge de que la materialización de las urbanizaciones (incorporación en el tiempo de nuevo suelo urbano) no se ha realizado con el criterio de contigüidad física, sino se ha producido en forma

dispersa, en la que las tierras destinadas a los fines citados se ha distribuido al azar en el territorio respondiendo a iniciativas individuales conformando unidades independientes y autónomas con un alto grado de segregación y fragmentación por lo tanto con escasa o nula relación físico / funcional, con los consiguientes costos económicos / sociales.

Lo mismo se puede expresar en cuanto a la localización y emplazamiento de las Villas de Emergencia emplazadas en el Municipio de Juárez Celman.

La dispersión ha generado una estructura urbana fragmentada de situaciones indiferenciadas que dificultan la legibilidad urbana, enfatizada esta situación por tener un considerable porcentaje de uso de suelo rural intersticial entre las diferentes urbanizaciones (barrios) ya materializados y con diferentes niveles o grados de consolidación dado por su dinámica urbana (ver Plano N° 32).

Con respecto a la ocupación del suelo las densidades residenciales son medias y bajas con predominio de la vivienda individual de una planta, presentando grados de obsolescencia en el sector norte de la localidad (Estación Juárez Celman).

En general el parcelamiento responde a la división de manzana rectangular con lote tipo de 300m², salvo en el sector norte en donde no se reconoce un fraccionamiento regular. Verifinadosé un porcentaje muy alto de uso rural dentro del ejido municipal en toda el área sin urbanizar.

La actividad inmobiliaria privada se caracteriza por una oferta desproporcionada de suelo loteado en relación a los requerimientos de la demanda donde no se produce una efectiva ocupación transformándose en áreas libres de uso (lotes baldíos), situación que se evidencia en forma notoria en Barrio Villa Los Llanos.

Con respecto al sistema nodal en la localidad se reconocen tres tipos de nodos teniendo en cuenta tipos de equipamientos su agrupamiento y grado de consolidación de cada componente del mismo.

Se puede definir como nodo a nivel urbano al ubicado en Estación Juárez Celman, (ver plano N°32), posee las características de nodo concentrador de funciones: a) Institucionales (Municipalidad, Registro Civil, Iglesia y Policía); b) Educativas (Colegio Primario y Jardín de Infantes Rolando Silioni); c) Sanitario (Dispensario); d) Comerciales (gravitando como elemento concentrador a nivel urbano - microrregional la batería de silos ubicados en el playón ferroviario); e) Servicios (estafeta postal); f) Recreativas (Club de Deportes, etc.).

Todas estas funciones son complementadas por un espacio verde lineal (aunque no tratado) ubicado en el predio del ferrocarril. Faltando oferta de determinados servicios (Bancarios, Correo, Oficinas de Empresas Telefónicas, eléctricas, etc.) fundamentales para la localidad

El trazado vial no acompaña al funcionamiento óptimo del nodo, ya que no provee adecuada accesibilidad urbana y la Ruta Nacional N° 9 genera una barrera física muy importante; se le suma a este problema una ubicación desequilibrada con respecto a las demás unidades de análisis que integran la localidad.

Se materializa un nodo sectorial bien diferenciado ubicado en Barrio Parque Norte, en él se concentran las funciones: a) Educativas (colegio primario); b) Institucionales (Delegación Municipal, Policía, Honorable Concejo Deliberante, Capilla); c) Sanitarias (dispensario); d) de Servicios (estafeta postal). Los espacios verdes no complementan las polifunciones que se desarrollan en dicho nodo ya sea por su ubicación como por su estado de conservación.

Existe en dicho nodo una concentración de funciones en un mismo establecimiento (Policía - Dispensario - Oficina municipal - Posta de Correo- Concejo

Deliberante) que determina incompatibilidades e imposibilidades de funcionamiento de las distintas actividades que en ella se realizan.

Refiriéndonos al alcance o influencia del nodo, es importante destacar la afluencia de vecinos de las Villas Almirante Brown y Costa Canal XV, definiendo de esta forma un neto alcance sectorial; no obstante por la presencia del Honorable Concejo Deliberante, influyendo en toda la localidad, queda establecido de esta forma un alcance Urbano - Sectorial.

La evolución urbana de los distintos barrios y la materialización de determinadas obras de infraestructura y/o equipamiento posibilitó que ciertos centros o nodos barriales se consolidaran, favoreciendo a una identificación social (escasa en todos los sectores); otros, sin embargo, se encuentran en un proceso de formación o generación, en estos últimos es donde se deberán concentrar los esfuerzos para poder consolidarlos y generar identidad barrial, lugar geográfico de futuras descentralizaciones institucionales.

Con estas características se encuentra el nodo en el barrio Villa Los Llanos, focalizado en el dispensario, dándole características de Nodo Sanitario (ver plano N°32).

El siguiente cuadro se resumen los distintos nodos con su ubicación, funciones y alcances:

UBICACION	FUNCIONES	ALCANCE
Estación Juárez Celman	Institucionales Educativas Servicios Sanitarias Recreativas Comerciales	URBANO
Villa Los Llanos	Sanitarias	BARRIAL
Barrio Parque Norte	Institucionales Educativas Servicios Sanitarias	URBANO - SECTORIAL

En relación a la dinámica de localización residencial se evidencia tendencias de crecimiento hacia el éste de Villa Los Llanos sobre la zona loteada sin ocupar y hacia el sur de este barrio con la insinuación de un intento de urbanización tipo “country”, aunque hasta la fecha no se ha materializado y hacia el oeste de Barrio Parque Norte donde está planteada una ampliación de la urbanización existente aunque sin materializar.

Respecto a la conectividad intra urbana no se evidencia en la orientación norte - sur vías alternativas a la ruta nacional n° 9 que permita una fluida y adecuada vinculación en esa dirección de las unidades barriales produciendo serias restricciones a la articulación intersectorial.

El uso industrial se localiza sobre la citada ruta en función de la buena accesibilidad regional.

En cuanto a la localización de la Area Franca, cuya concesión se encuentra en un proceso de diseño licitatorio presenta diversas alternativas de ubicación (plano N°33) a partir de un núcleo estable o básico que corresponde a terrenos del Gobierno de la Provincia de Córdoba establecidos al norte de Barrio Parque Norte, sobre Ruta Nacional N° 9; este emprendimiento generará múltiples cambios en la conformación urbana antes descripta en virtud de que se generaran posiblemente nuevas penetraciones a la localidad, se modificarán las vías de interconexión urbana y se producirán asentamientos fuera de ella y en su radio intermedio de actividades comerciales, industriales, financieras, etc. además de producir cambios en la dotación existente de infraestructura de servicios, transporte y comunicaciones.

4.1.3. Caracterización Particularizada de los Sectores Urbanos

4.1.3.1. Introducción

Tomando en consideración la evolución sectorial realizada en el informe precedente se procede a realizar aquí una descripción particularizada por unidad de análisis de sus principales características físico - funcionales y socio - económicos en función de la ponderación de los indicadores adoptados, cuyo resultado se expresa en el cuadros N°1 y 2 y plano N° 30.

4.1.3.1.1. Unidad N°1: Estación Juárez Celman

Esta unidad de análisis tiene uso mixto: Residencial, Institucional, Comercial, Industrial y de Servicios.

La tipología de comercios es la incorporada a la vivienda, siendo ésta con mayor frecuencia en P.B., la ocupación parcelaria es relativamente alta (mayor al 75%), con una densidad residencial de 72 hab./Ha., la edificación (en un alto porcentaje) es de una antigüedad mayor de 30 años, con y sin retiros de línea de edificación.

En la unidad de análisis no se ha podido conseguir datos sobre valor de la tierra por que no se puede hacer una valorización del mismo.

El nivel socioeconómico de sus habitantes es medio y la calidad ambiental es regular producto de la polución proveniente de los silos, la localización de criaderos / peladeros de aves generando olores y contaminación.

En el sector se concentra un grupo de equipamientos de alcance local de tipo Institucional, Administrativo, Social, Recreativo, Religioso, careciendo de equipamiento bancario y financiero.

El equipamiento de tipo educativo está representado por una Escuela Primaria y un Jardín de Infantes. La oferta sanitaria está brindada por un dispensario. No se verifican espacios verdes de cierta magnitud y jerarquía, salvo la traza de las vías del ex FFCC Belgrano.

En relación a la cobertura de infraestructura básica y complementaria se puede considerar:

a) Infraestructura Básica: Teniendo cobertura de agua y energía eléctrica de donde se desprende la consideración de buena para ésta unidad de análisis.

b) Infraestructura Complementaria: La cobertura de dicha infraestructura se puede considerar regular ya que si bien la unidad posee alumbrado público, recolección de residuos, no tiene servicios indispensables como son los desagües cloacales, pluviales y no tan indispensables pero estructurantes como pavimentación de calles.

La accesibilidad regional se la puede considerar como buena por estar estructurado a lo largo de la ruta nacional N° 9 norte, en cuanto a las vinculaciones intersectoriales con los otros barrios presenta sus serias restricciones.

En síntesis en función de las características que presenta la unidad de análisis se la considera consolidada con cierto grado de deterioro y sin tendencias de renovación.

4.1.3.1.2.. Unidad N°2 - Barrio Villa Los Llanos

Presenta un uso predominantemente residencial, complementado con comercio de escala barrial, distribuidos puntualmente en el barrio.

La tipología de comercio está incorporada a la vivienda, siendo ésta con mayor frecuencia de tipo individual en P.B., la ocupación parcelaria es muy baja

(solo el 23.20% del total de las parcelas se encuentran construidas) con una densidad residencial muy baja (7.00 hab./Ha.), la antigüedad de la edificación es de aproximadamente de 10 años y en construcción un porcentaje muy alto producto de la modalidad de ejecución por un proceso de autoconstrucción.

En la unidad de análisis considerada el valor de la tierra no es uniforme, habiéndose verificado para lotes de 600m² de que el mayor valor corresponde a los lotes que dan sobre la Ruta Nacional N° 9 norte, y decreciendo el mismo hacia el este.

El nivel socioeconómico de la población es medio - bajo y la calidad ambiental es regular, ya que los cortaderos de ladrillos ubicados el límite del barrio producen la degradación del suelo, grupos de baldíos sin un buen desmalezamiento y un servicio de recolección de residuos muy deficitario.

Absoluta carencia en la dotación de equipamientos: institucional, administrativos, educacional, recreativos, espacios verdes tratados en el interior del barrio .

Como en el caso de la unidad anteriormente analizada tiene una buena accesibilidad a nivel regional por encontrarse enclavada a lo largo de la ruta N° 9, pero presentando cierta restricción en cuanto a las vinculaciones intersectoriales con las otras unidades de análisis.

En relación a la cobertura de infraestructura básica y complementaria se puede considerar:

a) Infraestructura Básica: Teniendo cobertura de agua y energía eléctrica, notándose falencias y falta de control en la distribución domiciliar de la misma ya que en forma ilegal y precaria se tienden las redes en forma peligrosa, de donde se desprende la consideración de regular para ésta unidad de análisis.

b) **Infraestructura Complementaria:** La cobertura de dicha infraestructura se considera mala ya que si bien la unidad posee alumbrado público, recolección de residuos, no tiene servicios indispensables como son los desagües cloacales, pluviales y obras estructurantes como apertura de calles, cordón cuneta y pavimentación de calles.

En síntesis de las características que presenta la unidad de análisis se considera incipiente, presentando un mayor nivel de consolidación en el sector próximo a la ruta, con una tendencia de crecimiento sostenida.

4.1.3.1.3. Unidad N° 3 - Barrio Parque Norte

Esta unidad de análisis tiene un uso mixto, con dominancia residencial complementado con equipamiento comercial a escala barrial distribuido puntualmente en el mismo.

La tipología de comercio, al igual que el las demás unidades, es incorporado a la vivienda, siendo esta con mayor frecuencia de tipo individual en P.B., la ocupación parcelaria es relativamente alta (el 76.80% de las parcelas se encuentran construidas), con una densidad residencial neta de 43.00 hab./Ha., la edificación es de una antigüedad entre 10 y 30 años, con retiros de línea de edificación, siendo bueno el estado de edificación.

En la unidad de análisis considerada el valor de la tierra no es uniforme, habiéndose verificado para lotes de 300m² que el mayor valor corresponde a lotes que dan sobre la colectora barrial.

La población responde a un nivel socioeconómico que puede caracterizarse como de estrato medio. La calidad ambiental es buena recomendándose para su preservación generar barreras forestales, en relación al asentamiento colindante

del área franca, legislación sobre usos internos del suelo y erradicación de asentamientos fabriles de la unidad.

En esta unidad se encuentra con una dotación de equipamiento buena con la presencia de equipamientos de tipo institucional, educativo, de seguridad, religioso, con una buena estructuración vial y accesibilidad dentro de la unidad. Careciendo de equipamiento de tipo bancario y financiero, como en toda la localidad. Si bien los espacios verdes se los puede considerar de tipo residual y de poco aprovechamiento funcional y dado la inserción dentro de un entorno rural, los standard de suelo verde es bueno.

En relación a la cobertura de infraestructura básica y complementaria se puede considerar:

a) Infraestructura Básica: Teniendo cobertura de agua y energía eléctrica, notándose falencias en la distribución de agua, ya que para un aumento de la demanda (residencial o puntualmente a través de industrias), tendrá que verificarse el ramal de acceso al barrio (nexo entro Villa Los Llanos y la unidad) ya que por cuestiones de índole económicas se redujo el diámetro de la conexión, no obstante a ello se puede considerar la cobertura y el servicio prestado como bueno para ésta unidad de análisis.

b) Infraestructura Complementaria: La cobertura de dicha infraestructura se considera regular ya que si bien la unidad posee alumbrado público, recolección de residuos, no tiene servicios indispensables como son los desagües cloacales, pluviales y pavimentación de calles.

La accesibilidad regional de la unidad de análisis se la puede considerar buena por estar estructurado sobre la ruta nacional N° 9, en cuanto a las vinculaciones intersectoriales con las otros unidades de análisis presenta serias restricciones.

En síntesis, en función de las características que presenta la unidad de análisis se la considera consolidada, relativamente en buen estado; con necesidades de inversión en infraestructura.

4.1.3.2. Caracterización Particularizada de los Asentamientos No Formales.

Para la caracterización particularizada de las unidades de análisis constituidas por las Villas de Emergencias: Villa Evita/Alte. Brown/El Fachinal y Costa Canal XV/Guiñazu/Costanera, por las propias características de los grupos humanos que la integran no se ha considerado conceptualmente la descripción de las principales características físico - funcionales (mixtura de usos, ocupación parcelaria, retiros de línea de edificación, valor de la tierra y otros, ni tampoco desde el punto de vista instrumental se ha procedido a la ponderación de indicadores como los que se explicaban en los asentamientos formales.

Para el caso particular de las Villas de Emergencias emplazadas en el Municipio de Juárez Celman en el contexto de las Villas de Emergencia de la Ciudad de Córdoba, dicha caracterización se ha realizado procediendo a la definición y descripción de la oferta del suelo urbano (residencial) fundamentado en el punto 2.1.4.2.4 y desagregados del 1er Informe Parcial - Marzo de 1996.

Para realizar un análisis más realista de la situación de las villas en relación a la dotación de equipamiento e infraestructura se debe abordar la problemática desde dos puntos de vistas bien diferenciados:

- a) En relación a los demás asentamientos villeros pertenecientes o asentados dentro del área metropolitana de la localidad. Situación explicada en el primer informe parcial.
- b) Situación óptima de cualquier asentamiento urbano - poblacional

Para el primer apartado la situación para las dos villas es bueno (relativamente), siendo producto del grado de organización de los asentamientos, la antigüedad y consolidación de las villas y el apoyo municipal brindado para la provisión de servicios para estos asentamientos, en general. Teniendo en cuenta las comparaciones con una situación óptima de asentamientos, se expresarán a continuación las condiciones particularizadas de cada localización.

4.1.3.2.1. Villa Evita / El Fachinal / Almirante Brown

Esta se encuentra emplazada en el sector sur de la localidad, al límite con la ciudad de Córdoba. Ubicada en terrenos topográficamente llano, con una tipología de agrupamiento de manzanas espontáneas (aglomeración de manzanas de forma irregular separadas por calles o pasillos), produciendo esta forma de ubicación espacial una relación entre las viviendas integrantes de la villa.

La situación legal de los terrenos ocupado por la villa es privado, situación que se tiende a revertir, estudiando la municipalidad distintas herramientas para poder brindar la posesión de los terrenos ocupados a los pobladores de la villa.

El relación a la dotación de equipamiento particular de esta villa, es escaso ya que solo cuenta con servicio de salud brindado a través de un dispensario en el centro del asentamiento, presentando carencia en el área referida a la asistencia comunitaria, apoyo al menor, programas de asistencia a las madres, etc.. Refiriéndonos a la provisión de infraestructura, posee agua potable provista por la Dirección de Provisión de Agua de la Provincia a través de picos públicos y conexiones clandestinas hacia las viviendas, posee energía eléctrica y recolección de residuos. En relación a la infraestructura complementaria es nula, ya que no posee cloaca, desagües pluviales y una estructuración vial urbana.

4.1.3.2.2. Villa Costa Canal XV / Guiñazú / Costanera

Esta se encuentra emplazada en el sector sur de la localidad, al límite con la ciudad de Córdoba. Ubicada en terrenos topográficamente llano, con una antigüedad de más de 25 años y una tipología de agrupamiento de viviendas una al lado de la otra y sobre una de las riveras del Canal Maestro Norte, denominándose asentamientos en lonjas.

La situación legal del terreno ocupado por la villa es fiscal y que por tratarse de canales de riego son propiedad de la Provincia de Córdoba (Ex - Dirección de Hidráulica).

En relación a la dotación de equipamiento particular de esta villa, es muy deficitario ya que no cuenta con ninguno, encontrando un apoyo en barrios de Córdoba o en las unidades de Juárez Celman, presentando carencia (al igual que en toda la localidad) en el área referida a la asistencia comunitaria, apoyo al menor, programas de asistencia a las madres, etc.. Refiriéndonos a la provisión de infraestructura, posee agua potable provista por la Dirección de Provisión de Agua de la Provincia a través de picos públicos, posee energía eléctrica y recolección de residuos. En relación a la infraestructura complementaria es nula, ya que no posee cloaca, desagües pluviales y una estructuración vial urbana.

4.2. SÍNTESIS DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS

4.2.1. Ambito Metropolitano y Microrregional:

- Su pertenencia al Area Metropolitana de la ciudad de Córdoba formando parte de un conjunto de Centros Urbanos de menor jerarquía que sienten los efectos del macrocefalismo de la ciudad Capital que concentra las funciones urbanas y metropolitanas.
- Al encontrarse polarizada por la ciudad de Córdoba, significa y lleva implícito un alto grado de dependencia, fundamentalmente en relación a la demanda de equipamientos y servicios de determinadas jerarquías y complejidades.
- Insertarse en un conjunto de Centros Urbanos desequilibrados y emplazados a lo largo de la Ruta Nacional N° 9 Norte (Gral. Paz, Colonia Caroya, Jesús María, etc.)
- Falta de definición y especificación de los roles y funciones para cada uno y para el conjunto de los Centros Urbanos localizados a lo largo de la Ruta Nacional N° 9 Norte en particular y para el conjunto de Centros Urbanos del Area Metropolitana en general.
- Emplazada en un Corredor Vial (Ruta Nacional N° 9 Norte) de conformación lineal de continuidad intermedia, lo que genera problemas en el comportamiento: Físico-Funcional, Espacial, Ambiental, Paisajístico y otros del conjunto de centros emplazados en dicha vía y del Municipio de Juárez Celman en particular. De no dar solución a las mismas, las situaciones detectadas tenderán a agravarse en el futuro.

- Pertener al corredor de expansión Norte (Ruta Nacional N° 9) de la ciudad de Córdoba que el esquema de Ordenamiento Urbano para la ciudad Capital lo ha caracterizado como: industrial - comercial.

4.2.2. Ambito Urbano

4.2.2.1. Sector Económico - Financiero

- Ausencia de instituciones bancarias y financieras en el municipio lo que determina que toda actividad bancaria dependan de instituciones localizadas en Córdoba - Capital o en Jesús María.
- Falta de un área específica para la radicación de industrias y sus correspondientes infraestructuras para promocionar su establecimiento en ella.
- Falta de protagonismo de las instituciones representativas de la comunidad en la gestión de los distintos aspectos que hacen al desarrollo económico.
- Carencia de información específica con respecto al Area Franca referida a sus potencialidades y posibles impactos en el aspecto económico de la localidad por radicaciones factibles fuera de ella de actividades industriales o de servicio.
- Déficit de concreción de políticas dirigidas al estímulo de micro y pequeños emprendimientos que revitalicen la producción de la zona.
- Bajo nivel de recaudación impositiva en general.

Falta de tributación de pobladores de villas de emergencias al no tener la posesión de la tierra, produciendo déficit en las arcas municipales en función de erogaciones en distintos servicios que se les prestan.

4.2.2.2. Uso del Suelo

- El escaso o nulo control del Proceso de Urbanización (Ocupación del Suelo Urbano) y el predominio del Uso del Suelo Rural (intersticial) han sido la causa de la
 - 1) Dispersión
 - 2) Fragmentación
 - 3) Ilegibilidad (Indiferenciación - falta de identidad)
 - 4) Falta de Carácter: Morfológico, Paisajístico y Ambiental del conjunto del territorio y en cada una de las Unidades de Análisis (Barrios) componentes del Municipio de Juárez Celman.

- Falta de criterios racionales para la incorporación del Suelo Urbanizado (Loteos y/o Urbanizaciones), lo que ha conducido a una ocupación extensiva del territorio con sus lógicos altos costos económicos y sociales.

- Deficiente integración física e interrelación funcional entre:
 - 1) Unidades de Análisis (Barrios): Estación Juárez Celman, Villa los Llanos y Barrio Parque Norte; Villa Evita/Fachinal/Alte. Brown y Costa Canal 15/Guiñazú/Costanera
 - 2) Sectores emplazados al oeste y este de la Ruta Nacional N° 9 Norte (Camino a Jesús María) y las vías del Ex-ferrocarril General Manuel Belgrano;Generando como consecuencia un alto grado de: aislamiento y segregación.

- Desequilibrio en la distribución de las actividades: Residenciales, Comerciales, de Servicios y de algunos equipamientos como consecuencia de la: dispersión, fragmentación y desestructuración del asentamiento, lo que ha generado problemas: físico-funcionales-ambientales y otros.

- Actitud/es especulativa/s de la/s Empresa/s Inmobiliaria/s de la zona que a pesar de disponer de oferta de suelo urbanizado (loteos/urbanizaciones) no las ponen a la venta esperando su valorización ya sea por: la consolidación de los barrios y/o provisión de infraestructura y/o dotación de equipamientos y/o prestación de servicios varios en el

entorno/sector en donde se emplazan aquellos (ej. loteo colindante al oeste de Barrio Parque Norte).

- Alto grado de desocupación parcelaria (densidad fundiaria potencial), lo que lleva implícito una sobreoferta de suelo urbanizado, que incide en el poco aprovechamiento de la infraestructura instalada y a los altos costos económicos y sociales.
- Adopción de “criterios especulativos” por parte de las empresas inmobiliarias de la zona para el fraccionamiento (parcelamiento) del suelo, tendientes a lograr la máxima cantidad de lotes cuyos frentes y superficies mínimas reducidas (de carácter urbano) no se compatibilizan, y a su vez no son coherentes con las condicionantes y características de entorno en donde se emplazan las urbanizaciones (de carácter semirural y rural).
- Situaciones diferenciales en cuanto a valor de la tierra que inciden en el mercado fundiario y que pueden afectar el crecimiento armónico y equilibrado del centro urbano.
- Carencia de un Banco de Tierra Municipal, posibilitando al municipio la concreción de distintos tipos de equipamientos o infraestructuras sin tener que caer a una especulación de tipo inmobiliaria por parte de los que poseen los terrenos.
- Carencia de promoción en la Ruta Nacional N° 9 Norte (En el tramo comprendido en el Municipio de Juárez Celman) de un corredor comercial, industrial y de servicios compatible con las funciones: regionales/metropolitanas de la citada vía.
- Carencia de áreas y/o sectores específicos destinados a la localización de actividades industriales de impacto significativo sean éstos dados por su tamaño o por su proceso productivo y otros.
- Deterioro ecológico-ambiental en diferentes grados y magnitudes en los sectores norte central y sur del municipio debido a las agresiones generadas al medio ambiente

por: olores, polución, ruidos, tránsito, etc. determinados por el deficiente funcionamiento de industrias tales como: silos, mataderos, cortaderos de ladrillos, peladeros de aves, etc.

- Falta de información: actualizada y sistematizada relacionada a la Zona Franca en sus aspectos: físicos-funcionales-ambientales y otros a los fines de poder evaluar su impacto en relación al entorno y a la Ruta Nacional N° 9 norte.
- Carencia de información estadística: actualizada, graficada sobre Uso del Suelo Urbano y falta de un catastro parcelario.
- Falta de instrumentos normativos por parte del Municipio de Juárez Celman que le permitan: ordenar, regular y controlar:
 - a) Los Procesos de Crecimiento Urbano
 - b) Los Usos y Ocupación del Suelo Urbano determinados por la incorporación de población y actividades.
- Falta de instrumentos normativos que permitan preservar el medio ambiente, de la contaminación, polución y otras agresiones.
- Falta de coordinación entre el Municipio de Juárez Celman y los restantes Centros Urbanos emplazados a lo largo de la Ruta Nacional N° 9 Norte a los fines de elaborar diagnósticos de las problemáticas comunes, priorizando las más relevantes, receptando políticas y proyectos, elaborando y proponiendo pautas de acción en: obras públicas, servicios, cooperación técnica, financiera y otros, y soluciones alternativas tendientes no sólo al logro y éxito de su propia gestión municipal sino las del conjunto de municipios que se localizan en la citada ruta.

- Villas de Emergencia

- Falta de oferta de Suelo Urbanizado (legalizado) a los fines de satisfacer los requerimientos de los Pobladores de las Villas de Emergencia.
- Altos porcentajes de terrenos Fiscales(Canales, Vias de Ferrocarril, otros) y Privados ubicados en el Sector N.E. de la Ciudad de Córdoba y en el Municipio de Juárez Celman apropiados por Villas de Emergencia.
- Falta de políticas que les determinan pautas adecuadas a los fines de que los pobladores de Villas de Emergencia puedan acceder a urbanizaciones materializadas legalmente.

4.2.2.3. Equipamiento Comunitario

Se enumerarán en esta etapa los problemas detectados en lo referente a equipamiento comunitario en general y a sus componentes (educación, salud, asistencial, cultural, recreativo, deportivo, religioso, turístico, institucional, administrativo y financiero) en particular.

A) Equipamiento Comunitario:

- Falta de relevamiento sistemático y constante para detectar demanda insatisfecha, en particular en materia de salud, educación y asistencia comunitaria.
- Carencia de recursos económicos suficientes que permitan una efectiva provisión de instalaciones, equipos e instrumental que posibiliten una mayor calidad en la dotación del servicio.
- Distribución física desequilibrada en los equipamientos educativos, administrativo, de seguridad, etc., principalmente en el sector central del municipio (barrio Villa Los Llanos), generando largos recorridos para llegar a los mismos.
- Falta de coordinación entre los sectores Políticos - Educativos - Religiosos - Sanitario.
- Obsolescencia física / funcional de la infraestructura edilicia, lo que impide la/s posibilidad de expansión y adecuación a los nuevos requerimientos.

B) Equipamiento Educativo:

- Inexistencia de centros educativos de nivel secundario y terciario, generando emigración de jóvenes hacia otras localidades.

- Falta de formación orientada principalmente a la formación laboral, con la posibilidad de inserción las actividades productivas de la región.
- La oferta de establecimientos de nivel pre-primario y primario es escasa en relación a la demanda potencial.
- La distribución espacial de los establecimientos educativos es inadecuada desde el punto de vista de la distribución de la demanda educativa (Colegio Rolando Silioni ubicado en Estación Juárez Celman) recibiendo el 90% de la población estudiantil del Barrio Villa Los Llanos ubicado a 1,5 Km de distancia.
- Falta de concientización de la necesidad de educación inicial y primaria en grupos carenciados.

C) Equipamiento Sanitario:

- Inexistencia de un Hospital Oficial, focalizador de las derivaciones de los dispensarios periféricos y que permita aumentar el nivel de servicio que prestan estos últimos, posibilitando internaciones, guardias médicas las 24 hs., servicios orientados al diagnóstico y análisis, ampliación de especialidades médicas, etc.
- Escasa disponibilidad de recursos humanos y horario de atención médica restringido.
- Insuficiencia en la dotación de equipos, instrumental e instalaciones.
- Inexistencia de oferta privada en materia de salud, generando una sobrecarga de la oferta pública.

- Tendencia creciente a la incorporación de los estratos medios de la población a la demanda de salud oficial, ocasionando la saturación de las consultas externas y la sobrecarga del sistema de salud público.
- Carencia de farmacias en toda la localidad, lo que motiva la necesidad de traslado a otras localidades (especialmente la ciudad de Córdoba).
- Falta de programas de salud orientados a la “Educación - Prevención” en los distintos sectores de la población.
- Inexistencia de programas de salud escolar.

D) Equipamiento asistencial

- Escasez de Guarderías infantiles.
- Déficit de talleres de capacitación laboral para adolescentes y jóvenes, así como un apoyo integral de atención al menor principalmente en las Villas de Emergencias.
- Carencia de planes integrados de asistencia comunitaria.
- Inexistencia de asistencia social a los sectores de Villas de Emergencias, en especial apoyo a los niños.
- Falta de Hogares de Días y servicios especializados para la tercera edad.

- Cementerio

- Dificultosa accesibilidad por la carencia de transporte público y por el tipo de calzada, que después de las lluvias se torna intransitable.

- Oferta saturada.

E) Equipamiento Cultural, Recreativo, Deportivo, Religioso y Turístico.

* Deporte y Recreación.

- Inexistencia de infraestructura deportiva (playones deportivos, salones de usos múltiples, etc.) en los barrios Villa Los Llanos, Barrio Parque Norte y los asentamientos no formales.
- Falta de programas deportivos municipales, tendientes a introducir a la práctica deportiva a los jóvenes como así también generar ámbitos propicios para producir un acercamiento entre los vecinos del barrio y de los demás barrios que integran el municipio.

* Turismo y Cultura

- No existe infraestructura turística (hoteles - camping - etc.)
- Inexistencia de equipamiento cultural en toda la localidad
- Falta de programas culturales de carácter público, posibilitando el acercamiento de los vecinos, identificándose de esta manera con su entorno y su localidad.

* Religioso

- Inexistencia de cura párroco en la localidad. Siendo servida dicha comunidad por la parroquia de barrio Guiñazú (Cdad. de Córdoba), favoreciendo esto a la pérdida de identidad local.

F) Espacios Verdes

- Falta de superficies verdes tratadas en el interior de los barrios.
- Ubicación inadecuada de los espacios verdes existentes en los distintos barrios.
- Inexistencia de espacios identificatorios generadores de nodos barriales importantes para la identificación de los vecinos para con su entorno.
- Carencia de normativa adecuada que determine porcentajes y ubicación de espacios verdes en los futuros loteos.

G) Equipamiento Institucional, Administrativo y Financiero.

- Localización inadecuada de equipamientos institucionales en relación a los distintos barrios (v.g. establecimiento municipal en el barrio Estación Juárez Celman)
- Falta de equipamiento institucional y administrativos en los barrios Villa Los Llanos y Villas de Emergencias.
- Sobrecarga y concentración de funciones de gestión municipal en el organigrama municipal.
- Inexistencia de equipamiento financiero en toda la localidad.

4.2.2.4. Infraestructura y Servicios

- En general oferta insuficiente de infraestructura y servicios, especialmente en B° Villa Los Llanos y asentamientos no formales.
- Falta de un sistema de desagües cloacales, produciendo riesgos de contaminación de las napas freáticas.
- Falta de distribución de gas natural por redes afectando a la actividad económica de la zona o futuras radicaciones que surjan especialmente por la concreción del proyecto de Area Franca.
- Ausencia de un sistema de desagües cloacales y de pavimentación urbana problema que se agrava notoriamente por precipitaciones pluviométricas.
- Inadecuación de los medios técnicos con que se realiza la recolección de residuos en especial en Villa Los Llanos (vehículo tracción a sangre) y necesidad de mejorar el tratamiento final de los mismos.
- Falta de alumbrado público en distintos sectores residenciales con los consiguientes problemas de seguridad.
- Altos costos de mantenimiento ,prestación y extensión de infraestructura y servicios por la presencia de barreras como las vías del FFCC y la ruta Nac. N°9 , la gran discontinuidad física entre los distintos barrios y la baja densidad ocupacional
- Con respecto a la localización de la futura Area Franca, si bien según lo informado posiblemente la extensión de redes de agua, gas y energía eléctrica, serian provistas como extensión de las de la ciudad de Córdoba, el municipio de Juárez Celman no tendría con el sustento infraestructural que posee actualmente soporte para la

radicación de industrias, servicios y altos requerimientos de localizaciones residenciales.

4.2.2.5. Transporte y Comunicaciones.

- Falta de jerarquización de la red vial con una inadecuación tipológico funcional de las distintas arterias para una correcta accesibilidad urbana, intersectorial e intrabarrial.
- Graves problemas de accesibilidad intersectorial producto de la falta de arterias de vinculación alternativas a la ruta Nac. N° 9.
- Serias fricciones de tránsito en intersecciones con la ruta 9 e ingresos a las distintas unidades de análisis, tanto para el tránsito pesado como liviano.
- Deficitaria señalización horizontal vertical y luminosa, así como elementos de seguridad en establecimientos educacionales.
- Falta de servicios de comunicaciones adecuados a la actividad económica financiera actuales o posibles que permita el acceso a los mas modernos instrumentos de tecnología.
- Oferta deficitaria de teléfonos públicos y ausencia de teléfonos en dispensarios y escuelas.
- Déficits de prestación de servicios de transporte público urbano e interurbano de pasajeros.
- Falta de servicio de distribución de correspondencia.

4.3. PROYECCION DE LA POBLACION

4.3.1. Situacion Actual

Estudiando la evolución de la población en las unidades de análisis, se observa, en general, un crecimiento de la población de carácter migratorio. Este fenómeno se explica a continuación:

a) Absorción de los flujos migratorios con destino final a la búsqueda de empleo en la ciudad capital. Estas corrientes migratorias están en franco descenso producto de la recesión económica.

b) Avance en el proceso de conurbación - metropolización. Siendo la localidad de Juárez Celman centro receptor de gran parte de la población de la capital que la utiliza como "localidad dormitorio".

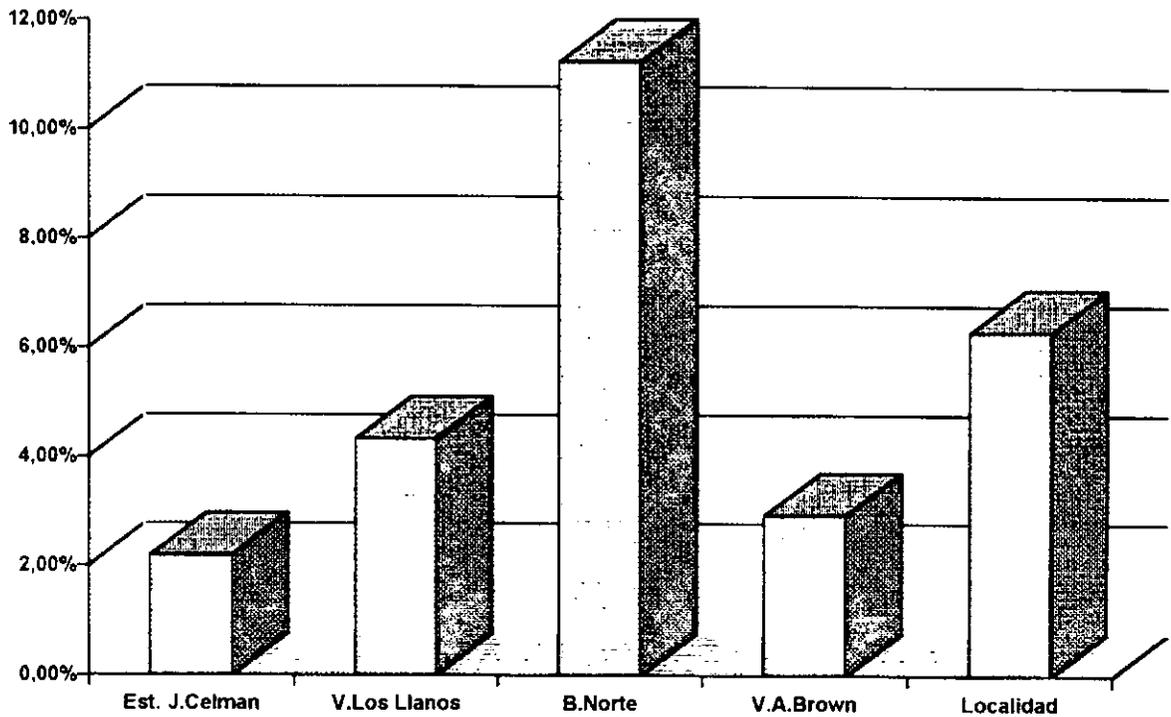
c) Especulación inmobiliaria. En razón de la mayor facilidad y economía en la subdivisión de la tierra con respecto a la ciudad de Córdoba, debido a la inexistencia de normativas y requerimientos de carácter urbanístico - infraestructura - equipamiento - espacios verdes, etc.; posibilitando la venta de lotes a bajo precio, sin infraestructura, con la futura carga al municipio para su provisión.

d) Incremento de la población marginal en villas de emergencia, fruto del aumento del desempleo y la subocupación. Dicha situación se ve favorecida en Juárez Celman por poseer terrenos propicios para el asentamiento de dichos pobladores por un lado y poseer villas con un grado de consolidación muy alto.

Todos estos factores explican los altos porcentajes de crecimiento poblacional. En el cuadro N° 35 del Primer Informe Parcial se observa la tasa de

crecimiento anual por cada unidad de análisis y del conjunto, que se resumen en el siguiente gráfico de barras:

TASA DE CRECIMIENTO ANUAL - Período 1980 - 1991



A continuación se describirán por cada unidad de análisis, la evolución de su población en los periodos considerados:

* Estación Juárez Celman: El crecimiento poblacional que se observa en dicho barrio es de carácter vegetativo, con un evidente bloqueo en la construcción de vivienda, fruto de una escasa cantidad de suelo baldío, evidenciándose lo dicho en una tasa de crecimiento de viviendas del 0.84%.

* Villa Los Llanos: Unidad con un grado de consolidación muy bajo, comenzando en el período 1980 - 1991 la etapa de urbanización del barrio, con una tasa

de crecimiento poblacional del 4.34% y 4.19% para viviendas. Situación, en la actualidad, con un ritmo de urbanización muy alto.

* Barrio Norte: Al igual que Villa Los Llanos, son urbanizaciones nuevas y poseen un incremento en la cantidad de población y viviendas muy alto (no correspondiéndose con lo que sucede en este momento), en el período intercensal 80/91 creció a un promedio anual del 11.24% y 9.33% para la población y vivienda respectivamente. Correspondiendo en dicho período la etapa de máximo ritmo de consolidación urbana - poblacional.

* Asentamientos no formales (Villa Almirante Brown y Costa Canal XV): Estos asentamientos sufrieron un incremento de su población ya sea de carácter vegetativo, como migratorio, reflejando de esta forma lo explicado en el párrafo d) del presente informe.

Esta diversidad de guarismos nos genera en la localidad un crecimiento promedio del 6.30% anual producto, en gran medida, de migración poblacional hacia los dos barrios en vías (en ese período) de consolidación. Se considera también para el análisis y posterior proyección de la población las tasas de crecimiento poblacional (vegetativo y migratorio) de los departamentos Colón y Capital, las que para el período 1980 y 1991 son de 2.51% y 1,54% respectivamente. En el departamento capital se produjo una disminución del porcentaje de crecimiento migratorio, en contrapartida de lo que sucede en el departamento Colón, produciéndose un incremento de los porcentajes de migración, explicando de esa forma lo expresado en el apartado b).

4.3.2. Tendencia de Crecimiento

Las cuatro hipótesis planteadas para realizar la extrapolación se han construido según criterios de proyección sustentados por la Secretaría de Estadística de la Provincia de Córdoba y en base a datos proporcionados por el Censo Nacional de Población de 1991.

La fórmula que se aplicó supone un crecimiento geométrico y viene dado por:

$$P_e = P_0 * (1+i)^t$$

Donde:

P_e : Población del año que se desea obtener.

P_0 : Población del censo tomado como base

i : Tasa de crecimiento de la población

t : Tiempo en años desde 1991 al año que se desea estimar

Se consideró para la extrapolación de la población un horizonte de 24 años, desde 1996 hasta 2020. Dado el carácter de crecimiento de la localidad, en donde el factor migratorio posee un peso mayor que el de crecimiento vegetativo de la población y en donde los factores exógenos a la localidad tienen mayor importancia, se hace indispensable la aplicación de distintas hipótesis de crecimiento en las que se suponen condiciones de mínima y máxima posibilidad de incremento poblacional. Emprendimientos puntuales de nuevas urbanizaciones, creación de polos de desarrollo (Área Franca), consolidación de los barrios existentes, etc. traerán aparejado una distorsión de las tasas utilizadas. No obstante a ello nos darán las distintas hipótesis una visión de las diferentes alternativas de crecimiento poblacional.

a) Hipótesis de crecimiento

Se seleccionaron para la extrapolación cuatro hipótesis de crecimiento (ver cuadro N° 3):

Hipótesis I y II: Tasas de crecimiento departamental del departamento Colón (2.51%) y Capital (1.54%). Dichas hipótesis mínimas surgen de considerar un incremento proyectado en base al crecimiento intercensal para el período comprendido entre 1980 y 1991. Reflejándose en estas hipótesis un crecimiento de población mayoritariamente vegetativo, situación valedera si se produciría un bloque en la consolidación de las urbanizaciones existentes.

Hipótesis III: Tasa de crecimiento promedio de ejido urbano para el período 1980 / 1991. Situación que refleja una tendencia de máximo crecimiento poblacional, tasa que se vio incrementada por las urbanizaciones de Villa Los Llanos y Barrio Norte. En donde las condiciones actuales marcan un crecimiento sostenido de Villa Los Llanos, pero no es representativa del crecimiento de Barrio Parque Norte, ya que este se encuentra totalmente consolidado. Pero a la luz de la anexión de nuevas tierras urbanas en Barrio Parque Norte, la localización de un cantry privado y la ubicación dentro del ejido municipal del Area Franca, no puede dejar de tenerse en cuenta para su consideración en el análisis de suelo - equipamiento - infraestructura en el futuro.

Hipótesis IV: Alternativa que refleja las condiciones “actuales” de crecimiento en las que se reduce el crecimiento de un 11,24% a un 2,20%, en Barrio Norte para poder tener en cuenta la reducción de población migratorio y considerar un crecimiento de carácter vegetativo. Para las demás unidades de análisis se aplican las mismas tasas.

TAREA

4.4. COMPORTAMIENTO ESTIMADO DE LA DEMANDA SEGUN PREVISIONES DE CRECIMIENTO

4.4.1. Demanda de Uso de Suelo

Del estudio del comportamiento de la oferta de suelo, realizado en le primer informe parcial, y en relación a la proyección de población (en sus distintas hipótesis), se podrá evaluar el grado de capacidad de la oferta urbana para uso residencial en la actualidad.

A la luz de lo expresado en el primer informe (ver cuadro N° 19 y 28), la superficie total del ejido municipal (en tramite de aprobación) es de 2868 Ha. de las cuales solo 308 Ha. se encuentran urbanizadas solo el 10,7% de las cuales 37.1 Ha. pertenecen a los asentamientos diferenciales. El resto (2559 Ha.) se encuentra destinado a los usos industriales, rurales y otros representando un 89.25% de la superficie total.

Se resumen en los siguientes cuadros la situación actual de las variables relevadas en el primer informe para cada unidad de análisis:

	SUP. BRUTA TOTAL Ha.	SUP. URBANIZADA TOTAL Ha.	SUP. URBANIZADA BRUTA Ha.
Est. Juárez Celman	21.80	16.50	12.45
Villa Los Llanos	176.80	168.00	166.22
Barrio Norte	72.56	48.45	41.24

	DENS. FUNDIARIA %		DENS. RESIDENCIAL Hab./Ha.		SUP. SIN OCUPAR
	ACTUAL	POTENCIAL	NETA	MAXIMA	Ha.
Est. Juárez Celman	77.19	22.81	72.13	93.44	1.07
Villa Los Llanos	23.20	76.80	7.00	30.17	95.90
Barrio Norte	76.80	23.20	43.86	57.10	7.37

En relación a la distribución de esta abundante oferta de suelo disponible, se determina que aproximadamente el 92% de la superficie sin ocupar se encuentra en Barrio Villa Los Llanos, sector con características incipientes, pero con una tendencia de ocupación muy alta.

El grado de ocupación fundiaria promedio de la localidad alcanza el 59% y dada la modalidad de edificación en la zona de viviendas de una sola planta en lotes de tamaño medio da como resultado una densidad residencial promedio de 41 hab./Ha., siendo muy grandes las diferencias que existen entre las dos unidades ya consolidadas en donde es escasa la superficie baldía en la trama urbana generando densidades residenciales de aproximadamente 77 hab./Ha., en contrapartida de lo que sucede en barrio Villa Los Llanos en el que la densidad apenas alcanza los 7 hab./Ha. fruto de la escasa cantidad de viviendas y la gran dispersión que se produjo en la ocupación del loteo.

Para el análisis de la demanda se consideran los requerimientos del suelo para las cuatro hipótesis planteadas en el cuadro N° 3, donde la hipótesis N° 4 de **crecimiento medio** poblacional de la localidad indica un crecimiento de 6240 hab. para los próximos 24 años (año 2020), los que, continuando con la modalidad de ocupación actual (Densidad Fundiaria 59% y Densidad Residencia 41 hab./Ha.), demandarían una superficie de 152 Ha. y si tenemos en cuenta (según Primer Informe Parcial - Cuadro N°

19) que la superficie baldía actual es de 104 Ha., siendo necesaria una anexión de tierras urbanas de 48 Ha. para el año 2020.

Elevando el promedios de densidades en la localidad (como es lógico que suceda), y se ubica en el orden de 77% la densidad fundiaria y de 60 hab./Ha. la densidad residencial, conjunto de valores que demandarían 104 Ha. no siendo necesario la anexión de tierras, produciéndose la colmatación de los espacios intersticiales.

Si se considera la hipótesis de máximo crecimiento, donde el incremento poblacional es de 23.356 hab., generan una demanda de suelo que excede en gran medida la oferta actual que es de 104 Ha. teniendo un déficit de 285 Ha. (para una densidad fundiaria de 60 hab./Ha. y 77% de densidad fundiaria).

Los distintos cálculos que surgen de la comparación de la oferta y de la demanda a través de situaciones de ocupación propias del sector como son las Densidades Fundiarias y Residencial nos dan un déficit de suelo urbanizado entre 48 Ha. hasta 285 Ha. para las distintas hipótesis para un horizonte de 24 años.

Estos diferentes valores de anexión de tierras nos reflejan la necesidad de testeos de la evolución de la población y de los distintos indicadores de densidad. Como así también la regulación de los futuros asentamientos, para que estos, una vez materializados no generen una carga para toda la sociedad para el aprovisionamiento de los servicios y para que estos tengan el menor costo unitario de instalación y extensión.

4.4.2. Demanda de Equipamiento Básico

De la confrontación entre la oferta de equipamiento básico disponible y la demanda actual realizada en este mismo informe se arribó a la detección de déficit del sector; resulta evidente que de no generar soluciones a los problemas planteados, se vería agudizada la situación al considerar el crecimiento poblacional.

En términos generales, las dotaciones actuales se verían desbordadas y sobrecargadas, al considerar un crecimiento poblacional con las tendencias actuales, enfatizándose las desigualdades que en este momento existen entre los barrios consolidados (Estación Juárez Celman y Barrio Norte) con los de carácter incipiente (Villa Los Llanos y Villas de Emergencias).

Particularizando el análisis en relación a los equipamientos básicos considerados, se puede decir que la dotación de escuelas primarias existentes en la localidad es escasa y su distribución desequilibrada, ya que el colegio Rolando Silioni se encuentra ubicado en Estación Juárez Celman, con una baja población infantil y un grado de ocupación del 77.19%, recibiendo la afluencia del 95% de sus alumnos de barrio Villa Los Llanos, en donde su estado de consolidación es incipiente con una ocupación del 23.20%, considerando el aumento poblacional y la consiguiente ocupación del barrio, se torna indispensable la localización de un establecimiento escolar primario en dicho barrio. Refiriéndonos a la enseñanza media, la inexistencia de este tipo de establecimientos, producen una migración de jóvenes hacia otras localidades. Situaciones estas de resolución en el corto plazo, tendiendo a absorber la demanda futura, que para un crecimiento medio de la población oscila los 11000 hab. en el año 2020.

Refiriéndonos al sector de salud, los cuatro dispensarios se encuentran con una oferta saturada con la población actual, es necesaria una intervención en el corto plazo para paliar esta situación y poder absorber la demanda futura en este sector, teniendo en cuenta los servicios que se prestan en estos establecimientos, para una escala de localidad como la proyectada en las hipótesis de crecimiento de población

justifica la creación de un centro de salud de mayor complejidad, con posibilidad de internación, guardias médicas, especialidades, etc..

En el área de asistencia a la niñez la situación es deficitaria y desequilibrada, ya que existe solo oferta en Barrio Parque Norte, es necesario la localización, o posibilitarla, de un establecimiento en Barrio Villa Los Llanos, en un horizonte de corto plazo.

En materia de espacios verdes, el análisis se discriminará por unidades de análisis dada las particularidades de cada una. Con respecto a Estación Juárez Celman, el alto grado de consolidación, la escasa cantidad de terrenos baldíos y la carencia de espacios verdes tratados, hacen indispensable el tratamiento de un espacio verde lineal en el predio del Ferrocarril, único espacio remanente en la unidad. Refiriéndonos a Villa Los Llanos, la superficie destinada a espacios verdes es escasa y con una ubicación deficiente (sobre Ruta Nacional N° 9, ver plano N° 17 del Primer Informe Parcial - Mayo 1996), situación que en la actualidad no genera problemas por la baja densidad fundiaria y alto grado de dispersión, pero para un crecimiento sostenido de la población y un aumento de la densidad fundiaria, los estándares de verdes de hoy no son apropiados ya que en el corto plazo se generaran déficits de importancia. Por lo que se aconseja a los decisores políticos a generar a través de distintos mecanismos (compra, expropiación, etc.) de terrenos intersticiales en el centro de la unidad que posibiliten la localización de plazas y equipamientos comunitarios, formando así un centro de concentración de funciones. Los standard de verde en Barrio Parque Norte son aceptables por su grado de consolidación, no obstante a ello es importante la intervención en la futura ampliación para posibilitar la generación de un espacio verde el corazón del barrio, con las mismas características que en Villa Los Llanos.

En términos generales, dadas las imposibilidades legales actuales de intervenciones previas en los diferentes loteos, es difícil tender a revertir esta situación para poder anticipar la generación de grandes problemas, muchas veces de imposible resolución, como son la superficies destinadas a usos públicos dentro de un loteo con

ubicación estratégica. Para la absorción de la demanda futura se torna indispensable generar una legislación acorde a las modalidades de uso de suelo local e impedir la especulación inmobiliaria. De esa forma el Municipio en su conjunto no deberá absorber obligaciones que le compete a los responsables de la ejecución de nuevos loteos.

4.4.3. Demanda de Infraestructura y Servicios

Con la confrontación de la demanda futura (a través de las distintas hipótesis de crecimiento) y la oferta de infraestructura actual, se puede determinar los déficits futuros de las distintas infraestructuras y servicios estudiadas como son Agua Potable y Recolección de Residuos.

En relación al Agua Potable, el sistema fue calculado teniendo en cuenta una demanda de carácter netamente residencial cuya dotación es de 200 lts./hab.día, con un caudal de extracción de 80 m³/hs. teniendo la capacidad el pozo para una extracción de hasta 130 m³/hs. En relación a todo lo dicho anteriormente y confrontándolo con la demanda (residencial), hasta aproximadamente el año 2000 no existirán déficit, con una “hipótesis de crecimiento medio”, a partir de ese momento se tendrán que realizar inversiones para aumentar la capacidad de bombeo, se llegará hasta al año 2012 para una población de 8793 hab. (según memoria técnica - Cálculo del sistema de bombeo y red de distribución de agua potable).

Si se considera la hipótesis de crecimiento máximo, para la máxima capacidad de los pozos, se saturará la oferta en el año 2000. En el siguiente cuadro se resumen las distintas hipótesis

Año	Estación Juárez Celman	Villa Los Llanos	Barrio Parque Norte	Total
1991	563	859	1388	2810
2001	721	1618	3592	5931
2016	1045	4148	3600	8793

Fuente: Memoria Técnica - Cálculo del sistema de bombeo y red de distribución de agua potable

Es necesario aclarar que para asentamientos industriales donde se requieren volúmenes puntuales importantes de agua se deberá evaluar la capacidad remanente y los indicadores de caudales máximo, dotación, presión, controles químicos, etc. en las distintas unidades de análisis para impedir de esta forma la reducción del nivel de servicio que se está prestando en la actualidad.

Teniendo en cuenta que la recolección de residuos es uno de los servicios en que la Municipalidad deberá generar los mecanismos necesarios para la correcta prestación y su disposición final de los mismos. En tanto en la actualidad y para cualquier hipótesis de crecimiento se hace necesario la sistematización de la recolección de residuos, en especial en Villa Los Llanos con una prestación deficitaria del servicio y con un acelerado proceso de consolidación.

En relación al transporte de pasajeros es necesario que el asentamiento de la demanda potencial se oriente a densificar los sectores ya urbanizados a fin de que a partir de la concentración de la población se facilite financieramente un mejoramiento del servicio en cuanto a frecuencias y recorridos.

Esto último es válido para la prestación de todos los servicios de infraestructura puesto de que a una mayor concentración de los usuarios se disminuyen los costos de extensión y permite aumentar la calidad de prestación.



FASE III: PROPUESTA

ETAPA 6: LINEAMIENTOS DE

INTERVENCION

TAREA

5. OBJETIVOS Y POLITICAS DE INTERVENCION

5.1. FORMULACION DE OBJETIVOS Y POLITICAS GLOBALES Y SECTORIALES

5.1.1. Ambito Metropolitano y Microrregional

OBJETIVOS

Impulsar un Sistema de Vinculaciones eficientes que relacionen jerárquicamente los diferentes Centros Urbanos del Area Metropolitana según sus roles y funciones previamente definidos. A fin de revertir el actual modelo polarizador que centraliza las relaciones entre los distintos centros urbanos-regionales en forma desequilibrada y deficitaria y establecer un nuevo modelo adecuado a las características de: descentralización, complementariedad y especialización funcional que se les asigne a dichos centros.

- Gestionar la estructuración de un conjunto de normas comunes que promuevan el desarrollo ordenado de todos los Centros del Sistema Urbano-Metropolitano y sus Áreas de influencia.
- Impulsar la puesta en marcha en los Centros integrantes del Área de oficinas de desarrollo urbano coordinadas entre sí y con los niveles: Provinciales y Nacionales.

Estos 2 (dos) objetivos pretenden obtener mecanismos compatibilizados que permitan formular y concretar acciones de desarrollo que tengan aseguradas: la continuidad, la evaluación permanente y la adecuación sistemática. Por otro lado la consideración del Área como un todo asegurará de que el conjunto de acciones que se programen puedan ser implementadas sin obstáculos significativos.

- Impulsar acciones para el crecimiento conjunto del Área Metropolitana para su consolidación como polo de equilibrio a nivel nacional e internacional (Integración al MERCOSUR.)
- Propender al logro de un desarrollo armónico del conjunto del Área mediante la asignación de funciones para cada centro, respetando el concepto básico de Área Metropolitana.

Con esto se pretende lograr el desarrollo armónico del conjunto del Área, no solamente dentro de los límites actuales, sino también en su posible expansión futura.

POLITICAS

Se sintetizan en cuadros N° 14 y 15 de Primer Informe Parcial -Marzo 1996 - un conjunto de acciones (políticas) necesarias a los fines de lograr los propósitos (objetivos) enunciados, tendientes a solucionar las situaciones diagnosticadas (Síntesis de los problemas detectados); las que se explicitan a continuación.

- Impulsar la conformación de un ente intercomunal de los centros del Área Metropolitana y ubicados sobre la Ruta Nacional N°9 - norte a fin de gestionar en conjunto políticas que los involucren.
- Promover inversiones en los diversos Centros Urbanos de la Ruta Nacional N°9 norte cuya magnitud estará relacionada a los roles asignados a éstos.
- Promover una adecuada regulación del Uso del Suelo y provisión de infraestructura / dotación de equipamiento en función del conjunto de los Centros Urbanos de la Ruta N°9.

- Adecuar las vinculaciones interurbanas a las distintas: jerarquías y funciones de los Centros Urbanos: complementariedad, especialización, etc.
- Impulsar la elaboración de una legislación adecuada que ordene y promueva el desarrollo equilibrado del Area.
- Propiciar la coordinación de las acciones a implementarse en la Microrregión por los organismos: Nacionales, Provinciales, Municipales y Privados.
- Promover, desarrollar y poner en marcha oficinas de Desarrollo Urbano en los Centros Urbanos de la Ruta N°9 norte a los fines de la formulación y concreción de planes de ordenamiento territorial.
- Impulsar el desarrollo de un Sistema de Información actualizado y permanente del Área Metropolitana (Base de Datos).
- Gestionar el asesoramiento y cooperación técnica a los municipios del Área Metropolitana, en problemas de desarrollo urbano, programación: económica, presupuestaria, etc. por parte del Gobierno Provincial y la Municipalidad de Córdoba - Capital.

5.1.2. Ambito Urbano

5.1.2.1. Sector Económico Financiero

OBJETIVOS

- Incrementar la participación comunal en todos los aspectos referidos al establecimiento del Area Franca.
- Lograr el establecimiento de entidades financieras en la localidad
- Dotar a las organizaciones locales del protagonismo necesario en la gestión de los distintos aspectos que hacen al desarrollo económico de la localidad y su microrregión de influencia.
- Impulsar el establecimiento de industrias medianas y pequeñas que posibiliten la reactivación de las economías regionales.
- Evaluar el impacto económico en cuanto a radicaciones de actividades industriales, de servicios y/o financieras producto de la radicación del Area Franca, previniendo el sustento infraestructural necesario.
- Impulsar un sistema tributario ágil, simple, eficiente y equilibrado.
- Impulsar la reforma administrativa municipal.

POLITICAS

- Gestionar e impulsar acciones de protagonismo comunal ante organismos provinciales a fin de participar activamente en el desarrollo del Proyecto de Area Franca.

- Generar acciones que permitan captar la capacidad de ahorro del sector privado.
- Propiciar canales de participación entre los requerimientos de organizaciones locales y la comuna.
- Apoyar y promover los microemprendimientos productivos especialmente los que permitan explotar y comercializar productos locales.
- Realizar estudios de impacto del Area Franca dentro del Municipio referidos al sector económico.
- Promover la instalación de industrias dentro del ejido municipal, generando proyectos de promoción teniendo en cuenta la posición estratégica de la localidad y beneficios / potencialidades que poseerán las industrias que se instalen en las proximidades del Area Franca.
- Promover la reforma administrativa de la municipalidad a fin de que se transforme en un instrumento ágil e idóneo en las prestaciones de servicios a la comunidad, a fin de adaptarlos a los distintos cambios como por ejemplo políticas de descentralización provincial.
- Revisar y optimizar la legislación y administración de las actuales tasas y/o contribuciones, ampliar el control y las sanciones.

5.1.2.2. Uso de Suelo

OBJETIVOS

- Revertir la situación de: Dispersión, Fragmentación, Ilegibilidad y Falta de Carácter: Morfológico, Paisajístico y Ambiental que se verifica en el Centro Urbano en estudio.
- Adoptar “criterios racionales” tendientes a desalentar la incorporación de nuevas tierras carentes de toda infraestructura y servicios.
- Mejorar la integración física y la interrelación funcional de los diferentes barrios y sectores urbanos emplazados al oeste y este de la Ruta Nacional N° 9 Norte y las vías del ex-ferrocarril Belgrano (ramal al Norte).
- Distribuir equilibradamente las actividades: Residenciales, Comerciales, de Servicios, Equipamientos y otros a los fines de lograr iguales oportunidades de acceso a la población ya sea a nivel : Urbano, Sectorial y Barrial.
- Eliminar en relación al Mercado de la tierra “Las prácticas especulativas” de las Empresas Inmobiliarias de la zona.
- Propiciar la progresiva y plena ocupación de los barrios con diferentes niveles de densidad fundiaria potencial, desalentando la anexión de nuevas tierras de déficit y/o carencias de: Infraestructura/s y Servicio/s.
- Adoptar por parte de las Empresas Inmobiliarias “criterios racionales” para el funcionamiento de la tierra urbana.
- Propiciar y alentar la estructuración de un corredor: comercial, industrial y de servicios para la totalidad de la Ruta Nacional N° 9 Norte y en particular para el tramo comprendido en el Municipio de Juárez Celman.

- Prever en los lineamientos para el Ordenamiento urbano de Juárez Celman (a elaborar en el presente estudio) las Areas Tentativas para la: la Localización y Funcionamiento de las industrias de impacto significativo y otras.
- Atenuar y/o eliminar las agresiones al medio ambiente originadas por : Olores, Polución, Ruidos, Tránsito y otros.
- Disponer de una información actualizada y sistematizada referente a la Zona Franca.
- Dotar al Centro Urbano de un Sistema Nodal de Equipamientos que tienda a equiparar las posibilidades de acceso y mejorar el nivel de prestaciones de sus servicios para la totalidad de la población, mejorando su interrelación social.
- Disponer de un Registro Catastral Urbano permanentemente actualizado como herramienta útil para la toma de decisiones.
- Propiciar en relación al tema Uso del Suelo la implementación de instrumentos normativos que permitan y faciliten el ordenamiento, regulación y control del mismo.
- Impulsar acciones coordinadas entre el Municipio de Juárez Celman y el conjunto de localidades emplazadas a lo largo de la Ruta Nacional N° 9 Norte a los fines de lograr el desarrollo económico-social y la prestación de servicios para el conjunto de los centros.
- Contar a nivel Municipal de un fondo de tierras libres sin usar que puedan ser incorporadas paulatinamente a las Areas Urbanizadas a los fines de ser utilizados para la Localización de Equipamientos y la orientación adecuada del Crecimiento Urbano.
- Aprovechar y utilizar a los fines que el Municipio considere conveniente tanto:

1) El edificio de la Ex-estación de pasajeros (de valor histórico - arquitectónico).

2) La traza de las vías del Ex-ferrocarril Belgrano en el tramo comprendido dentro del ejido Municipal de Juárez Celman (con potencialidades Paisajísticas y Ambientales).

- Propiciar la implementación de instrumentos normativos a los fines de la aprobación de los loteos y Subdivisiones.

*** Villas de Emergencia**

- Impulsar acciones coordinadas entre el Municipio de Juárez Celman, la Provincia y la Municipalidad de Córdoba y las organizaciones No Gubernamentales (relacionadas al tema de Villas de Emergencia) a los fines del tratamiento y resolución conjunta de la problemática en estudio.

POLÍTICAS

- Implementar mecanismos de Control en el Proceso de Urbanización (ocupación de Suelo Urbano) que permita superar la/s situación/es detectadas en el diagnóstico.
- Postergar la anexión de nuevos parcelamientos hasta alcanzar niveles adecuados de ocupación fundiaria en las áreas actualmente urbanizadas y sin ocupación.
- Utilizar criterios racionales a los fines de incorporar Suelos Urbanizados (Loteos) en el Municipio de Juárez Celman.
- Gestionar ante otros Niveles u Organismos Internacionales de crédito la financiación a los fines de elaborar proyectos y/o ejecución de obras de cierta envergadura (de gran

impacto) tendientes a superar las barreras físicas y lograr adecuadas vinculaciones intersectoriales.

- Orientar las acciones: Públicas y Privadas a los fines de que una adecuada distribución de la población, actividades, equipamientos y red de vinculaciones se traduzcan en ventajas comparativas físicas-funcionales a nivel: Urbano, Sectorial y Barrial.
- Garantizar la disponibilidad de Instrumentos y Mecanismos adecuados a los fines de que se pueda proceder a la evaluación de Actividades Singulares y Equipamientos Estructurantes (de gran impacto urbanístico) en el marco de los Lineamientos para el Ordenamiento Urbano de Juárez Celman (que forma parte del presente estudio).
- Impulsar la sanción de Instrumentos Legales que le permitan al Municipio accionar en relación “a las prácticas especulativas” de las Empresas Inmobiliarias de la zona.
- Consolidar los barrios que en su dinámica de cambio presenten procesos incipientes o semiconsolidados en la ocupación parcelaria y que ofrezcan una mejor dotación de infraestructura/s y servicio/s.
- Implementar una política que aliente la ocupación parcelaria y que castigue la NO ocupación efectiva de terrenos dotados de infraestructura/s y servicio/s.
- Impulsar la sanción de Instrumentos Normativos en los que se establezca que los frentes y superficies mínimas (Estructura Parcelaria) en los loteos, deben ser coherentes y compatibilizarse con las características y condicionantes del entorno (rural y/o semirural) en donde se emplazarán las futuras urbanizaciones.
- Elaborar Instrumentos Normativos para la Ruta Nacional N° 9 Norte que función de lineamientos para el Ordenamiento Urbano de Juárez Celman (a proponer por este estudio) y de las potencialidades y aptitudes de la citada vía permitan regular su uso y ocupación a los fines de su conformación como corredor: comercial, industrial y de servicios.

- Contemplar en los Lineamientos para el Ordenamiento Urbano de Juárez Celman el proyecto : “Elaboración del Código Urbanístico” en el que se deberá incorporar la definición, caracterización y delimitación de áreas definitivas destinadas para industrias de gran impacto y otras.
- Elaborar Instrumentos Normativos que permitan determinar los grados: mínimos y máximos de agresión al Medio Ambiente y las acciones punitivas para quienes la transgredan.
- Intensificar las gestiones ante el Gobierno Provincial, Nacional y el Comité Federal de Zonas Francas a los fines de obtener información detallada en lo referente a aspectos: Jurídicos-Legales-Económicos-Físicos-Funcionales, etc. de la Zona Franca Córdoba.
- Conformar Nodos de Equipamientos de diferentes magnitudes y jerarquías, que consolidando los existentes o proponiendo aquellos que surjan de los requerimientos de cada barrio, sector o del Centro Urbano en su conjunto sean accesibles para la totalidad de los habitantes.
- Reunir a partir de la actualización catastral, en una única base de datos toda la información disponible referida a cada unidad parcelaria que permita el manejo interrelacionado y complementario de la misma.
- Elaborar Instrumentos Normativos para el Centro Urbano en estudio a los fines que para 1) La incorporación de Suelo Urbano por extensión se tengan en cuenta los criterios de racionalidad y economía en la provisión de la/s infraestructura/s y 2) La localización de actividades se tengan en consideración los criterios de compatibilidades físicas, funcionales y ambientales y las potencialidades y aptitudes de cada sector y/o barrio.

- Implementar en el corto y mediano plazo un Ente Intercomunal constituido por Juárez Celman y la totalidad de los Municipios emplazados en la Ruta Nacional N° 9 Norte que tengan como misión: 1) Elaborar Diagnóstico de Problemáticas comunes. 2) Priorizar las más relevantes. 3) Receptar Políticas y Proyectos. 4) Elaborar y proponer pautas de acción y 5) Gestionar en forma conjunta con otros niveles la obtención de recursos y la administración compartida de emprendimientos de interés común.
- Comprar terrenos en sectores no ocupados que le permita al Municipio disponer de una oferta de tierra suficiente para regular el proceso de expansión de la urbanización, localización de equipamientos y otros.
- Gestionar ante los niveles correspondientes la cesión (de acuerdo a los términos de la Ley de Convertibilidad) el edificio de la Ex-estación de Juárez Celman y los terrenos de las trazas de las vías del Ex-ferrocarril Belgrano (Ramal Norte) en el tramo comprendido en los límites del Municipio de Juárez Celman.
- Elaborar instrumentos normativos que en relación al tema: Loteos y Subdivisiones explicita 1) Condiciones Urbanísticas referidas al : Amanzanamiento, Parcelamiento, Reservas para: Espacios Verdes y Equipamientos, y otros. 2) Requerimiento de Infraestructuras: Básicas y Complementarias y 3) Procedimiento a seguir para la aprobación de los mismos.

*** Villas de Emergencia.**

- Propiciar, alentar y constituir Comisiones Interjurisdiccionales: Provincia y Municipalidad de Córdoba, Municipio de Juárez Celman y O.N.G. (Organizaciones no Gubernamentales) que deberán para: 1) El largo plazo elaborar los instrumentos normativos: Leyes y/o Decretos y/o Reglamentos, etc. que permitan dar solución definitiva a la Problemática de las Villas de Emergencia en sus aspectos: sociales-económico/financieros-jurídico/legales-físico/funcionales y otros y 2) el corto plazo

dar respuesta inmediata a requerimientos referidos a : 1- Falta de suelo Urbanizado (Legal) para su localización. 2- Falta de escrituras en relación a los terrenos en donde se emplazan sus viviendas. 3- Carencias en la provisión de infraestructura/s básica/s: agua y luz, prestación de servicios y la dotación de Equipamientos fundamentalmente tales como Educación y Salud.

5.1.2.2. Equipamiento Comunitario

5.1.2.2.1. Objetivos y Políticas Generales

OBJETIVOS

- Proporcionar una homogeneización de las prestaciones de equipamiento comunitario que tienda a equiparar las oportunidades de acceso a los mismos elevando el nivel de vida de la población.
- Adecuar la provisión de equipamientos a los requerimientos que vayan presentando los sucesivos umbrales de población y diferentes tipos de demanda, mejorando de esta forma, la calidad de la prestación y paliar los desequilibrios de localización espacial de la oferta.
- Contribuir a la identificación del ciudadano con su localidad e inducir la consolidación de sectores incipientes, a través de la localización de equipamientos singulares agrupados, conformando nodos.
- Promover la creación de una base de datos que permita la caracterización cuali-cuantitativa de la oferta y demanda de equipamiento.
- Reforzar y jerarquizar los elementos de carácter histórico.
- Contribuir a la formación de comisiones conformadas con fuerzas vivas de la localidad y demás sectores económicos, singulares, etc., con el fin de ser fuentes de proyectos y discusión de las distintas problemáticas de los distintos sectores.

POLITICAS

- Direccionar las acciones públicas e inducir a las privadas a la generación de redes de equipamiento, para poder de esta forma, reducir costos de tiempo y de traslado para el acceso a los distintos equipamientos equiparando las oportunidades de acceso a todos los sectores.
- Generar las pautas necesarias (legales - económicas) para garantizar la localización de los equipamientos singulares en las zonas a proponer en el presente estudio.
- Impulsar la reorganización institucional, con mayor poder de gerenciamiento municipal, con capacidad de administrar y/o absorber futuras descentralizaciones (v.g. educación, vialidad, servicios, etc.)
- Promover una mayor coordinación entre los distintos sectores (Religioso, Político, Educativo, Salud, Privados, Técnicos, Vecinos, etc.) con miras a una programación y planificación conjunta de las demandas locales y microrregionales.
- Desarrollar procesos de recolección, homogeneización y análisis de información básica, proveniente de los distintos sectores, generando ésta indicadores que permiten detectar déficit, sirviendo también para evaluar el grado de eficiencia de los distintos sectores, posibilitando una gestión de gobierno más ágil y respondiendo a los requerimientos reales de la población.

5.1.2.2.2. Objetivos y Políticas Particulares

A) EDUCACION

OBJETIVOS

- Promover el acceso de la educación a los distintos sectores de la sociedad.
- Impulsar la distribución homogénea de los equipamientos educativos en toda la localidad.
- Impulsar la generación de oferta en los niveles medio y superior como así también cursos o seminarios. Todos éstos con un perfil de apoyo básico y capacitación laboral, para que los egresados posean una inserción en el mercado local y microrregional.

POLITICAS

Es preciso destacar, que las acciones o políticas aplicadas al área educativa se relacionarán con la gestión y coordinación entre los distintos sectores que poseen, en la actualidad, el manejo de ésta oferta. Conforme a ello, se listarán las políticas formuladas por el sector.

- Impulsar campañas de concientización en especial en los sectores carenciados de las necesidades de educación básica.
- Generar oferta educativa de todos los niveles (inicial, pre-primario, primario y secundario) en Villa Los Llanos. Con un doble sentido, por un lado generar una oferta inexistente para una creciente demanda y por el otro evitar los desequilibrios espaciales que se están produciendo por la escasa influencia urbana de dicha unidad. Ubicando el equipamiento equidistante a las demás unidades y teniendo en cuenta que

dentro de Villa Los Llanos posea una aglutinación o proximidad con los demás equipamientos y espacios verdes complementarios formando un nodo de influencia urbana.

- Promover la localización de centros de enseñanza orientada a la formación laboral con una visión de los futuros mercados y economías regionales que se desarrollaron en la localidad.

B) SALUD

OBJETIVOS

- Tender a generar una oferta sanitaria de mayor complejidad para poder absorber una demanda creciente.
- Tender a elevar el nivel de servicio que en la actualidad presta.
- Propender a la institucionalización del Sistema de Salud.

POLITICAS

- Promover la localización de un Hospital con un grado de complejidad e internación que reduzcan el número de traslados a la ciudad de Córdoba.
- Gestionar la localización de actividades complementarias a la sanitaria como son la venta de medicamento y análisis clínicos.
- Tender a una mayor cobertura durante el día en los distintos dispensarios de la localidad.

- Promover la generación de acuerdos con distintos organismos (v.g. U.N.C., agrupaciones médicas, reparticiones gubernamentales, etc.) con la intención de utilizar las instalaciones como equipamientos escuelas.
- Gestionar la creación de una comisión encargada de la organización de una cooperadora con el fin de institucionalizar el sistema sanitario y ser fuente de generación de recursos para su utilización para la compra de materiales, medicamentos, etc..
- Generar programas de prevención de enfermedades en coordinación con los sectores educativos - políticos - religioso, etc.

C) EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

OBJETIVOS

- Tender a una cobertura integral de la población, con énfasis en la minoridad y en la ancianidad.

POLITICAS

- Incrementar la oferta de guarderías infantiles. Localizándola en Villa Los Llanos en relación al alto porcentaje de población infantil y con una tendencia de crecimiento muy alto.
- Propiciar las acciones y gestiones necesarias con el fin de implementar programas de apoyo al menor y capacitación laboral, con la colaboración de los demás sectores que

integran la sociedad. Encauzando dicho esfuerzo en particular y principalmente a las Villas de Emergencias.

- Implementar programas de asistencia social a las distintas unidades de análisis.
- Generar espacios de recreación (hogares de día) y programas para la tercera edad.
- Promover la creación de un cementerio parque, teniendo presente para su localización las pautas de ordenamiento que se propongan.

D) EQUIPAMIENTO CULTURAL, RECREATIVO, DEPORTIVO Y RELIGIOSO

OBJETIVOS

- Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida a través de actividades de carácter recreativo, deportivo y cultural. Posibilitando el relacionamiento de la población de las distintas unidades.
- Brindar oportunidad de acceso a los estratos de población menos integrados a la práctica deportiva, complementándolas con otras actividades culturales, docentes, sanitarias, etc.

POLITICAS

- Promover la creación de una comisión encargada de la organización de diferentes actividades de carácter recreativo, deportivo y cultural.

- Generar las infraestructuras necesarias para la práctica deportiva, recreativa y cultural en Villa Los Llanos, cubriendo una demanda insatisfecha y posibilitando una consolidación de las funciones de nodo urbano, concentrador de actividades.
- Coordinar programas y actividades de carácter deportivo y cultural con los demás sectores que componen la sociedad.
- Gestionar el asentamiento de un cura párroco local, posibilitando una cohesión ciudadana.

E) ESPACIOS VERDES

OBJETIVOS

- Generar espacios públicos propicios para valorizar la conciencia urbana y elevar el nivel de vida de la población.
- Alcanzar standard razonables de superficie verde por habitante dentro de las unidades de análisis.
- Generar espacios verdes de alcance urbano.

POLITICAS

- Generar y tratar los espacios verdes posibilitando la integración barrial, elevando la superficie de espacios verdes por habitantes.
- Las políticas municipales deberán direccionarse específicamente:

a) Declarar de interés municipal los terrenos del ferrocarril no afectados al uso y explotación específica, como así también terrenos con plantaciones de eucaliptos con la finalidad de posibilitar pulmones verdes de alcance urbano - microregional.

b) Tratar los espacios verdes de los barrios Villa Los Llanos y Barrio Parque Norte con la intención de generación de espacios propicios para el desarrollo de la sociedad.

c) Generar espacios verdes tratados en Estación Juárez Celman.

d) Forestación de la Ruta Nacional N°9 con el objetivo de producir una conjunción visual del total de la localidad, posibilitando dicha línea verde la materialización de vías de conexión interbarrial.

- Promover a través de ordenanzas u otros aspectos legales/económicos la dotación de suelo destinados a espacios verdes con carácter de plaza barrial.

F) EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO.

OBJETIVOS

- Generar una red descentralizada de equipamientos institucionales con el objetivo de brindar servicios en forma igualitaria en todos los sectores de la sociedad.
- Propender una gestión municipal más dinámica y preparada para poder absorber funciones descentralizadas del poder provincial - nacional.
- Lograr la instalación de equipamiento de carácter financiero en la localidad, considerando la inexistencia de oferta y teniendo en cuenta el crecimiento y proyectos puntuales que generarán una gran demanda.

POLITICAS

- Implementar un plan de localización de descentralizaciones de actividad administrativa municipal en Villa Los Llanos, con el objetivo de consolidar la unidad de análisis y posibilitar a los vecinos traslados excesivos para la realización de distintos trámites a la luz de las altas tasa de crecimiento barrial y del alto porcentaje de morosidad en los impuestos.
- Generar un análisis de los procesos en la administración municipal, tratando de agilizar y dinamizar la actividad de gobierno.
- Encarar acciones tendientes a la materialización de la instalación de un establecimiento financiero.

5.1.2.3. Infraestructura y Servicios

OBJETIVOS

- Dotar de todos los servicios a la población actual con distintas alternativas de financiación según el nivel socioeconómico del asentamiento.
- Mejorar las condiciones de las actividades económicas y residenciales con la provisión de gas por redes.
- Orientar futuros asentamientos en función de las prioridades de extensión de las redes de infraestructura de acuerdo al costo de traspaso de barreras y capacidad de las redes.
- Dotar de infraestructura a las áreas a proponer para uso industrial.
- Garantizar una adecuada transitabilidad de las vías en todas las épocas del año con un adecuado tratamiento apoyado con un buen sistema de desagües pluviales.
- Asegurar una eficaz limpieza de los sitios baldíos para mejorar las condiciones ambientales e imagen de la ciudad.
- Implementar un adecuado sistema de tratamiento de residuos sólidos y evaluar posibilidades de reciclaje.

POLITICAS

- Promocionar la extensión de servicios en zonas de nivel socioeconómico crítico con programas basados en la ayuda mutua y acción cooperativa.

- Gestionar créditos para obras de saneamiento, gas natural y pavimentación; a fin de dotar a la localidad con la infraestructura necesaria tanto para asentamientos residenciales como para potenciar su desarrollo económico.
- Mejorar el servicio de recolección y destino final de residuos sólidos a fin de preservar la salud de la comunidad y la imagen urbana.
- Coordinar a nivel provincial la provisión de infraestructura al Area Franca a fin de que permita la extensión a la localidad (en ese sentido cabe acotar que las obras de provisión de gas natural al Area Franca proviniendo del norte de Juárez Celman permitiría dotar de esta infraestructura al municipio y localidades vecinas.
- Priorizar la pavimentación de los sectores más críticos en transitabilidad y coordinar obras de desagües pluviales con pavimentación urbana.
- Realizar el desmalezado y limpieza de baldíos y acompañarlo con medidas punitivas para los propietarios de los mismos.

5.1.2.4. Transporte y Comunicaciones

OBJETIVOS

- Lograr una adecuada diferenciación tipológica - funcional de la red vial y una eficiente señalización y semaforización que permita alcanzar un buen nivel de servicio y seguridad para el tránsito vehicular y peatonal.
- Implementar una red de vínculos adecuada entre los distintos sectores urbanos a fin de disminuir los efectos de dispersión, favoreciendo la conectividad este - oeste de las vías del ferrocarril y la Ruta Nacional N°9 y norte - sur entre unidades de análisis.
- Optimizar la prestación del servicio de transporte urbano e interurbano.
- Dotar a la localidad de un sistema de comunicaciones acorde a las necesidades de las actividades actuales y futuras tanto para relaciones internas como externas.

POLITICAS

- Asegurar la puesta en práctica de la jerarquización vial adecuada con los recursos financieros y normativos necesarios.
- Empezar obras de señalización y semaforización acordes a la función de las vías.
- Promover que funcionarios de la comuna participen en la elaboración de anteproyecto a realizarse sobre la Ruta Nacional N°9 norte en el tramo sobre el Municipio, especialmente en proyectos a desarrollarse para ingresos al Area Franca y a las rutas de acceso a Córdoba (RAC), a fin de evaluar su impacto en el Municipio y coordinar con los cruces sobre la ruta a fin de generar una buena conectividad urbana.

TAREA

6. LINEAMIENTOS DE INTERVENCION

6.1. EXPLICITACIÓN DE LOS FUNDAMENTOS Y PREMISAS BÁSICAS DE LINEAMIENTOS PARA EL ORDENAMIENTO: FÍSICO-FUNCIONAL FUTURO.

Los lineamientos técnicos de intervención en los aspectos físico-funcionales están fundamentados en el conjunto de tareas que hemos venido realizando, tales como la formulación de objetivos y metas, la estructuración y ordenamiento por unidades de análisis y las alternativas de crecimiento poblacional adoptadas y que se expresan en las siguientes premisas básicas.

Se parte de la necesidad a nivel global de la localidad de revertir los problemas de falta de integración física (Dispersión, Fragmentación, Desestructuración, Ilegibilidad, Falta de carácter: Morfológico, Paisajístico y Ambiental) y de interrelación funcional (Autonomía, Aislación y Segregación) entre los diferentes barrios; lo que ha generado un desequilibrio en la distribución de las actividades: Residenciales, Comerciales, Industriales, de Servicios y de algunos Equipamientos.

Esta reversión de la/s problemática/s detectada/s se logrará de acuerdo a diferentes acciones que se irán implementando paulatina y progresivamente en el Centro Urbano en estudio, como las que pasamos a mencionar.

La conformación y estructuración de un sistema nodal de equipamientos de diferentes magnitudes y jerarquías que consolidando los existentes (Estación Juárez Celman Barrio Norte) y transformando Villa los Llanos y las Villas de Emergencia para que faciliten, contribuyan y permitan la integración socio-comunitaria de la totalidad de los habitantes de Juárez Celman (incluidos los pobladores de Villas de Emergencia).

Otra forma de lograr revertir la problemática explicitada es postergando la incorporación de Suelo Urbanizado (Loteos nuevos), prohibiendo en aquellas areas y/o sectores con carencias y/o déficit de infraestructura y servicios, a los fines de evitar altos costos: económicos y sociales.

Lo señalado anteriormente lleva implícito el completamiento y la consolidación de sectores en vías de consolidación o ya consolidados y el desalentar la ocupación de areas y/o sectores amanzanados y no loteados.

Las vinculaciones viales deberán estructurarse de tal forma que por una parte se implementen vías alternativas a la Ruta Nacional N° 9 en el sentido Norte/Sur que faciliten la interrelación de los barrios en esa orientación y de los Nodos de Equipamientos Comunitarios a consolidarse o a proponer en los mismos; En el sentido oeste/este se propone el tratamiento de intersecciones con la Ruta N°9 y FF.CC. en coincidencia con las unidades de análisis y en función de la localización de la Zona Franca Córdoba, se deberá pensar en la materialización de vías que faciliten la vinculación con la zona del Aeropuerto Córdoba y camino a Pajas Blancas.

Las características tipológicas-funcionales de las mismas deberán facilitarán fluidamente dichos movimientos.

También se promoverá la estructuración y conformación de un corredor: comercial-industrial y de servicios a lo largo de la Ruta Nacional N° 9 Norte que sea compatible con las funciones: Regionales-Metropolitanas que cumple dicha vía y con la localización y funcionamiento de la ZFC.

Para las futuras urbanizaciones que se autoricen, deberán en sus características urbanísticas del Amanzanamiento, Fraccionamiento, Reserva para Espacios Verdes, Equipamientos y otros en sus: Formas, Dimensiones, Superficies, Porcentajes, etc. deberán ser compatibles y coherentes con a) Las condicionantes:

Rurales y/o Semirurales de entorno en donde se emplazan, b) Las características socioeconómicas de la población y c) Las modalidades de apropiación del espacio privado y semipúblico.

En los sectores y/o áreas en vías de consolidación se pondrá énfasis en su estructuración a partir de generar ámbitos de interés que impulsen la dinámica barrial y favorezcan la integración comunitaria.

Se mentendrá la vivienda individual con mixturas de uso compatible al mismo, elevando el potencial edificatorio sobre vías principales.

Se deberá preservar y tratar el bosque de eucaliptos que se encuentra emplazado sobre la Ruta Nacional N° 9 Norte, a fin de conformar un espacio verde a nivel urbano como así también propiciar la materialización de un Parque Lineal en la franja de la traza de las vías del Ex-ferrocarril Belgrano (Ramal Norte).

Las áreas para la localización de las nuevas industrias se determinará teniendo en cuenta o en consideración las tendencias de crecimiento, la accesibilidad del transporte de carga, los costos de extensión de infraestructura/s, las condiciones medio ambientales más favorables y demás tipos de requisitos exigidos para éstas actividades.

Se preservará la ocupación del uso rural de la ocupación indebida hasta tanto se decida su incorporación al Uso Urbano, alentando su uso rural intensivo.

6.2. RECOMENDACIONES PRELIMINARES PARA LA GESTIÓN MUNICIPAL.

- Las políticas de Descentralización a nivel Provincial, las nuevas facultades otorgadas a los municipios en la constitución Provincial y la/s política/s de privatización/es a niveles Nacional y Provincial son los nuevos escenarios para un nuevo modelo de Gestión Urbana en el cual los gobiernos locales (el municipio) cumplen un rol fundamental.
- Participar y programar acciones en su propio ámbito municipal tales como las referidas a la provisión de : Agua, Alumbrado, etc. porque seguirán formando parte de su tarea cotidiana; pero en función del Marco de Referencia explicitado precedentemente se le deberán incorporar algunos otros como las referidas a gestionar con otros municipios (p. ej. los localizados en la Ruta Nacional N° 9 Norte) en forma conjunta y ante organismos: Internacionales, Nacionales, Provinciales, Entes Reguladores de : Gas, Teléfonos y otros cooperación y asistencia; a) Técnica: Estudios sobre Formulación y Factibilidad de Proyectos: Físicos, Jurídicos, Económicos, etc. b) Económica/Financiera para la prestación de servicios y la concreción de la Obra Pública (en general) y de proyectos estratégicos (en particular) tanto para localidades como para municipios de la microregión.
- Concertación con las Cámaras y/o Federación de Industriales que nuclea a los industriales de las localidades de Juárez Celman y de la microregión y con carácter preventivo un especial control (medidas y acciones) que tenga como fin mejorar las condiciones ambientales en aquellas áreas y/o sectores urbanos en donde se localizan y funcionan industrias que generan efectos contaminantes.
- Ejercer en relación al Uso del Suelo y en carácter preventivo un especial control referido a la incorporación de nuevo suelo urbanizado (Loteos) y al fraccionamiento (Parcelamiento) en amezanamientos ya existentes en Áreas y/o Sectores del

Municipio con déficit y/o carencias de infraestructura/s y servicio/s, como así también la localización de viviendas próximas a grandes industrias.

- Controlar las industrias nuevas o la/s ampliacion/es de la/s existente/s que en su/s proceso/s productivo/s pueda/n ocasionar severa/s molestia/s en el entorno.
- Asignar en las industrias molineras Areas (Superficies) específicas para estacionamientos a los fines de evitar los problemas que originan el estacionamiento de camiones de gran porte en la vía pública.
- Empezar ante Ferrocarriles Argentinos gestiones a los fines de: 1) Solicitar la transferencia en los términos de la Ley de Convertibilidad, al Municipio de Juárez Celman de a) El edificio de la Ex-estación de Ferrocarril (de valor arquitectónico-histórico) y b) Los terrenos de la traza de las vías del Ex-ferrocarril Belgrano - Franja oeste y este (con potencialidades paisajísticas-urbanísticas). 2) Conseguir autorización para la apertura de futuros pasos a nivel en relación a la Zona Franca Córdoba (ZFC) y los que fueran necesarios abrir de acuerdo a estudios técnicos a realizarse con el objetivo de lograr una adecuada integración física e interrelación funcional de los sectores emplazados al Oeste y Este de las vías del Ex-ferrocarril Belgrano (ramal al norte).
- Realizar las acciones tendientes a consolidar y crear nodos de equipamientos comunitarios a nivel: Barrial y Urbano, que permita transformarlos en elementos que promuevan las relaciones socio/comunitarias de la población, como así también prever la adquisición de suelo urbano a esos fines.
- Intensificar gestiones ante el Gobierno de la Provincia de Córdoba, el P.E. Nacional y el Comité Federal de Zona Franca y otros organismos relacionados al tema con el objeto de: 1) Obtener información detallada en los aspectos: Económicos/Financieros-Jurídicos/Legales-Físico/Espaciales y otros de la ZFC, 2) Precisar el nivel de participación del Municipio de Juárez Celman a) en el proceso licitatorio para la

adjudicación de la ZFC y b) Comité encargado del seguimiento y control para el funcionamiento de dicha zona.

- Crear comisiones intersectoriales a fin de tratar de impulsar la actividad productiva de la localidad y organizar seminarios sobre distintas actividades que potencialmente se puedan desarrollar por el establecimiento de la Zona Franca.
- Delinear pautas de índole: Económico/Financiero-Jurídico/Legal-Físico/Funcional que posibiliten la concreción de un Parque Lineal en terrenos pertenecientes al Ex-ferrocarril Manuel Belgrano (Ramal norte).
- Gestionar e Impulsar la constitución del Banco Municipal de Tierras la adquisición de suelo urbano vacante a) En el entorno de los nodos de equipamientos comunitarios barriales (existentes y a consolidar) y b) en el Sector Urbano Central del Municipio de Juárez Celman (Ej. Villa los Llanos y su entorno) en donde es necesario crear un nodo de equipamiento comunitario a nivel urbano.
- Empezar acciones en materia de: preservación-refuncionalización y mantenimiento el edificio de la Ex-estación del Ferrocarril Belgrano y su entorno.
- Formar una comisión con integrantes del Municipio de Juárez Celman, Municipalidad de Córdoba y Gobierno de la Provincia de Córdoba y las Villas de Emergencia: Villa Evita/Fachinal/Alte. Brown y Costa Canal 15/Guiñazú/Costanera con el objeto de solucionar: 1) Los déficit y carencias en la provisión de infraestructura/s y servicio/s y dotación de Equipamientos y 2) La situación de ilegalidad (Conexiones clandestinas en Agua y Energía Eléctrica).
- Delinear en forma conjunta con el Gobierno de la Provincia de Córdoba y los representantes de las Villas de Emergencia : Villa Evita/Fachinal/Alte. Brown y Costa Canal 15/Guiñazú/Costanera pautas de índole: Económicos/Financieros-Jurídicos/Legales-Físico/Funcionales a los fines de proceder al traslado dentro del

Municipio de Juárez Celman y en terrenos legales a los integrantes de las citadas villas.

- Iniciar gestiones ante el Gobierno de la Provincia de Córdoba (Dirección de Catastro) a los fines que se proceda a la realización de Vuelos Aerofotogramétricos cada 5 (cinco) años y la correspondiente confección de las cartas de restitución, cuya documentación técnicamente se la considera de mucha utilidad a los fines de la toma de decisiones.
- Convocar a los profesionales de las localidades emplazadas en la Ruta Nacional N° 9 Norte a los fines de: 1) Constituir un grupo de consulta y apoyo permanente en las problemáticas concernientes al desarrollo Urbano-Regional. 2) Invitarlos a participar en concursos de ideas para : a) La utilización de la franja oeste de la traza de las vías del Ex-ferrocarril General Belgrano (Ramal norte) , b) La estructuración y conformación de un corredor: Comercial-Industrial y de Servicios en la Ruta Nacional N° 9 Norte , c) La preservación, refuncionalización y mantenimiento del edificio de la Ex-estación del ferrocarril Belgrano y su entorno y d) otros; todas encuadradas en los criterios preliminares para el Ordenamiento Urbano de la Localidad de Juárez Celman.

6.3. DISCUSIÓN CON SECTORES PÚBLICOS Y PRIVADOS

Considerando que es fundamental la participación de la comunidad no sólo en la toma de decisiones del municipio sino en el conocimiento de los problemas del mismo es que en conversaciones con funcionarios municipales se ha considerado conveniente iniciar una etapa de consulta con la entrega del presente informe a los fines que se puedan intercambiar opiniones y experiencias con los diferentes sectores (actores) que hacen a la vida del municipio.

Dicha intervención estaría referida a intercambiar opiniones en relación a los : OBJETIVOS y POLÍTICAS explicitados por el equipo técnico, tendientes tanto a mejorar las situaciones visualizados como positivas, como a modificar las situaciones negativas o críticas detectadas.

La citada mecánica operativa permitirá una constante ajuste y adecuación de las acciones a realizar, así como el de la incorporación de nuevas pautas que servirán de apoyo para la propuesta de los lineamientos para el Ordenamiento Urbano de Juárez Celman y la formulación de Programas y Proyectos, tareas a tener en cuenta en la próxima etapa.

Se pensó que la forma de llevar a cabo la citada propuesta es que los sectores representativos deberán hacer por escrito y en un tiempo determinado un análisis y evaluación del presente informe; la municipalidad será la encargada de la coordinación, teniendo previsto realizar reuniones de trabajo a los fines de intercambiar opiniones y sugerencias que sirvan de aportes complementarios a la tarea realizada.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

LOCALIDAD DE ESTACION JUAREZ CELMAN

PROVINCIA DE CORDOBA

SEGUNDO INFORME PARCIAL

ANEXOS

Córdoba, Junio de 1996

ANEXO DE CUADROS

INDICE DE CUADROS

Nº	Contenido
1.	CARACTERIZACION DE LAS AREAS URBANIZADAS CARACTERIZACION DE LOS INDICADORES.
2.	CARACTERIZACION DE LAS AREAS URBANIZADAS MATRIZ DE ANALISIS
3.	PROYECCIONES DE POBLACION

Cuadro N°: 1
 CARACTERIZACION DE LAS AREAS URBANIZADAS
 CARACTERIZACION DE LOS INDICADORES
 Localidad de Juárez Celman - Junio 1996

INDICADORES	CONSOLIDADA ●	SEMICONOLIDADA ●	INCIPIENTE ●
Densidad Fundiaria	ALTA	MEDIA	BAJA
Densidad Residencial Neta	MEDIA	BAJA	MUY BAJA
Estado de Conservación de la Edificación	BUENO	REGULAR	MALO
Nivel de Equipamiento Básico	BUENO	REGULAR	MALO
Nivel de Infraestructura y Servicio	BUENO	REGULAR	MALO
Accesibilidad	BUENO	REGULAR	MALO
Calidad Ambiental	BUENA	REGULAR	MALA
Valor de la Tierra	ALTO	MEDIO	BAJO
Nivel Socio-Económico	MEDIO-ALTO	MEDIO	BAJO/MARGINAL

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro Nº: 2
 CARACTERIZACIÓN DE LAS AREAS URBANIZADAS
 MATRIZ DE ANALISIS
 Localidad de Juárez Celman - Junio 1996

	Densidad Fundiaria	Densidad Residencial Neta	Estado Conservación Edificación	Nivel Equipamiento Básico	Nivel Inf. y Servicios	Accesibilidad	Calidad Ambiental	Valor de la Tierra	Nivel Socio/Económico	SINTEISIS CARACTERISTICAS
Estación Juárez Celman	●	●	●	●	●	●	●	s/d	●	CONSOLIDADO
Villa Los Llanos	()	()	●	●	●	()	●	()	●	INCIPIENTE
Barrio Parque Norte	●	()	●	●	●	●	●	●	●	CONSOLIDADO

Fuente: Elaboración Propia

Cuadro N°: 3
 PROYECCIONES DE POBLACION
 Localidad de Juárez Celman - Junio 1996

AÑO (*)	HIPOTESIS 1 Tasa Departamento 2.51%	HIPOTESIS 2 Tasa Dep. Capital 1.54%	HIPOTESIS 3 Tasa Urbana 6.30%	HIPOTESIS 4 Tasa Urbana 2.92%
1996	5416	5165	6495	5526
1997	5552	5245	6904	5687
1998	5692	5325	7339	5853
1999	5835	5407	7801	6024
2000	5981	5491	8292	6200
2001	6131	5575	8815	6381
2002	6285	5661	9370	6567
2003	6443	5748	9960	6759
2004	6605	5837	10588	6956
2005	6770	5927	11255	7159
2006	6940	6018	11964	7368
2007	7114	6110	12718	7584
2008	7293	6205	13519	7805
2009	7476	6300	14371	8033
2010	7664	6397	15276	8268
2011	7856	6496	16239	8509
2012	8053	6596	17262	8757
2013	8255	6697	18349	9013
2014	8463	6800	19505	9276
2015	8675	6905	20734	9547
2016	8893	7011	22040	9826
2017	9116	7119	23429	10113
2018	9345	7229	24905	10408
2019	9579	7340	26474	10712
2020	9820	7453	28141	11025

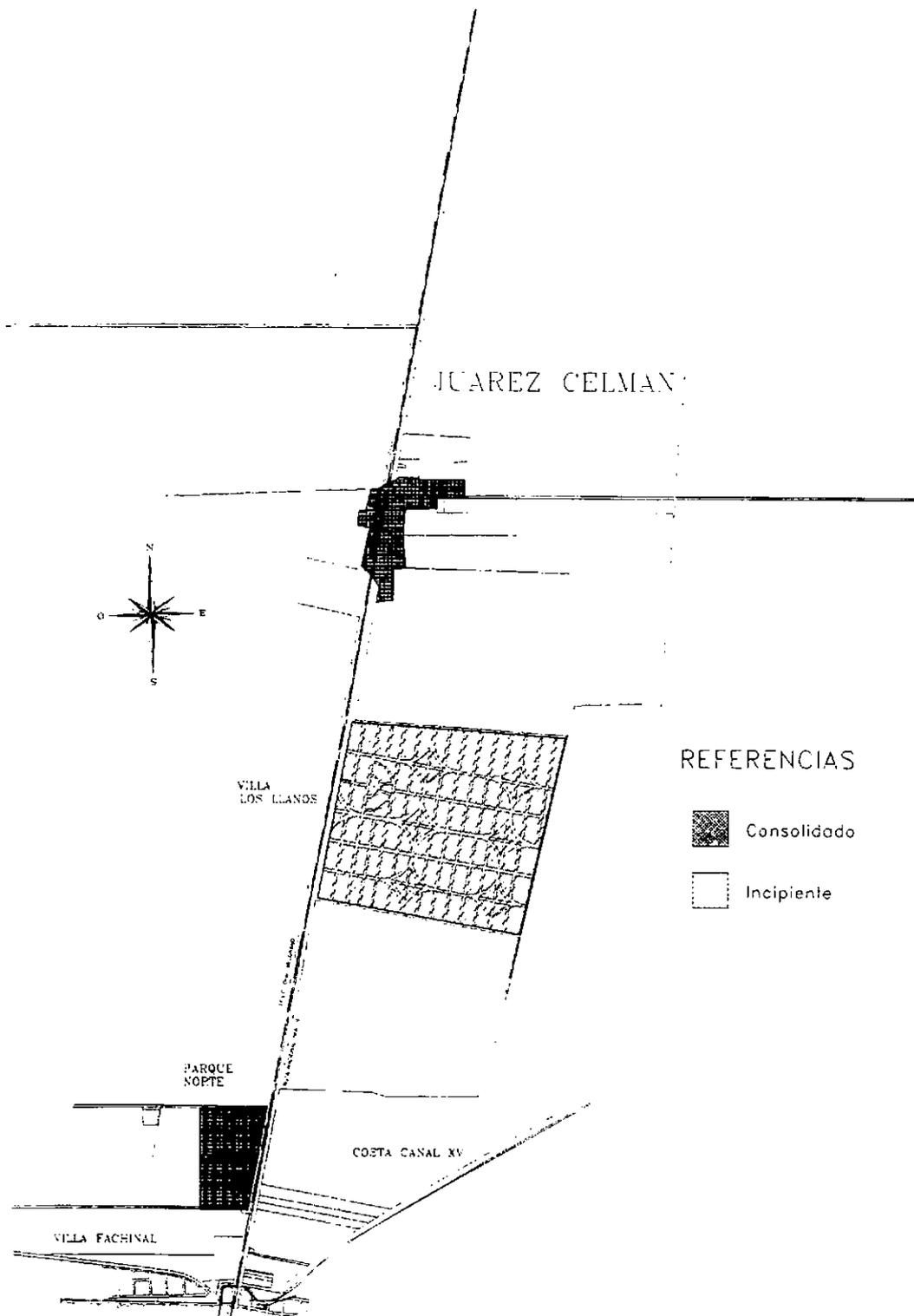
(*) Población Año Base Censo 1991: 4785

Fuente: Elaboración Propia en base a datos de los Censos Nacionales de Población

ANEXO DE PLANOS

INDICE DE PLANOS

Nº	Contenido
30.	CARACTERIZACION DE LAS AREAS URBANIZADAS.
31.	AREA URBANIZADA
32.	MODELO DE CONFORMACION ACTUAL
33.	AREA FRANCA - ALTERNATIVAS DE UBICACION

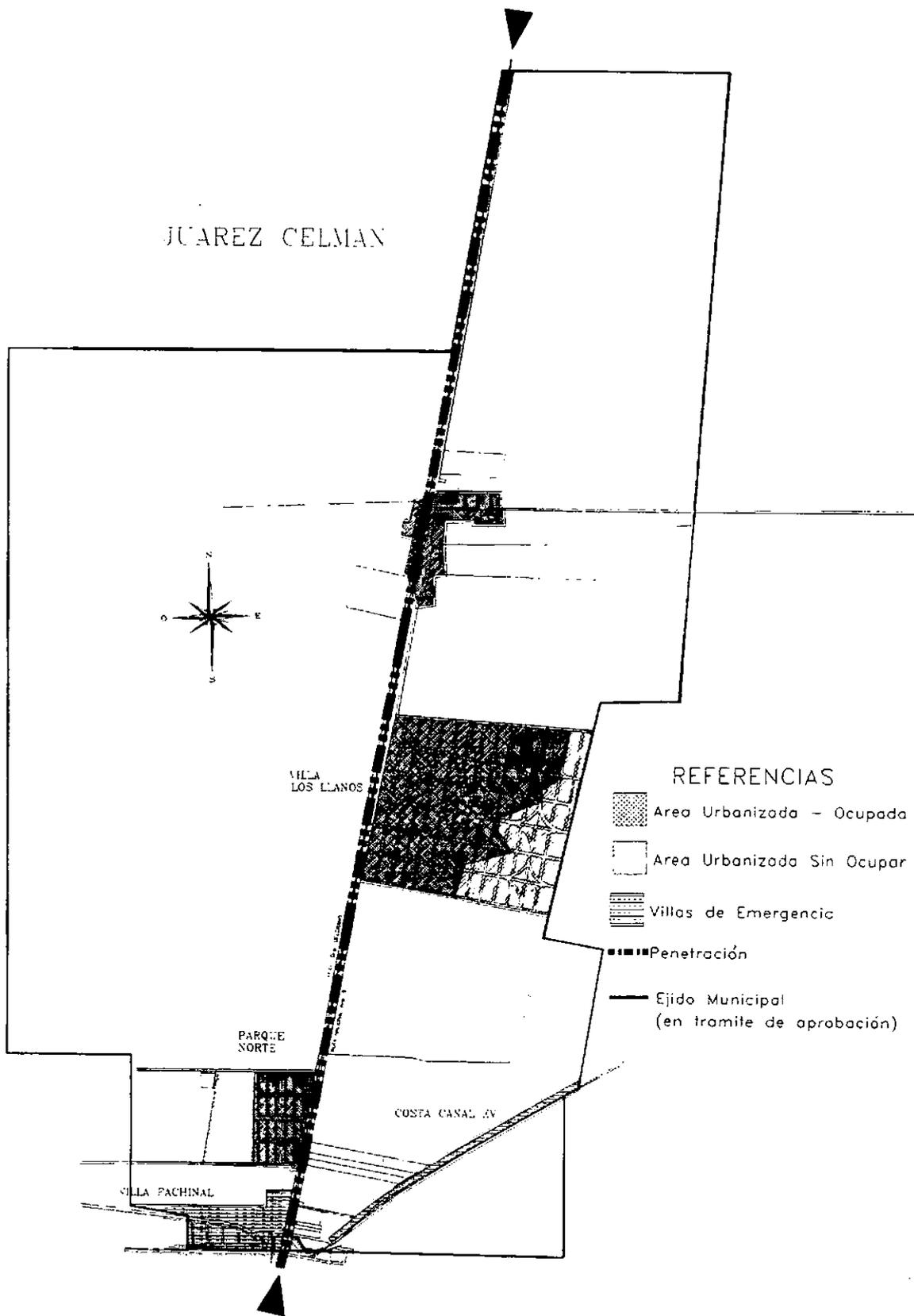


Fuente: Elaboración Propia

C.F.I. - PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
 CIUDAD DE JUAREZ CELMAN - PCIA. DE CBA
 CARACTERIZACION DE LAS AREAS
 URBANIZADAS

PLANO
 N°

30



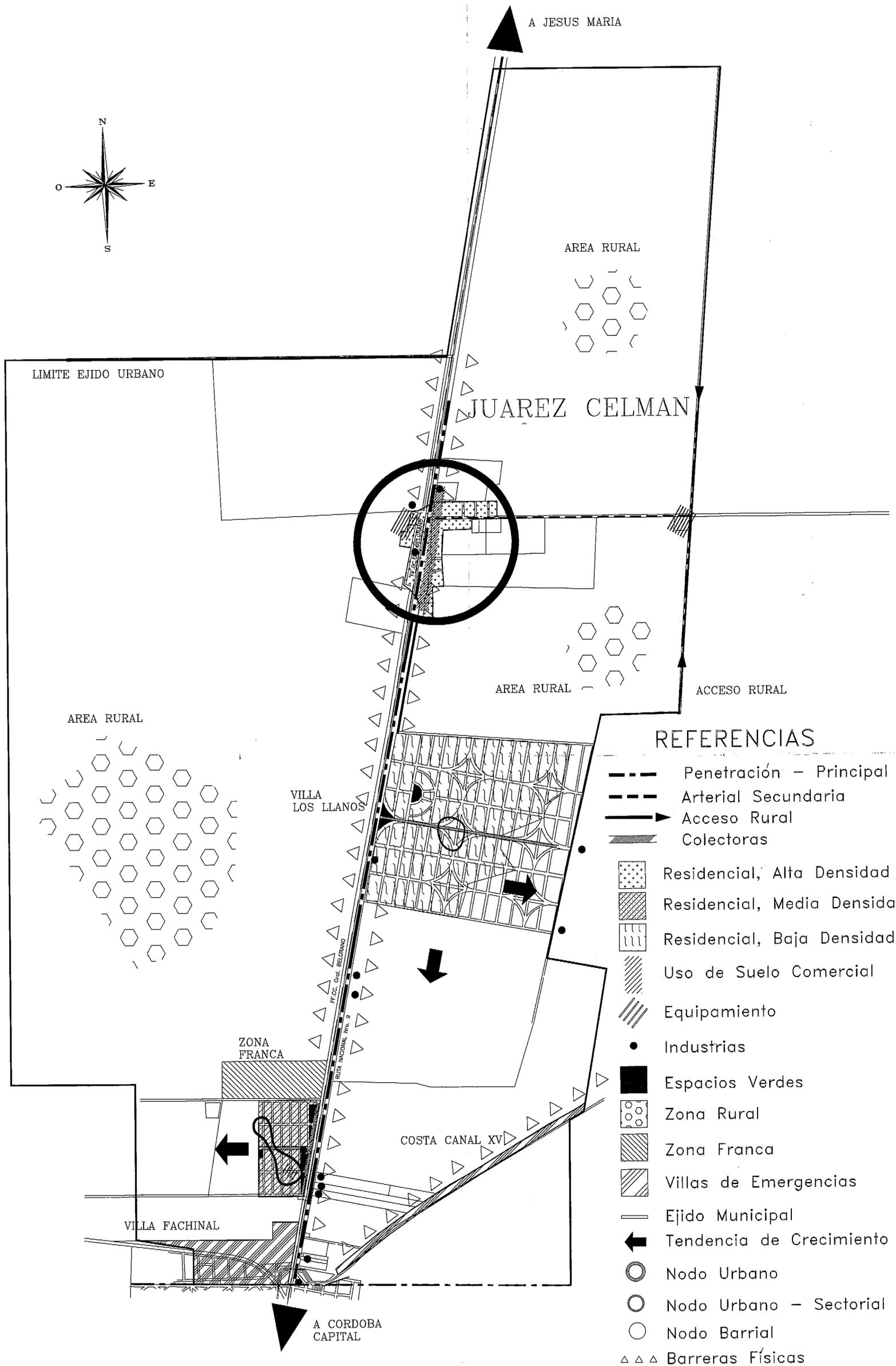
Fuente: Elaboración Propia

C.F.I.-PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
CIUDAD DE JUAREZ CELMAN-PCIA. DE CBA

AREA URBANIZADA

PLANO
Nº

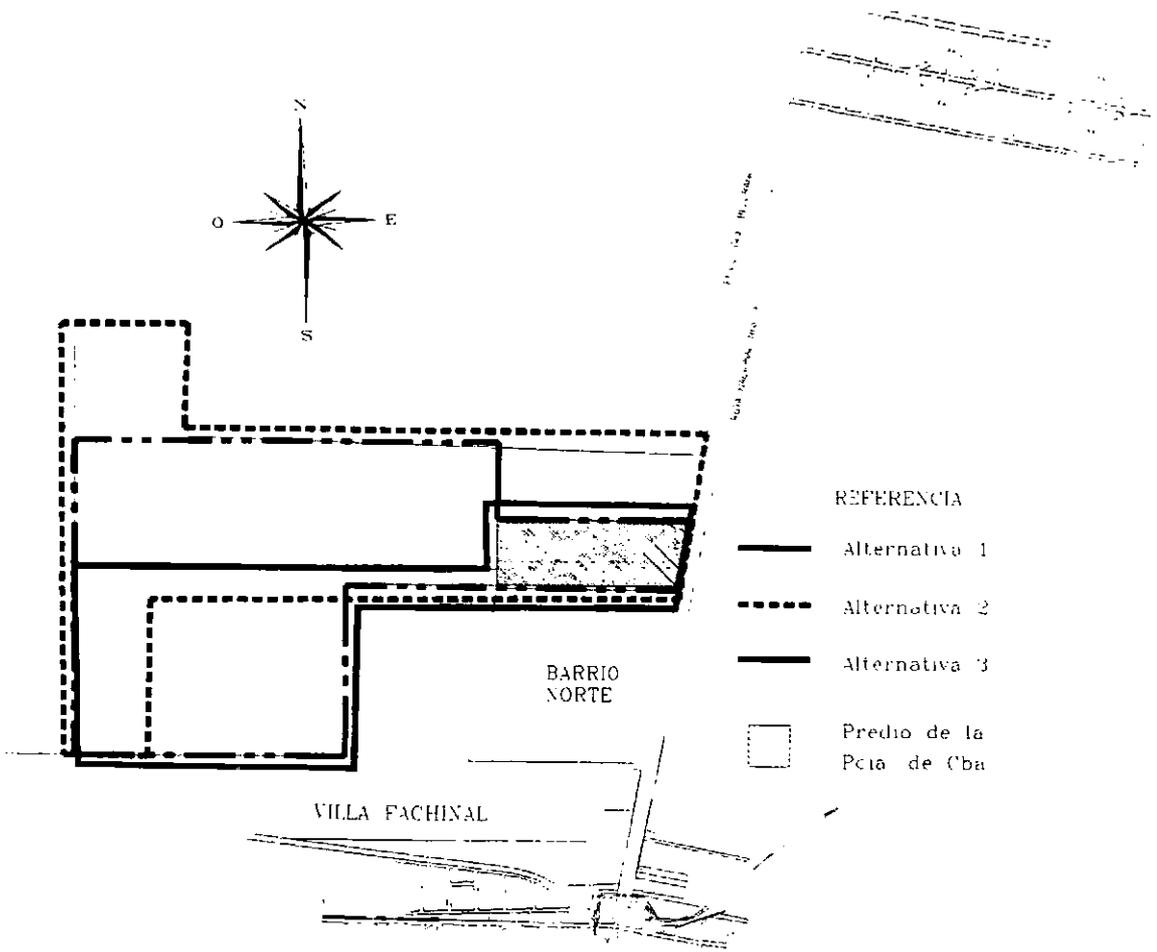
5



Fuente: Elaboración Propia

C.F.I.-PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
 CIUDAD DE JUAREZ CELMAN-PCIA. DE CBA
 MODELO DE CONFORMACION
 URBANA ACTUAL

PLANO
 N°
 32



Fuente: Elaboración Propia

C.F.I.-PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO
 CIUDAD DE JUAREZ CELMAN-PCIA. DE CBA
 AREA FRANCA
 ALTERNATIVAS DE UBICACION

PLANO
 Nº
 35