

The logo for ADEC, with the letter 'A' in green and 'DEC' in red, all in a bold, sans-serif font.

**ADEC**

PROYECTAMOS EL DESARROLLO  
DE CÓRDOBA



Estudio N°3 / 2018

**> Estudio de la Zona Este de la  
Ciudad de Córdoba**



## **AUTORIDADES de ADEC**

### **CONSEJO DE ADMINISTRACION**

**Presidente:** Ramón J. Mestre - Municipalidad de Córdoba

**Vicepresidente 1º:** Sebastián Parra - Cámara de Comercio de Córdoba

**Vicepresidente 2º:** Marcelo Cossar - Municipalidad de Córdoba

**Secretario:** Hugo Aguirre - Asamblea de Pequeños y Medianos Empresarios

**Prosecretario:** Diego Casali - Córdoba Technology Cluster

**Tesorero:** Ricardo Occhipinti - Unión Industrial de Córdoba

**Protesorero:** Antonio Bearzotti - Consejo Profesional de Ciencias Económicas

**Consejero titular:** Gustavo Viano - Cámara de la Madera de Córdoba

**Consejero titular:** Luis Esterlizi - Foro Productivo Zona Norte

**Consejero titular:** Laura Massari - Municipalidad de Córdoba

**Consejero titular:** Gustavo Defilippi - Bolsa de Comercio de Córdoba

**Consejero titular:** Cesar Galfione - Cámara de Industriales Metalúrgicos y de Componentes de Córdoba

**Consejero titular:** Carlos Lascano Pizarro - Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos



## **CONSEJEROS UNIDAD DE DESARROLLO TERRITORIAL Y COMPETITIVIDAD**

Juan Perlo  
Víctor Butori  
Erardo Roberto Gallo  
Daniel Keishishian  
Eduardo Haro  
Gabriel Bornoroni  
Gonzalo Roca  
José García  
Marcelo Lerussi  
Germán Daleffe  
Luis Esterlizi  
Jorge Yapur  
María Pía Monguillot  
Alejandro Flores  
Laura Massari

### **COMITÉ DE CONTROL DE GESTIÓN**

Juan Perlo  
Hugo Aguirre  
Leticia Gómez  
Pablo Oshiro (Evaluador Externo)

### **EQUIPO TÉCNICO ADEC**

**Gerente Técnico:** Mgter, Jorge Pellici  
**Técnica de la Unidad:** Arq. Analía Bacile

### **EQUIPO TÉCNICO EXTERNO**

**Coordinación General:**  
Mgter. Marcelo Corti

**Aspectos físicos del urbanismo y Proyecto urbano:**

Dr. Fernando Díaz  
Mgter. Celina Caporossi  
Arq. Nazario Héctor Paéz Ferreyra  
Sr. Marcos Crivelli

**Catastro y valuación inmobiliaria:**

Esp. Mario Andrés Piumetto

**Aspectos ambientales:**

Lic. Alejandro Jurado

**Aspectos sociales:**

Dra. Natalia Cosacov

**Aspectos legales:**

Mgter. Hernán César Petrelli

**Video institucional:**

Lic. Leandro Naranjo



## ÍNDICE

### RESUMEN EJECUTIVO

<b>CAPÍTULO 1.</b> INTRODUCCIÓN Y MARCO TEÓRICO DEL DIAGNÓSTICO	46
<b>CAPÍTULO 2.</b> CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO E INSERCIÓN MICRORREGIONAL	49
2.1 El Área en Estudio	
2.2 Crecimiento del área	
2.3 Síntesis de la configuración del Área	
2.4 Consideraciones sobre la relación entre crecimiento demográfico y oferta de lotes y viviendas en la ciudad de Córdoba.	
2.5 Relaciones metropolitanas	
<b>CAPÍTULO 3.</b> COMPONENTE SOCIAL DEL SECTOR Y PRINCIPALES DEMANDAS	67
<b>CAPÍTULO 4.</b> ESTRUCTURA CONECTIVA E INFRAESTRUCTURAS	88
4.1 Situación actual de red vial	
4.2 Proyectos viales	
4.3 Infraestructuras	
<b>CAPÍTULO 5.</b> SUELO RURAL CINTURÓN VERDE Y SITUACION MEDIOAMBIENTAL	97
5.1 Situación del Cinturón Verde en la actualidad	
5.2 Con relación a los canales de riego	
5.3 Encuentro Periurbanos hacia el consenso	
5.4 Situación medioambiental y zona de riesgos	
<b>CAPÍTULO 6.</b> SUELO URBANO. URBANIZACIONES	112
6.1 Caracterización de urbanizaciones y barrios	
6.2 Caracterización de actividades económicas a nivel barrial	
6.3 Mercado de suelo	
<b>CAPÍTULO 7.</b> PRODUCCIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL. ESTUDIO POR SECTORES DE LA ZONA ESTE	123
7.1 Análisis e interpretación del proceso de fraccionamiento d la tierra	
7.2 Estudio particularizado por sectores con características homogéneas	
<b>CAPÍTULO 8.</b> MAPA DE USOS DEL SUELO DE LA ZONA ESTE	186
8.1 Objetivos	
8.2 Construcción de un mapa de usos de suelo de la Zona Este	
<b>CAPÍTULO 9.</b> LINA EAMIENTOS Y PROPUESTAS	190
9.1 Principales características de la Zona Este de Córdoba	
9.2 DAFO Zona este de Córdoba.	
9.3 Cuadro síntesis de actores	
9.4 Principales cartografías que explican el área	
9.5 Identificación de puntos críticos por sectores. Zona Este de Córdoba	
9.6 Comparación por sectores Zona Este, Córdoba. Problemáticas y Tendencias	
9.7 Principales problemáticas y puntos críticos según dimensiones	



# RESUMEN EJECUTIVO

El presente capítulo constituye el resumen ejecutivo del Estudio de la Zona Este de la Ciudad de Córdoba”, cuyo objetivo es identificar los problemas, necesidades y potencialidades de la zona en cuestión y a partir de ellos arribar a lineamientos básicos para un potencial plan de ordenamiento territorial, a los fines de promover el desarrollo sustentable del área.

El estudio consta de dos partes:

- I- Diagnóstico valorativo
- II- Lineamientos y propuestas

## Diagnóstico Valorativo

La primera sección del estudio consta de 9 capítulos.

En el **CAPÍTULO 1** se presenta la introducción y el marco teórico del diagnóstico realizado.

Entendemos el trabajo como base de una política urbana a ser desarrollada por el Estado en sus diversos niveles, en especial el municipal, en conjunto con la ciudadanía y sus distintas organizaciones.

A los efectos de realizar el trabajo propuesto se han establecido algunos componentes esenciales a ser considerados en el abordaje del tema y en la propuesta concreta de lineamientos de planificación, a lo largo de los diferentes Productos a entregar:

- Aspectos físicos del urbanismo. Estructura urbana, movilidad, trama y tejido, espacio público, patrimonio.
- Proyecto urbano.
- Catastro y valuación inmobiliaria. Uso y ocupación del suelo predominantes, tendencias del mercado inmobiliario. Características del parcelario en vinculación al tipo de localización industrial: límites, ventajas, desventajas.
- Aspectos ambientales. Base geográfica, geología, hidrología, biodiversidad, consumo de recursos, entre otros.
- Aspectos sociales y económicos. Economías de y en la ciudad. Demografía, estratificación socioeconómica, niveles de integración, segregación y conflicto. Participación ciudadana.

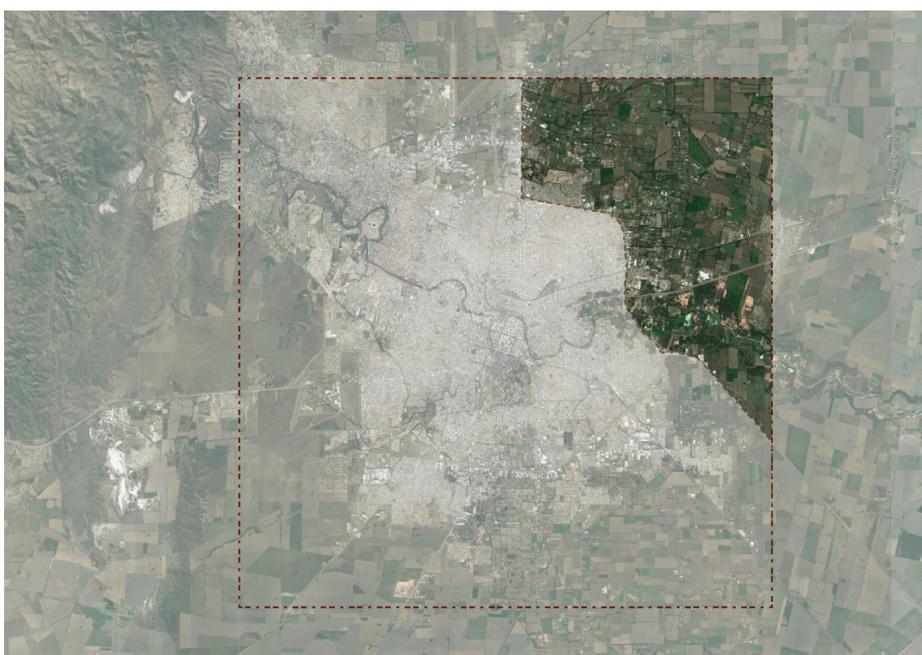
- Aspectos legales. Normativa de aplicación, base jurídica del plan, conflictos inherentes, etc.

La información necesaria para la realización del estudio del Sector es procurada por nuestro equipo a partir de diversas fuentes directas e indirectas (o de primer y segundo grado).

En el trabajo se concentró en la elaboración de un diagnóstico consolidado del sector Este, con el compendio y síntesis de la información elaborada, centrado particularmente en sus aspectos socio-territoriales y en la definición del Modelo actual y el Modelo Tendencial del Área en estudio. Cabe señalar que la complejidad propia del territorio periurbano en cuestión ha requerido de un trabajo minucioso de reconstrucción del territorio específico, que obliga a cruzar fuentes y datos de origen diversos, tendientes a una fiel reconstrucción de los usos actuales.

Dado el carácter agregativo de buena parte del trabajo desarrollado para los productos 1, 2 y 3 del Estudio y la conveniencia de consolidar en un solo texto la totalidad del estudio realizado hasta el presente, este Producto 4 incluye y completa lo realizado oportunamente para los productos anteriores.

En el **CAPÍTULO 2** se realiza la caracterización del área e inserción microrregional. El Área constituye una amplia porción de la ciudad de Córdoba, configurando su cuadrante Noroeste. Cubre una superficie de 114,6 km<sup>2</sup> (11.460 hectáreas), que equivale al 19,79% de la superficie comprendida por el ejido municipal. Se trata de un área situada entre la Av. de Circunvalación y el ejido municipal, en un amplio arco que se desarrolla entre los corredores Ruta Nacional 9 Norte (RN9 Norte) y la Autopista Córdoba-Rosario.



*Delimitación del Área de estudio y su ubicación relativa en el ejido municipal*

Los rasgos generales que caracterizan al Zona Este pueden sintetizarse en dos aspectos: **1)** es un espacio atravesado por importantes corredores regionales; **2)** es un ámbito integrado por dos importantes componentes de base ambiental: el Río Suquía y el territorio rural frutihortícola que integra el Cinturón Verde de Córdoba.

El Sector se encuentra impactado por importantes infraestructuras viales de carácter urbano-metropolitanas y regionales, produciendo una superposición de escalas y tipos de tránsito vehicular que expresa las relaciones entre la ciudad de Córdoba y su entorno territorial y regional. El Sistema del Río Suquía atraviesa el área en sentido oeste-este, y su cauce y área de directa influencia abarca una extensa superficie comprendida entre la RN19 y la Autopista Córdoba-Rosario. Se trata de un sistema natural, fuertemente impactado por tres situaciones: la extracción de áridos y la consiguiente proliferación de canteras; la presencia de la planta potabilizadora de Bajo Grande y los riesgos de contaminación que conlleva; y la contaminación probada de sus aguas.

En la actualidad la zona evidencia un importante retroceso de la actividad frutihortícola, sea por el avance de la frontera sojera o por la paulatina conversión del suelo rural en urbano, a partir de la expansión de la urbanización en diversas modalidades. Hasta no hace tantos años, la Zona Este se constituía como un área predominantemente rural productiva, con escasa presencia de suelo urbano puesto que la propia actividad rural y la Av. de Circunvalación oficiaban de límites al avance extensivo. En la actualidad viene experimentando algunos de los procesos más dinámicos y, a la vez, complejos y problemáticos de la urbanización contemporánea:

- Transición conflictiva entre áreas urbanas, suburbanas, periurbanas y rurales, clave en la conformación social de las demandas al Estado por la localización de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos.
- Carencia de un límite preciso a la urbanización y de procedimientos técnico-administrativos para frenar su avance incontrolado (considerando por ejemplo las ambigüedades y deficiencias del instrumento Convenio Urbanístico tal como está normado en la actualidad).
- Conformación de aglomeraciones metropolitanas y la consecuente emergencia de problemas de articulación y gestión.
- Mixtura de usos urbanos o rurales con situaciones de riesgo ambiental.

La complejización del territorio se expresa en una importante diversidad de configuraciones urbano-territoriales que se distancian de la clásica urbanización consolidada y que se sintetizan a continuación:

- *Aglomeración suburbana sobre corredores de movilidad:* En torno a la Av. de Circunvalación, sobre los corredores Juan B. Justo (RN 9 Norte, tanto al este como al oeste), Rancagua (luego Ruta A 74, del lado oeste) y entre las avenidas Las Malvinas (RP88) y Balbín (RN19).
- *Aglomeraciones conurbadas de carácter suburbano:* Barrio Guiñazú, en menor medida, Malvinas Argentinas.

- *Corredores periurbanos con posibilidades y tensiones de crecimiento urbano*: Juan B. Justo, Rancagua, Las Malvinas y Balbín y, con otras características, la Autopista Córdoba- Rosario.
- *Barrios aislados en territorio rural*: por ejemplo: Ciudad de los Cuartetos, Finca La Dorotea, Nuestro Hogar III.
- *Zonas rur-urbanas*: integrada por residencia con modalidades de vida urbana en paisaje rural
- *Zonas rurales de producción intensiva frutihortícola*: que integran el Cinturón Verde.
- *Grandes equipamientos e infraestructuras metropolitanas*: como por ejemplo el Mercado de Abasto y la Planta de Bajo Grande.
- *Áreas industriales*: en especial, sobre Av. Las Malvinas y RN 19.
- *Área del Río Suquía*: fundamentalmente comprendida entre la Av Balbín (RN19) y la Autopista Córdoba-Rosario.

Respecto al crecimiento de la población en Córdoba entre los censos nacionales 2001 a 2010 fue de 1.284.582 a 1.329.604 habitantes: esto representa un incremento absoluto de 45.022 habitantes (3,5%). Esta variación fue menor que el crecimiento provincial y claramente en declive respecto al 8,9% de crecimiento entre 1991 y 2001 (aún si se realiza la estimación ponderada). Tras analizar el correlato entre este crecimiento demográfico y la oferta de vivienda y parcelas en la ciudad en la misma época, el estudio llega a la siguiente conclusión para la prospectiva a 2030 para la Zona Este: en la hipótesis de máxima (35.000 nuevos habitantes), con una densidad neta de 100 habitantes por hectárea (que corresponde a un tipo de desarrollo de densidad media baja) se requerirían 350 hectáreas de nueva urbanización, sin considerar la posibilidad de absorber parcialmente ese crecimiento con la densificación de las áreas ya urbanizadas. Dichas 350 hectáreas o 3,5 km<sup>2</sup> representan el 3% de la superficie total del área de estudio (114,6 km<sup>2</sup>).

El estudio de las dinámicas metropolitanas con impacto sobre Zona Este demuestra que la principal consecuencia de estos procesos en el área de estudio es el estímulo del crecimiento extensivo de baja densidad y precaria consolidación que constituye una tendencia actualmente corroborable y que se expresa en un incremento en la transformación de suelo rural en urbano, el consiguiente riesgo de supervivencia del territorio productivo (Cinturón Verde), la instalación de formas rururbanas de ocupación y la generación de una mixturación confusa de usos. Específicamente, aquellas tensiones metropolitanas provocan formas de conurbación y periurbanización, con modalidad extensiva (anexión de urbanización a mancha urbana preexistente) y con modalidad dispersiva (urbanización aislada). En esa línea, Estación Juárez Celman es un caso combinado de ambos procesos, en donde la propia ciudad de Córdoba extiende su periferia norte sobre el departamento colindante, como una continuidad de sus barrios de borde (periurbanización de la ciudad madre y conurbación con la localidad vecina).

Los corredores más dinámicos son aquellos que establecen vínculos en diversas escalas territoriales, define la intensidad de los movimientos que encausan con arreglo a tipos de actividades de impacto regional. Nos referimos fundamentalmente a la RN9

Norte y la RN19, aunque puede incluirse la RP88 (Av. Las Malvinas en su tramo urbano) por su condición de antigua ex-ruta nacional (ex RN19).

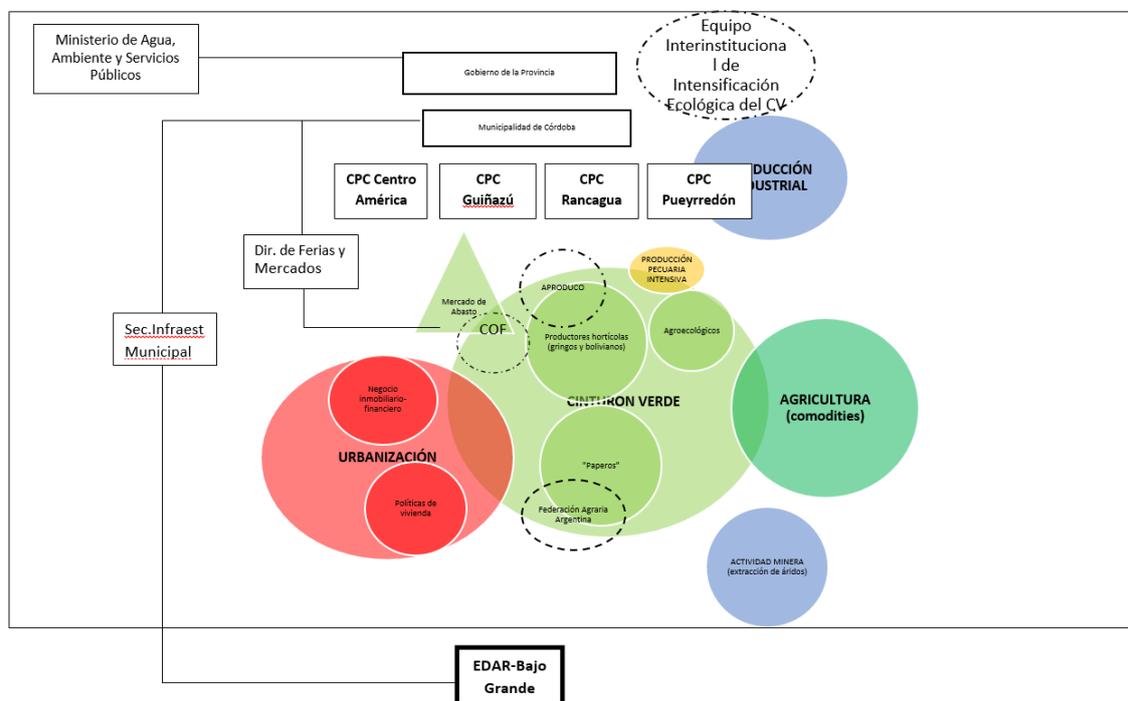
En el **CAPÍTULO 3** se analiza el componente social del sector y sus principales demandas. Se elaboró un Mapa de actores, lo que supone la caracterización de cada uno, de las relaciones entre ellos, cómo se posicionan frente a las dinámicas socio-territoriales de la zona estudiada, por qué ese posicionamiento (efectos positivos y negativos para cada actor), entre otras variables. Para llevar adelante la propuesta realizada, se comentó a realizar un relevamiento de los actores sociales presentes en el territorio. Las entrevistas realizadas fueron las siguientes:

- Sr. Juan Perlo, Presidente de la Asociación de Productores Hortícolas de la Pcia. de Córdoba
- Equipo de INTA: Dra. Arq. Beatriz Giobellina y equipo
- Sr. Casas y Sr. Alberto Solazo, Director y Sub-director del CPC Pueyrredón
- Fernando Peñaloza, Director del CPC Centro América
- Secretaria de Minería de la Provincia de Córdoba
- José García Asesor de la Cámara de Operadores Frutihortícolas del Mercado de Abasto de Córdoba
- Héctor Fontán, Director de Ferias y Mercados de la Municipalidad de Córdoba

Del análisis de las entrevistas realizadas emerge con claridad que la zona este de Córdoba y, en particular, la zona ocupada por el Cinturón Verde de Córdoba, no parece ser un espacio de conflicto entre actores. Más bien, la complejidad de la cuestión es que es un solo actor el que está tensionado por dos lógicas en principio contrapuestas: no hay “grupos inmobiliarios” como ocurre en otras zonas, sino que los mismos propietarios de las tierras quisieran/pueden convertirse en los emprendedores inmobiliarios. De modo que son los productores quienes tienen el interés ya sea de 1) compatibilizar la rentabilidad del negocio inmobiliario con la de la producción hortícola, o 2) disponer libremente de las tierras para aprovechar la rentabilidad del negocio inmobiliario.

Cabe decir también que es llamativa la coincidencia o acuerdo entre los actores. El primer gran acuerdo es que todos creen que es necesario preservar y potenciar el Cinturón Verde de Córdoba. El segundo gran acuerdo es que todos creen que es necesario delimitar con claridad y proteger la zona del cinturón verde; esto incluso es compartido por la Secretaría de Minería de la Provincia que señala la urgencia de esa delimitación. El tercer gran acuerdo es la necesidad de intensificar la producción y ello implica necesariamente la incorporación de tecnología. El cuarto acuerdo es que todos retratan un perfil de productor rígido y reacio a los cambios, que evita invertir para eventualmente no perder tanto pero que, en esa dinámica, no hace más que disminuir la rentabilidad del sector. De modo que cualquier intervención debería ir acompañada de algún componente que haga foco en este aspecto.

El siguiente gráfico reproduce el posible mapa de actores sociales del área de estudio:



En el **CAPÍTULO 4** se analiza la estructura conectiva e infraestructuras del área. Respecto a la situación actual de la red vial, el Área de estudio se estructura sobre la base de un entramado conectivo que en sumatoria constituye 530 km de trazado, cuyos rasgos sobresalientes son, por un lado, el salto de escala respecto a los territorios que vinculan; por otro, el desequilibrio en su cobertura funcional. En cuanto a lo primero, se trata de un entramado cuyos componentes principales revisten carácter regional y macrorregional, y el resto se compone de una vialidad de tipo local, mayormente rural. En cuanto a lo segundo, refiere a la dominancia de una vialidad que atraviesa el área para vincular otros territorios por fuera de la misma, escaseando de manera notoria las vinculaciones intersectoriales. Otro rasgo característico es el alto porcentaje de trazas rurales, en correspondencia con la histórica vocación productiva primaria. Se realiza en el estudio una descripción de los distintos sistemas y de los proyectos en marcha o en estudio por el municipio, la provincia y la Nación.

Se analizan también la existencia de sistemas cloacales y de distribución de gas (escasos en la actualidad, con proyectos en marcha en el futuro inmediato), los sistemas de riego por canales y perforaciones y el impacto de las plantas fraccionadoras de gas ubicadas en el Camino a Santa Rosa.

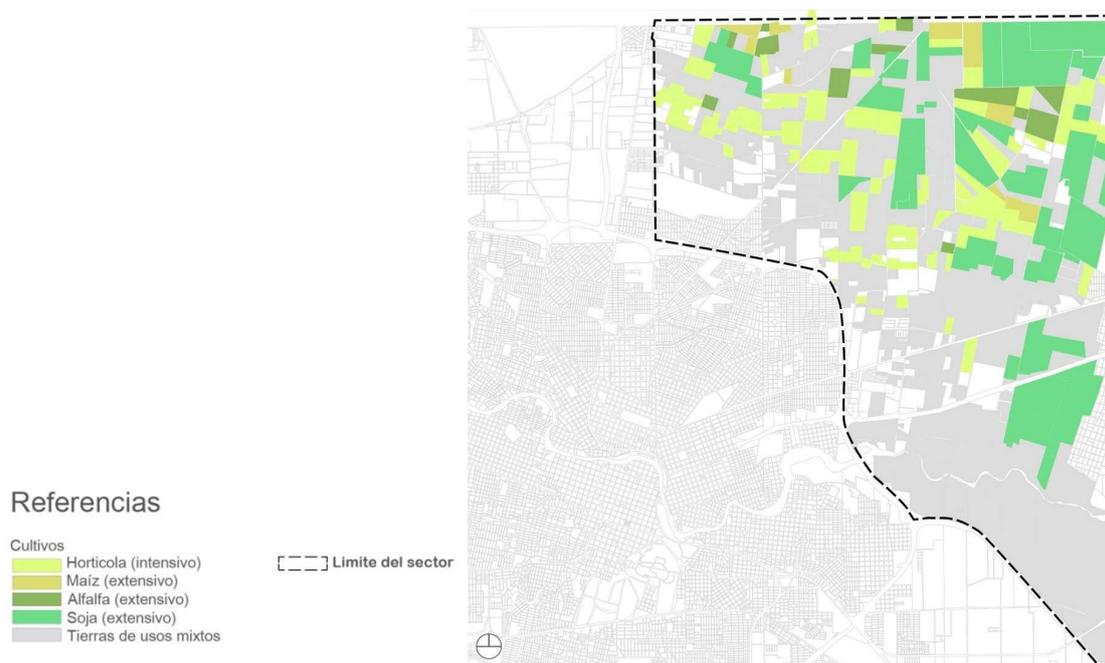
En el **CAPÍTULO 5** se analiza la situación del suelo rural y en particular el llamado Cinturón Verde. Se describe el retroceso experimentado entre el año 2000 y la

actualidad, tanto en la superficie sembrada como en la cantidad de productores y en la diversidad de la producción. Las principales causas residen en tres cuestiones:

- 1) la presión del crecimiento urbano hacia el sector hortícola;
- 2) la ausencia de infraestructura e incentivos; y
- 3) el avance de los cultivos extensivos (soja, maíz, trigo, alfalfa).

Con relación a los canales de riego, en el sector se encuentran los canales secundarios XIII, Villa Gran Parque, XII, Senior, X, Constitución y XIII Bis. Los canales secundarios tienen una magnitud de 15 m (7,50 a cada lado del eje de la traza del canal) y generalmente han sido desarrollados sobre tierras del dominio privado afectadas a servidumbre, las que pueden ser restituidas a sus propietarios una vez que los mismos son desafectados o dados de baja. No hay canales maestros en el área de estudio. Conforme información brindada por la Secretaría de Recursos Hídricos, la mayoría de los canales se encuentran activos, excepto tramos parciales, algunos de los cuales -si bien desafectados por el Recursos Hídricos- continúan usándose como desagüe de escorrentías pluviales, bajo responsabilidad de la Municipalidad de Córdoba.

El gráfico que sigue a continuación muestra la espacialización del uso agrícola según el tipo de producción: mixto (5.520 has), hortícola (1.306 has) o extensivo (2689 has). Se trata de una superficie total de 9.515 has que, descontando el denominado “usos mixtos”, se reduce a 3.995 hs. Cabe aclarar que “mixto” es lo que se considera área de *barbecho*, que es aquella que reúne el mayor riesgo respecto a su futuro, debido a que la ausencia de definición en el uso incrementa la posibilidad de urbanización.



Respecto a la situación medioambiental y zona de riesgos, estos aspectos se analizaron haciendo énfasis en tres temas:

- el Río Suquía;
- los agroquímicos;
- la industria peligrosa.

El cauce del Suquía constituye un área de gran valor paisajístico y ambiental que, sin embargo, se encuentra fuertemente impactada por dos situaciones: por un lado, la contaminación de las aguas producida por el funcionamiento deficitario de la Planta de Bajo Grande -abocada al tratamiento de los líquidos cloacales- y por otro, por la presencia de canteras de extracción de áridos en sus márgenes. Cabe mencionar que la Planta de Bajo Grande -*Estación Depuradora de Aguas Residuales* (EDAR)- fue inaugurada en 1987, habiendo sido planificada para 77.000 conexiones. En el año 2011 se habilitó una ampliación de la planta. En la actualidad, los líquidos cloacales que llegan a la estación depuradora son arrojados al Río Suquía casi con la misma carga de contaminación con la que entran.

Los aluvionales del cauce del Río Suquía fueron desde siempre fuente de aprovisionamiento de áridos para la construcción en la ciudad. La demanda creciente obligó a la apertura de canteras “aguas arriba” y “aguas abajo” del conglomerado urbano, dentro del mismo ejido municipal. Se verifica la presencia de canteras ilegales, entre otros motivos, por la falta de claridad en los procedimientos involucrados entre los otorgamientos de factibilidades y las evaluaciones de impacto ambiental, es decir, entre municipalidad y provincia. Una síntesis del impacto que genera la presencia de las canteras se resume en los siguientes temas:

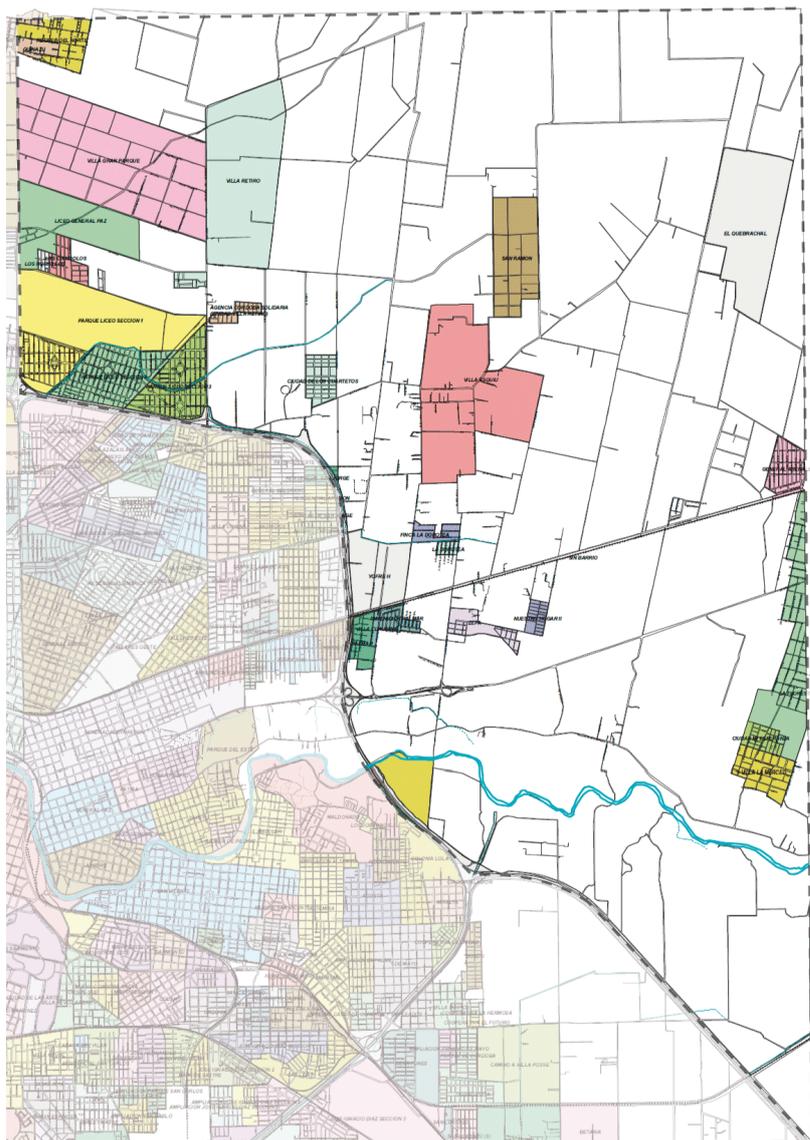
- Contaminación propiamente dicha de las canteras, particularmente, la emisión de polvo y ruido.
- Alteración del lecho de río y área colindante, afectando las áreas inundables, terrazas bajas y terrazas intermedias. Asimismo, la generación de “lagunas” (37, aproximadamente) en los cráteres emergentes de las excavaciones.
- Alteración paisajística en general.

Respecto al uso de productos químicos para uso agropecuario, la Ordenanza N° 10589 prohíbe la aplicación aérea de plaguicidas o biocidas químicos en todo el ejido de la Ciudad de Córdoba. A la vez a nivel provincial, en la Ley N° 9164 referida a *Productos químicos o biológicos de uso agropecuario*, se establece la prohibición de la aplicación en un radio de 1.500 metros del límite de las plantas urbanas de las Clases Toxicológicas Ia, Ib y II, y a 500 metros del límite de las plantas urbanas de las Clases Toxicológicas III y IV.

Con respecto a la implantación de actividades con usos peligrosos, como distribuidoras y envasadoras de gas, se deben localizar en áreas especialmente designadas (Patrón V) como lo establece en la Ordenanza N° 8133 de Usos del suelo de la Ciudad de Córdoba, en las que no se admitirá el uso residencial y se condicionaran otros usos. En el Camino a Santa Rosa, a unos 800 metros de su cruce con calle De las Comunidades (Coordenadas: -31.336198, -64.079091), se localizan 5 plantas fraccionadoras de gas.

En el **CAPÍTULO 6** se caracteriza el suelo urbano y las urbanizaciones existentes. El siguiente mapa identifica los barrios que integran el recorte territorial de la Zona Este de Córdoba determinado a los fines de este estudio. Se observa:

- La fuerte dispersión territorial de las áreas urbanizadas (que son aquellas que han recibido el reconocimiento oficial como barrios y su consiguiente denominación).
- La existencia de numerosas áreas rurales o periurbanas, de urbanización extremadamente dispersa, que no llegan a conformar “barrios” ni en su configuración territorial ni en su reconocimiento oficial.



*Fuente: Plano de barrios 2014. Gobierno de la Provincia de Córdoba.*

El Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 registra en el área de estudio una población de 41.946 habitantes, distribuido entre un 50,3% de mujeres y un 49,7% de varones. Las mayores concentraciones poblacionales se encuentran en el área ubicada entre la Autopista de Circunvalación Agustín Tosco, el predio del Liceo General Paz y las avenidas Juan B. Justo y Rancagua, donde los barrios Parque Liceo 1, 2 y 3 nucleaban en conjunto 17.112 habitantes en una superficie aproximada de 245 has

(densidad bruta: aprox. 70 hab/ha) y en el área conurbada a Malvinas Argentinas, donde los barrios General Arenales, La Floresta, Ciudad Mi Esperanza y Villa La Merced nuclean 6.725 habitantes en una superficie aproximada de 200 has (densidad bruta: aprox. 33,5 hab/ha). Cabe señalar que los datos disponibles no permiten identificar la población que pueda residir en aglomeraciones no registradas como barrios o dispersa en zonas rurales.

Barrios	Total	% del total	Total Varones	%	Total Mujeres	%
CIUDAD DE LOS CUARTETOS	2.204	5,3%	1.089	49,4%	1.115	50,6%
CIUDAD VILLA RETIRO	1.402	3,3%	676	48,2%	726	51,8%
AMPLIACION PALMAR	1.356	3,2%	659	48,6%	697	51,4%
CIUDAD MI ESPERANZA	1.492	3,6%	748	50,1%	744	49,9%
EL QUEBRACHAL	150	0,4%	78	52,0%	72	48,0%
FINCA LA DOROTEA	273	0,7%	137	50,2%	136	49,8%
GENERAL ARENALES	2.318	5,5%	1.145	49,4%	1.173	50,6%
GUINAZU	1.361	3,2%	650	47,8%	711	52,2%
LA DOROTEA	526	1,3%	251	47,7%	275	52,3%
LA FLORESTA	1.590	3,8%	787	49,5%	803	50,5%
LICEO GENERAL PAZ	628	1,5%	306	48,7%	322	51,3%
LOS CHINGOLOS	1.944	4,6%	951	48,9%	993	51,1%
LOS HORNILLOS	726	1,7%	349	48,1%	377	51,9%
NUESTRO HOGAR II	861	2,1%	430	49,9%	431	50,1%
PALMAR	1.025	2,4%	523	51,0%	502	49,0%
PARQUE LICEO SECCION 1	3.693	8,8%	1.801	48,8%	1.892	51,2%
PARQUE LICEO SECCION 2	7.826	18,7%	3.771	48,2%	4.055	51,8%
PARQUE LICEO SECCION 3	5.593	13,3%	2.869	51,3%	2.724	48,7%
RECREO DEL NORTE	2.032	4,8%	1.033	50,8%	999	49,2%
SAN RAMON	356	0,8%	187	52,5%	169	47,5%
VILLA CLAUDINA	334	0,8%	167	50,0%	167	50,0%
VILLA ESQUIU	834	2,0%	413	49,5%	421	50,5%
VILLA GRAN PARQUE	581	1,4%	300	51,6%	281	48,4%
VILLA LA MERCED	1.325	3,2%	670	50,6%	655	49,4%
VILLA RETIRO	455	1,1%	229	50,3%	226	49,7%
ZEPA	1.061	2,5%	527	49,7%	534	50,3%
<b>TOTAL</b>	<b>41.946</b>		<b>20.746</b>		<b>21.200</b>	

Sobre una población total de 1.329.604 habitantes registrados por el Censo 2010 para todo el Departamento Capital, la población del área de estudio representa un 3,1%. En tanto, la superficie del recorte territorial (11.460 hectáreas) representa casi el 20% de la superficie total del extenso ejido de la ciudad (57.600 hectáreas). Un peligro que podría derivar de este dato es la tentación de considerar al sector como un “vacío” territorial y poblacional susceptible de ser colonizado para su ocupación residencial, dando así sustento a un proceso insostenible de dispersión urbana (la “ciudad difusa” o “urbanización sin ciudad”, como se la caracteriza en buena parte de la bibliografía urbanística contemporánea).

Se efectuó un relevamiento de valores del mercado inmobiliario entre el 31/07/2017 y el 21/09/2017, analizando la distribución espacial de la muestra en relación a los valores obtenidos, el rango más alto se asocia con la cercanía a vías de acceso nacionales y a zonas dotadas de servicios. Por el contrario, los valores más bajos de la tierra se ubican en zonas periféricas, en el interior de las zonas rurales. Más de un tercio de la oferta de suelo relevada (37 %) se localiza en zonas con perfil destinado a la actividad industrial o rural - industrial, donde los usos residenciales están prohibidos. Otra porción de la oferta (32%) se ubica en zonas donde la actividad industrial está relacionada con la explotación de recursos naturales, y necesariamente

debe asentarse en zonas rurales. Un 10% se sitúa en zonas destinadas a actividades de carácter peligroso o nocivo.

En el **CAPÍTULO 7** se analiza la producción de suelo urbano y rural y un estudio por sectores de la zona este. Pueden identificarse distintos elementos que se expresan en el territorio, que condicionan la traza o subdivisión de la tierra, en particular los siguientes:

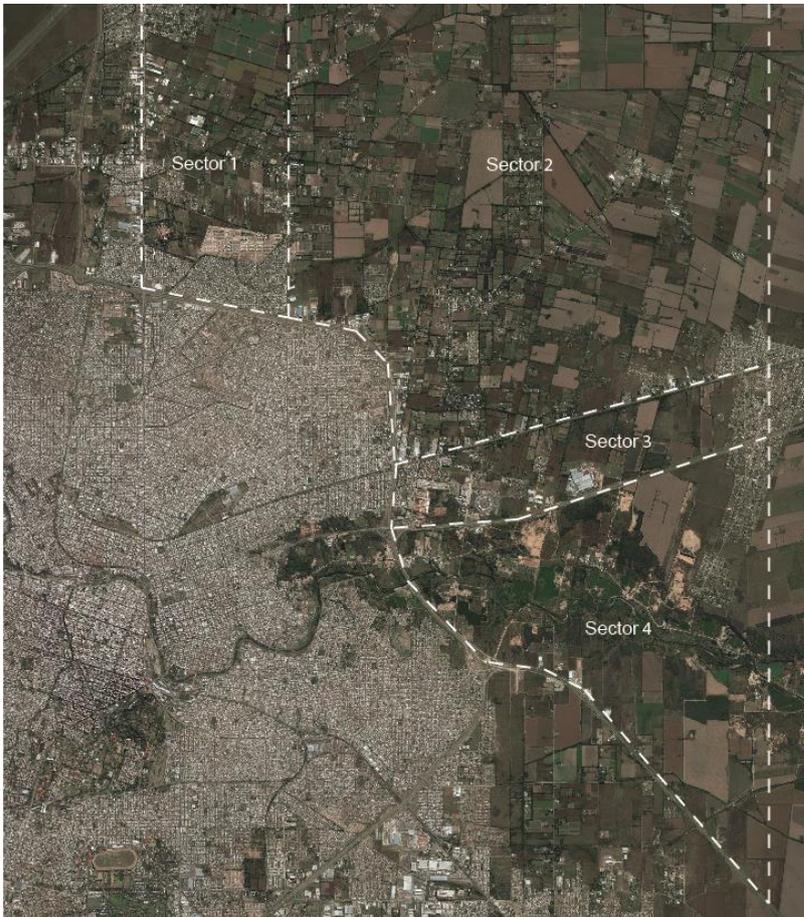
- Las **vías de comunicación terrestre** con la Ciudad de Córdoba y con otros mercados de producción complementarios como Jesús María, Colonia Caroya y Colonia Tirolesa; de esta manera la población podía movilizarse y la producción rural llegaba a los lugares de consumo más cercanos.
- El trazado de los **canales de riego** que posibilitaba el desarrollo de la actividad productiva de quintas y cultivos circundantes. La ciudad de Córdoba iría desarrollando un sistema de riego de vital importancia para dicha producción.
- El **ferrocarril** se convierte en un medio de transporte conveniente para llegar a los puertos de Rosario y Buenos Aires. Las vías férreas delimitan y referencian el territorio.
- Las características naturales de la región, donde la presencia del **río y sus barrancas** determinaban zonas inundables que limitaban la urbanización, siendo aprovechadas como zonas de producción de tipo rural por el abastecimiento de agua.

También es posible observar una subdivisión de la tierra con parcelas de características rurales, en general de grandes superficies y pertenecientes a pocas familias. Para un mayor entendimiento del proceso y/o detalle, se seleccionaron algunos casos particulares, que posibilitan aproximaciones a algunas conclusiones generales. A partir de la documentación recopilada y analizada, es posible realizar algunas observaciones comunes:

- El fraccionamiento que se observa actualmente en la cartografía, en muchos casos tiene sus orígenes a fines del siglo XIX; es decir, es de larga data.
- En gran medida, y en virtud de la red de caminos públicos existentes, al subdividirse la tierra y adecuarse al requerimiento funcional de salida directa a calle o camino público, se terminan configurando parcelas de formas alargadas, como se observan en muchos casos.
- Así mismo, la normativa municipal se centra en el cumplimiento de superficie mínima y frente mínimo, lo que muchas veces genera morfologías poco aprovechables o que dificultan el planteo o diseño de estructuras territoriales más funcionales.

El estudio pormenorizado de la Zona Este de Córdoba se realizó a partir de la división en cuatro sectores con características homogéneas a fin de determinar con mayor precisión las distintas dinámicas de crecimiento que caracterizan al área:

- Sector 1- Desde Ruta N9N -Av. Juárez Celman a Rancagua
- Sector 2- Desde Av. Rancagua a Av. Bulnes -RPA188
- Sector 3- Av. Bulnes -RP88 a Ruta N19
- Sector 4- RP88 a Ruta N19 a Autopista Córdoba-Villa María

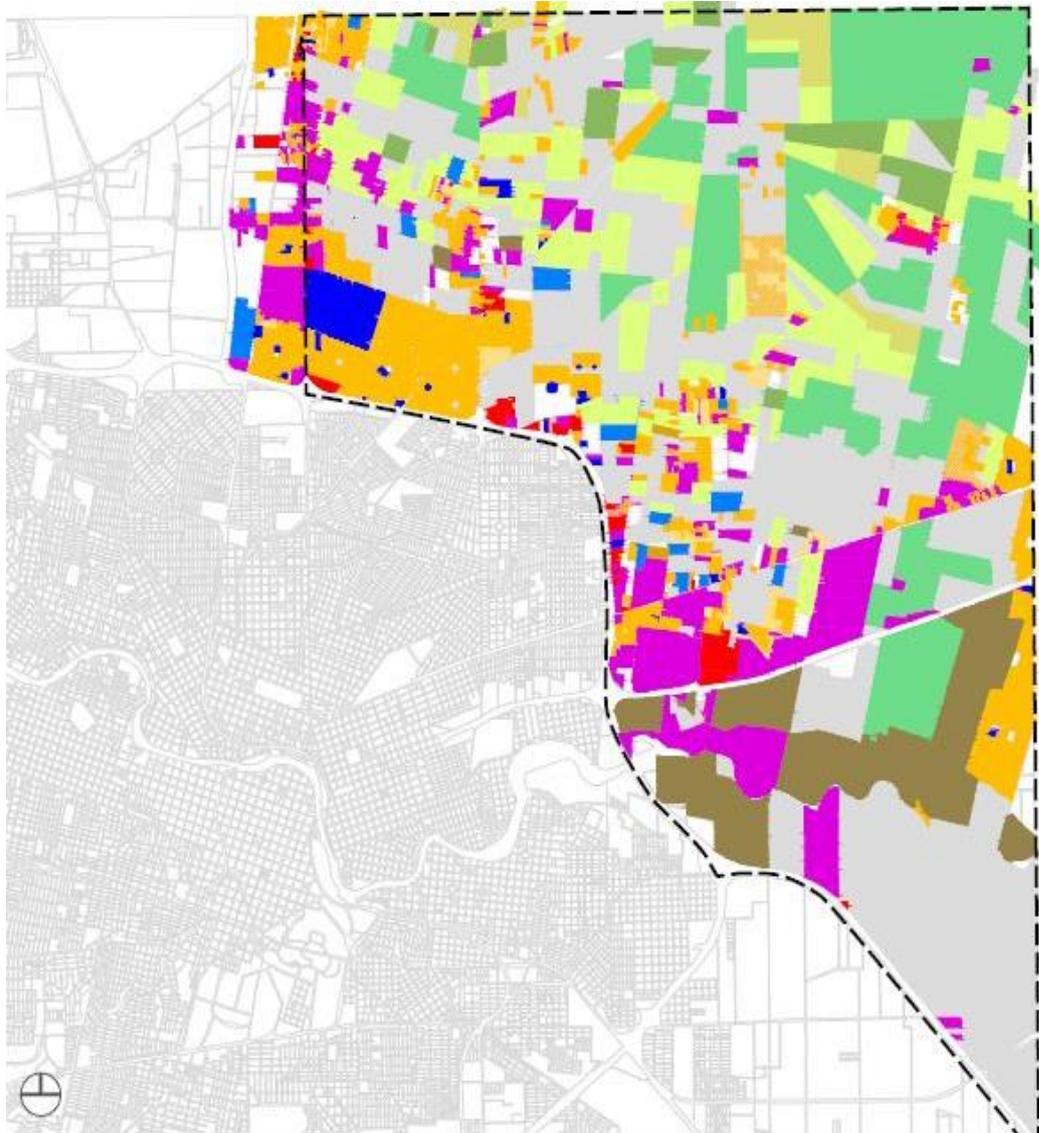


Para cada sector se realizó una caracterización general y el análisis de la situación socioeconómica, productiva, medioambiental y de normativa de aplicación.

En el **CAPÍTULO 8** se realizó un mapa de usos del suelo de la Zona Este, detallando las actividades principales con dos objetivos interrelacionados, por un lado en medir el impacto de las urbanizaciones actuales y detectar las distintas tendencias de crecimiento en el área, y por otro, relevar las diferentes actividades productivas, industriales y rurales (intensivas/extensivas) para determinar tanto el estado actual de las actividades derivadas del cinturón verde como el perfil industrial del área. Cabe señalar que la complejidad propia del periurbano ha requerido de un trabajo minucioso de reconstrucción del territorio específico obligando a cruzar fuentes y datos de origen diversos tendientes a una fiel reconstrucción de los usos actuales.

En el **CAPÍTULO 9** se presenta la síntesis valorativa del diagnóstico de la Zona Este. Los rasgos generales que caracterizan al sector pueden sintetizarse en dos aspectos: 1) es un espacio atravesado por importantes corredores regionales; 2) es un ámbito

integrado por dos importantes componentes de base ambiental: el Río Suquía y el territorio rural frutihortícola que integra el Cinturón Verde de Córdoba.



#### Referencias

- USO del SUELO
- Comercio
  - Infraestructura
  - Industria
  - Industria / Canteras
  - Servicios
  - Usos peligrosos
  - Equipamiento educativo
  - Equipamiento deportivo
  - Residencial - barrio abierto
  - Residencial - barrio cerrado
  - Rural - extensivo
  - Rural - intensivo
  - Tierras de usos mixtos
- [---] Limite del sector

En el Anexo 1 se resume la situación jurídico-institucional del área de estudio. Para ello se desarrolla el marco conceptual del derecho urbano ambiental involucrado partiendo de las Capacidades del Estado para la materia regulatoria que se aborda. La misma se desarrolla desde los niveles federal, provincial y municipal. Se observan especialmente los roles del municipio en los momentos de explicitación de sus facultades urbanísticas.

Con la exploración jurídica realizada se puede afirmar que hay fundamentos para aplicar las transferencias de capacidades constructivas potenciales a inmuebles con carácter promocional (ver Sección 2 del mismo Estudio), por lo cual puede extenderse a inmuebles de actividad rural y no necesita una correlación 1 a 1 (sea m<sup>2</sup> o \$) entre la potencialidad de la edificación predial y la promoción reconocida; siendo la potencialidad edilicia un método de cálculo de la promoción estatal. Resulta factible realizar Distritos Agrarios como zonificaciones que el Municipio desagrega a de las Áreas No Urbanizables de las Leyes N° 8941 y 10.004. Dichos distritos superan la simple zonificación que regula fraccionamiento, usos, edificabilidades y cargas públicas, pues incorpora a) herramientas promocionales, b) plan de gestión y c) necesita de la participación ciudadana para cambiar la norma. Tales Distritos Agrarios no son incompatibles con la baja residencialidad, siempre que mantengan su perfil de producción orgánica. En el mismo espacio de Córdoba Este, pueden darse áreas recreativas, como ser los Caminos de Ribera, áreas de residencialidad mixta y hasta un Parque Industrial si fuera necesario.

## Lineamientos y propuestas

El estudio consta de 4 partes en los que se realiza una síntesis valorativa (es decir, con contenidos interpretativos surgidos de los datos recogidos y su análisis crítico) del diagnóstico del área. En función de esta se formulan políticas y programas generales de actuación en el área y las consiguientes propuestas de lineamientos para un Plan de Ordenamiento Territorial y Ambiental de la Zona Este. De esta forma se constituye en un insumo a utilizar por los equipos técnicos municipales y los distintos actores sociales convergentes en el área.

En la **PARTE 1** se presenta la síntesis valorativa del diagnóstico de la Zona Este.

Los rasgos generales que caracterizan al sector pueden sintetizarse en dos aspectos: 1) es un espacio atravesado por importantes corredores regionales; 2) es un ámbito integrado por dos importantes componentes de base ambiental: el Río Suquía y el territorio rural frutihortícola que integra el Cinturón Verde de Córdoba.

El área de estudio resulta un territorio en transición desordenada, en el que entran en contradicción:

- Las configuraciones socio-espaciales preexistentes de impronta periurbana, entendiendo por tales los usos rurales ligados al abastecimiento de la urbanización cercana, servicios que por requerir grandes superficies de terrenos o generar molestias incompatibles con la urbanización no encuentran lugar en la ciudad, etc.,
- Las tendencias predominantes y contradictorias hacia la urbanización y la ruralización extensiva en desmedro de la ruralidad intensiva que definió históricamente el carácter frutihortícola del área,

- Las expectativas de renta del suelo por parte de los propietarios, muchas veces contradictorias incluso con su propia actividad empresarial o laboral (vale decir, poniendo en conflicto el valor de cambio del suelo con respecto a su valor de uso).

En este escenario, el sector público resulta deficitario en cuanto a su necesario rol normativo y mediador (particularmente a nivel municipal y provincial), aun cuando se prevea una intervención muy fuerte en el futuro inmediato como proveedor de obras y servicios públicos (en particular mediante aportes del nivel nacional).

Respecto a la producción del suelo urbano, el área presenta una baja ocupación en acuerdo con su carácter periférico. Los barrios existentes presentan a grandes rasgos tres lógicas de localización diferenciadas:

- Urbanizaciones que se asientan sobre los corredores viales y cercanos a circunvalación, en continuidad con la mancha urbanizada, pero en general carentes de elementos y atributos de centralidad y de equipamientos y servicios.
- Urbanizaciones aisladas, dispersas e inconexas sobre territorio rural.
- Los asentamientos de carácter semirural, con densidades y configuraciones propias de la ruralidad intensiva (población rural agrupada, según la categoría usada en los Censos Nacionales de Población) pero con carácter urbano en los modos de vida y condiciones sociales de sus residentes.

En el estudio de los pedidos de factibilidad y de las nuevas anexiones se desprende que existe un preocupante avance sobre territorio rural agrícola presentando una tendencia a la dispersión, agravándose el problema si el estado municipal permite estos loteos o si omite el control sobre aquellos no declarados: loteos de hecho sin conexión con los barrios existentes, con ejemplos detectados en el área. Se observa una tendencia de asentamientos de tipo semirural, patrón histórico de las quintas tradicionales que aún perviven por la calidad ambiental de estos asentamientos. Estas áreas no están identificadas ni normadas.

Finalmente, cabe destacar como rasgo positivo o fortaleza del área la virtual inexistencia de urbanizaciones cerradas o privadas, si bien quizás esto se deba al escaso atractivo que el sector tiene hasta la actualidad para los segmentos socioeconómicos de la población que suele demandar ese tipo de urbanización. Con respecto a las actividades productivas del Cinturón Verde, el área concentra el sector más importante de producción hortícola de todo el Cinturón, con la presencia del Mercado de Abasto que actualmente se encuentra activo y articulado con los productores hortícolas, lo cual constituye una potencialidad. Sin embargo la actividad se encuentra en franco retroceso; un claro indicador es que casi el 60% del área factible de ser cultivada se encuentra catalogada como Tierras de uso mixto, sin clara definición de uso. El riego, fundamental para la actividad, sufre diversos ciclos en función de la disponibilidad del agua de embalse provista por los canales. En suma,

una gran cantidad de variables ambientales y antrópicas generan una tendencia creciente al desplazamiento de la actividad.

Con respecto a la industria, comercio y servicio de escala, se concentra mayormente sobre los corredores viales y sobre la Avenida Circunvalación. La normativa favorece la instalación de industrias en todo el cuadrante sin una discriminación de las particularidades territoriales. No existe un criterio uniforme y se ha alentado al asentamiento de industria peligrosa en el corazón del área destinada a cultivos.

Por su configuración periférica el área presenta una fuerte mixtura de usos en varias escalas. Así se identifican zonas o áreas a resolver desde el punto de vista de la compatibilidad de usos entre industria y residencia. Por otra parte, el asentamiento de industrias peligrosas como las plantas de gas desalentarían la urbanización, aunque sin embargo se produce en el área una fuerte presión a la urbanización con nuevos loteos.

Con respecto al soporte medio-ambiental, la contaminación del Río Suquía y las napas freáticas, la destrucción de su cauce y el avance de las actividades extractivas constituyen uno de los puntos más críticos y una problemática de compleja resolución por la escala del daño ambiental.

El área no posee una estructura conectiva propia sino que es resultado del trazado interconectivo urbano-regional, lo que produce un desequilibrio en su cobertura funcional por la falta de jerarquías intermedias entre las vías conectivas regionales y nacionales con el territorio.

Es posible afirmar que la normativa existente no contempla las formas de crecimiento y desarrollo de la ciudad actual. Subyace en la normativa un modelo urbano acorde a la ciudad de los 80, prefigurando una periferia con predominio exclusivamente industrial con la idea de alejar los usos peligrosos del área urbanizada (además, en un contexto en el que no resultaban evidentes los impactos sociales, económicos, culturales y urbanísticos de la reconversión industrial entonces en curso). Este esquema de uso no se condice con el crecimiento actual, tanto de la ciudad de Córdoba como de las localidades vecinas.

A continuación se presenta una sintética matriz de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas en el área de estudio.

Aspecto	Fortalezas	Oportunidades	Debilidades	Amenazas
<i>Ambiental</i>		Red de cloacas proyectada	Planta cloacal	Expansión urbanización*
			Planta de gas	Expansión cultivos extensivos
			Extracción de áridos	Desplazamiento cinturón verde
			Cultivos extensivos	
<i>Urbanístico</i>	Urbanización abierta			Radicación de barrios privados
			Normativa desactualizada	
			Escasa capacidad de control municipal	
			Baja consolidación de áreas urbanizadas	

		Asentamientos semirurales como modo de vida	Ghettos de pobreza	
		Zonificación ARP	ARP no implementada	
			Carencia de centralidades	
			Carencia de espacios públicos	
<i>Ruralidad</i>	Tradición agrícola			
	Disponibilidad de suelo rural			Expansión urbanización
	Pozos para riego disponibles		Cultivos extensivos	Expansión cultivos extensivos
	Canales de riego**		Problemas de mantenimiento canales	Desplazamiento cinturón verde
<i>Movilidad y transporte</i>		Apertura Calle Capdevila	Carencia de transporte público adecuado	
		Proyecto de 2° Anillo vial		
		Traza de Ferrocarril Forja-Malvinas Argentinas		
		Autovía a San Francisco		
<i>Político (gestión)</i>		Planificación IPLAM	Carencia de gestión metropolitana	
		Conurbación con debilidad de gestión	Inserción meramente administrativa de los CPC	
<i>Infraestructuras, equipamientos y servicios</i>	Mercado de Abasto		Carencia de infraestructuras, equipamientos y servicios	
<i>Social</i>	Existencia de redes asociativas		Barrios populares aislados	Asentamientos irregulares
				Pérdida de empleos en el sector rural
<i>Económico productivo</i>	Tradición frutihortícola	Aptitud industrial y logística		Expectativa de valorización inmobiliaria
		Atractivo turístico y recreativo del cinturón verde		
		Difusión de la conciencia ambiental y de salud alimentaria		

### Cuadro síntesis de actores

ACTOR	Visibilidad/Organización
Productores hortícolas locales o gringos	Alta Nucleados por la Asociación de Productores Hortícolas de la Provincia de Córdoba (APRODUCCO) presidida por el Sr. Juan Perlo.
Productores Bolivianos	NULA No tiene una organización con capacidad de lobby ni articulación.  El grado de informalidad que tienen estos productores, es un elemento a considerar para comprender su situación.
Paperos	Poder de lobby. Están metidos en todas las decisiones importantes y tienen organización y tierra. Se nuclea alrededor de la Federación Agraria Argentina (FAA).
Productores pecuarios intensivos	
Minería	Tienen visibilidad, aunque no se ha identificado aún una organización del sector. La mayoría de los productores mineros son propietarios del sitio explotado
Industrias	
CPC Pueyrredón	
CPC Centro América	
Secretaría de Minería	

Mercado de Abasto	
Equipo Interinst. de Intensif. Ecológica en la producción de alimentos de proximidad	Esta mesa es un actor clave, articulan diversas instituciones, manejan información y tienen propuestas sobre el área, desarrolladas en el siguiente apartado

### Principales problemáticas y puntos críticos según dimensiones

<p><b>DIMENSIÓN AMBIENTAL</b></p>	<p><b><i>Riesgos y Contaminación</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contaminación de las aguas del Río Suquía y de las capas freáticas producto del mal funcionamiento de la Planta Cloacal Bajo Grande y desechos industriales.</li> <li>• Destrucción del cauce del Río por extracción de áridos.</li> <li>• Agravamiento de las áreas inundables con riesgo de asentamiento poblacional.</li> <li>• Contaminación y pérdida de los canales de riego</li> <li>• Incompatibilidad de usos industriales y residenciales.</li> <li>• Cultivo extensivo cerca de áreas urbanas</li> </ul> <p><b><i>Procesos ambientales territoriales</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perdida del Río Suquía como valor paisajístico y ambiental.</li> <li>• Perdida del Cinturón Verde</li> <li>• Deterioro del sistema de riego.</li> <li>• Avance de la producción extensiva /soja y maíz.</li> </ul>
<p><b>DIMENSIÓN URBANA TERRITORIAL</b></p>	<p>Por su condición de <b>área periférica</b>, las áreas urbanizadas se presentan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Como continuidad del crecimiento de la ciudad desde las áreas más consolidadas hacia la periferia.</li> <li>- Siguiendo los corredores viales como eje de vector de crecimiento</li> <li>- En territorio rural con características de urbanización rururbana.</li> <li>- Como parte del crecimiento de las localidades metropolitanas: Malvinas Argentinas y Juárez Celman.</li> </ul> <p><b><u>Procesos y principales problemáticas</u></b></p> <p><b><i>Baja Consolidación en áreas urbanizadas</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bajos estándares de consolidación residencial y niveles altos de NBI</li> <li>• Estructura general de las áreas inconexas y con baja consolidación.</li> <li>• Falta de jerarquías viales con fuerte impacto de los corredores viales principales.</li> <li>• Carencia de centralidad, servicios y espacios urbanos de calidad.</li> <li>• Fragmentación e insularización de los nuevos barrios.</li> <li>• Asentamientos irregulares.</li> <li>• Incompatibilidad de usos residenciales e industriales.</li> </ul> <p><b><i>Dispersión de la urbanización sobre suelo rural</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paulatina ocupación de los predios rurales con usos urbanos y residenciales. Producto de distintas acciones: a) toma de decisiones de los propietarios individuales de predios basados en la tensión entre sus expectativas de uso productivo o reproductivo del suelo y sus expectativas de valorización inmobiliaria. b) localización de conjuntos</li> </ul>

	<p>de vivienda social por parte del Estado c) microintervenciones en predios productivos: viviendas, salones, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avance de las urbanizaciones rururbanas como expansión de los núcleos poblacionales tradicionales (San Ramón, Villa Esquiú) y sobre los caminos rurales (al Gateado y a Santa Rosa. Este crecimiento en baja densidad y grandes predios van modificando la estructura de usos rurales sin planificación.</li> <li>• Crecimiento de las áreas rururbanas tradicionales en forma dispersa y discontinua. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localización de planes de vivienda social sobre sobre suelo rural sin condiciones de urbanidad previa.</li> </ul> </li> </ul> <p><b><i>Aumento de las tierras en transición.</i></b>  Por los procesos antes descriptos van en aumento las tierras con retracción paulatina de uso agrícola y aumento de los usos urbanos o expectables al uso.</p> <p><b><i>Asentamiento de industrias y actividades de servicios sobre corredores viales, circunvalación sin planificación.</i></b> La actividad con una importante presencia en el sector presenta problemas de diversa índole, incompatibilidad con usos residenciales, desorden de actividades y localizaciones entre otras, resultado de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de adecuación de la normativa industrial de parques industriales,</li> <li>• Carencia de planificación territorial para el sector industrial y de servicio,</li> <li>• Incompatibilidad de usos con la residencia.</li> </ul> <p><b><i>Expansión de las actividades industriales de Zona Norte en Ruta n9.</i></b>  Expansión de los usos industriales de los Boulevares sobre Ruta N°9 con incompatibilidad de vivienda.</p>
<p><b>DIMENSIÓN SOCIO - ECONÓMICA</b></p>	<p>Con respecto a la actividad agrícola.</p> <p><b><i>Retracción de la actividad agrícola.</i></b> El desplazamiento de la actividad hortícola produce una pérdida del alimento de cercanía con pérdida de la base económica</p> <p><b><i>Precarización laboral y vulnerabilidad social.</i></b> Asociada a las áreas des consolidadas y los barrios periféricos.</p> <p><b><i>Mercado de Abasto.</i></b> Centro concentrador de actividad económica.</p> <p>Con respecto a los barrios.</p>
<p><b>DIMENSIÓN NORMATIVA</b></p>	<p><b><i>Normativa de tipo "zoning",</i></b> que no contempla los corredores como ejes de asentamientos de usos residenciales aumentando la incompatibilidad entre usos de vivienda e industria.</p> <p><b><i>Falta de reconocimiento normativo de los Usos rurales productivos asociados al Cinturón verde.</i></b> Solo una pequeña porción se encuentra denominada como Rural, si bien la reciente incorporación del uso Área Rural Protegida (aún no reglamentada) constituye un avance en ese sentido.</p> <p><b><i>Incongruencias entre zonas industriales con prohibición de usos</i></b></p>

	<p><i>residenciales y delimitación de barrios oficializados.</i> Es el caso de los barrios El Quebrachal o San Ramón.</p> <p><i>Necesidad de readecuación de la normativa de usos industriales patrón IVB y V con respecto a la normativa nacional que exige la localización en parque industrial para actividades con ese grado de contaminación.</i> La reciente sanción de una normativa municipal para parques industriales constituye un avance en ese sentido.</p> <p><i>Ausencia de coordinación entre la normativa urbana y la de suelo metropolitano</i> (Ley 9841, de REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE CÓRDOBA).</p> <p><i>Dificultades en la implementación</i> del DECRETO N° 132/05, de REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N° 9164- PRODUCTOS QUÍMICOS O BIOLÓGICOS DE USO AGROPECUARIO.</p>
--	---

En la **PARTE 2** se analiza el ESCENARIO TENDENCIAL. Y se propone un MODELO DESEADO del área de estudio. El modelo socioterritorial actual del área objeto de estudio está condicionado por varios factores de macroescala, en particular por aquellos que se derivan del constante crecimiento metropolitano en tensión con la conformación periurbana sin planificación del área. El impacto de estos procesos se miden en el aumento de la tensión entre la expansión y dispersión de usos urbanos y cambio de uso de suelo de rural a urbano; la expansión de cultivos extensivos (soja y cereales) y la permanencia y vulnerabilidad de las actividades agrícolas intensivas que constituyen la base del llamado Cinturón Verde así como la convivencia en los bordes entre residencia e industria.

Se verifica por tanto la conformación de un espacio de geometría variable como interfase desordenada de actividades frutihortícolas y tierras vacantes entre los “frentes” de urbanización sin atributos y ruralidad extensiva. En esta modelización del área de estudio de acuerdo a la situación actual y su continuidad en un escenario futuro se ha supuesto la permanencia de las tendencias imperantes y/o emergentes en la actualidad.

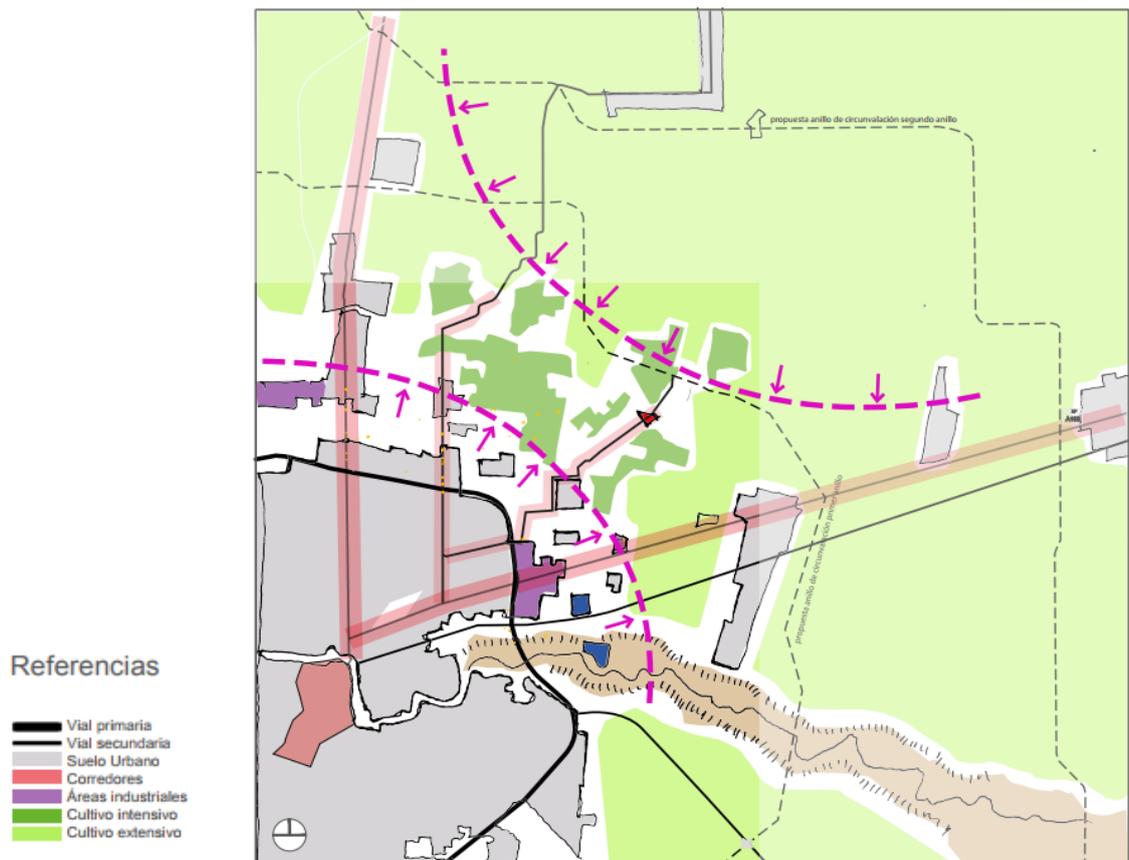
El área se encuentra tensionada por dos procesos congruentes, por un lado, el avance no planificado pero constante de la ciudad central hacia la periferia y por otro el crecimiento explosivo de las localidades vecinas hacia el borde de Córdoba (Juárez Celman al norte, Malvinas Argentinas al este, Colonia Tirolesa al noreste), en los dos casos alentados desde la década del 90 por la presencia de importantes infraestructuras viales integradas en la R.A.C. (Red de Accesos a Córdoba). La falta de una planificación en las dos escalas (urbana y metropolitana) y sus interrelaciones, así como la complejidad de estos movimientos, generan impactos y desequilibrios irreversibles sobre el área de producción del cinturón verde y una cantidad de problemáticas asociadas al crecimiento fragmentado. Algunas de sus principales consecuencias son:

- Estímulo del crecimiento extensivo de baja densidad y precaria consolidación, sin estructuración del ámbito periférico y de una modalidad dispersiva

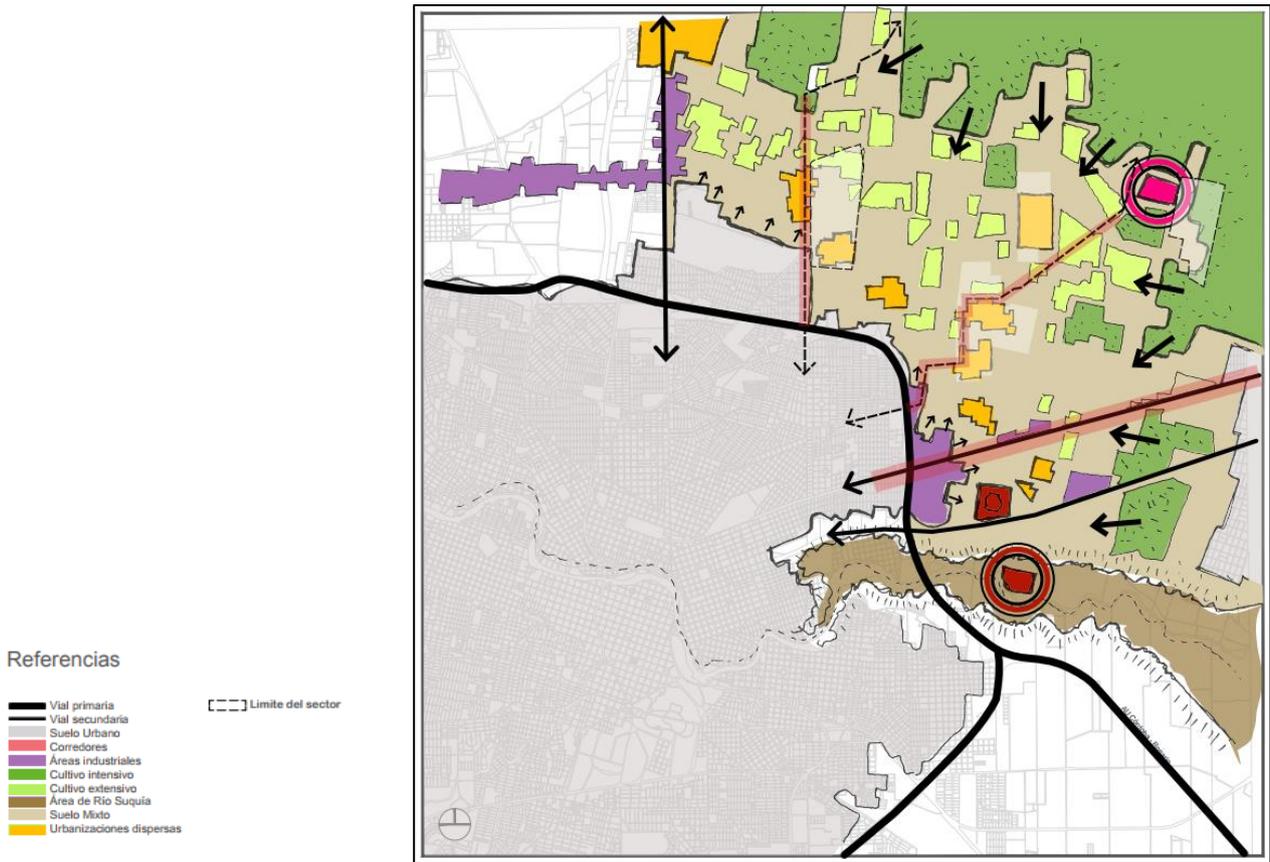
- Incremento en la transformación de suelo rural en urbano con el consiguiente riesgo de supervivencia del territorio productivo (Cinturón Verde);
- La instalación de formas rururbanas de ocupación y la generación de una mixturación confusa de usos.
- Ampliación de la superficie conurbada -Juárez Celman y Malvinas Argentinas, sin estructuración administrativa clara.

Para un mejor abordaje de las problemáticas en vistas a un plan de manejo para el área, se sintetizan a continuación aquellos procesos territoriales identificados:

- EXPANSIÓN “CENTRÍFUGA”. CRECIMIENTO DESORDENADO DE LA URBANIZACIÓN SIN CONSOLIDACIÓN. Presión sobre el área del crecimiento urbano de la ciudad de Córdoba y de las localidades del área metropolitana.
- CRECIMIENTO DISCONTINUO SOBRE CORREDORES VIALES. Presión sobre el área del crecimiento urbano sobre los grandes ejes de acceso a Córdoba.
- VULNERABILIDAD DEL CINTURÓN VERDE HORTÍCOLA, PÉRDIDA DE SUELO RURAL AGRÍCOLA PRODUCTIVO Y AUMENTO DE LAS AREAS DE TRANSICION RURURBANAS.
- VULNERABILIDAD AMBIENTAL EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL CAUCE DEL RIO SUQUIA. Crisis medioambiental en las márgenes del Río Suquía por la presencia de las canteras y actividades extractivas.

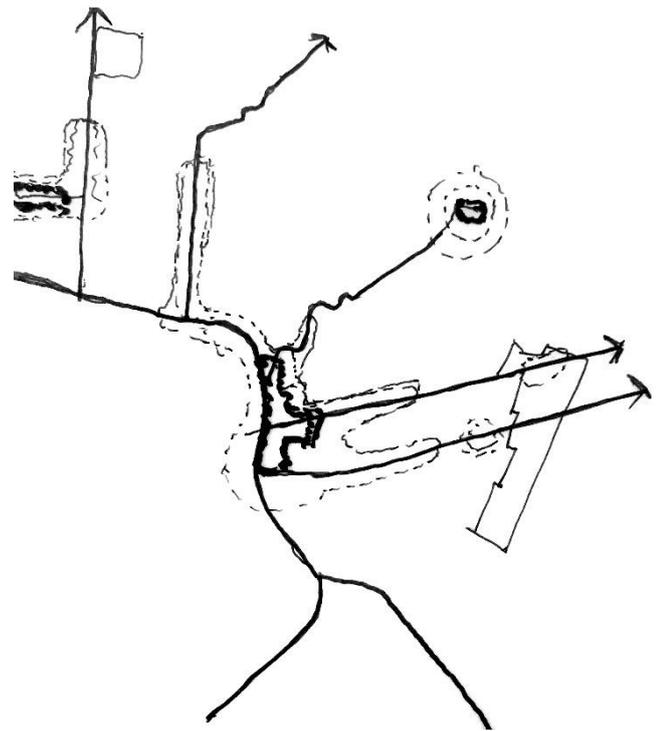
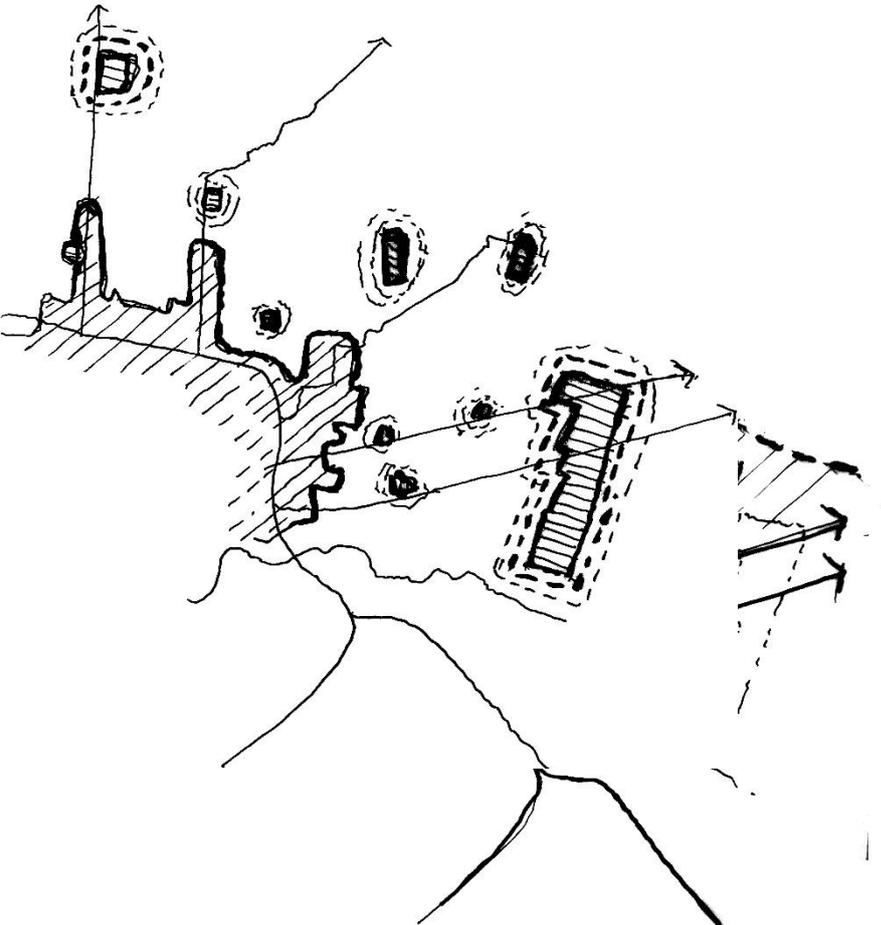


## Modelo tendencial Zona Este de Córdoba

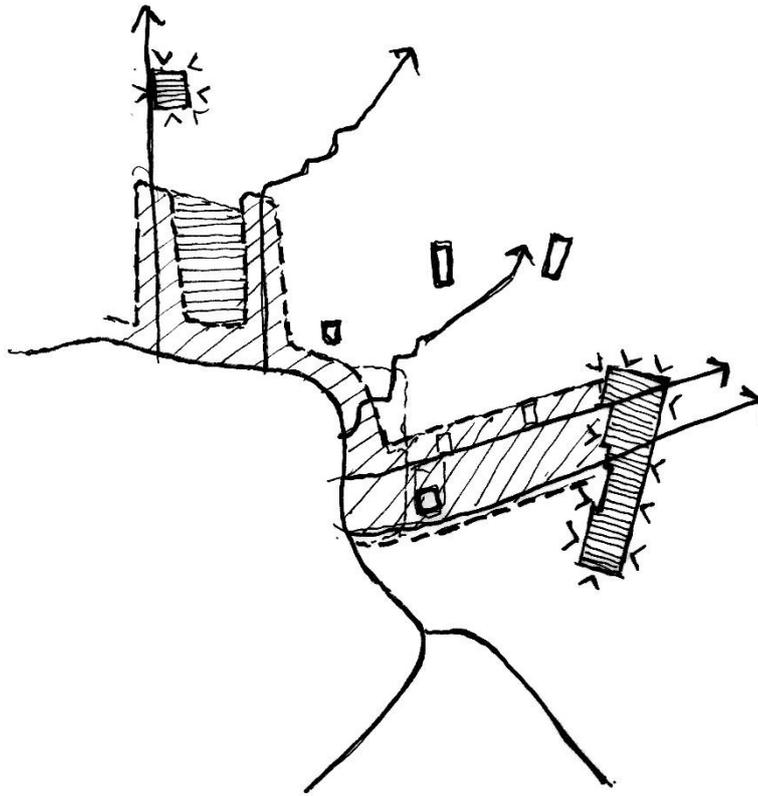


### Diagnóstico: Formas de crecimiento

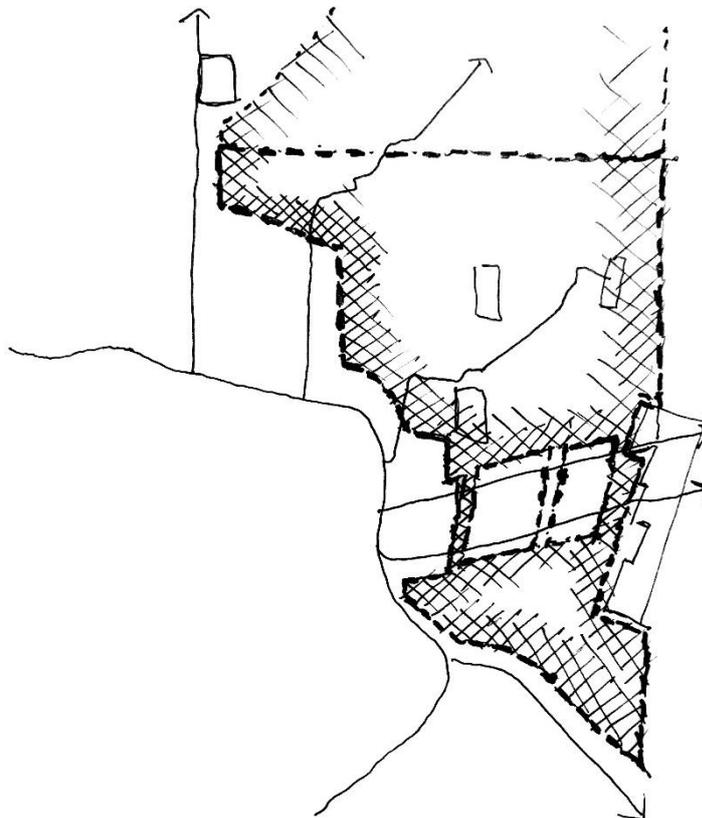
### Diagnóstico: Usos por corredores



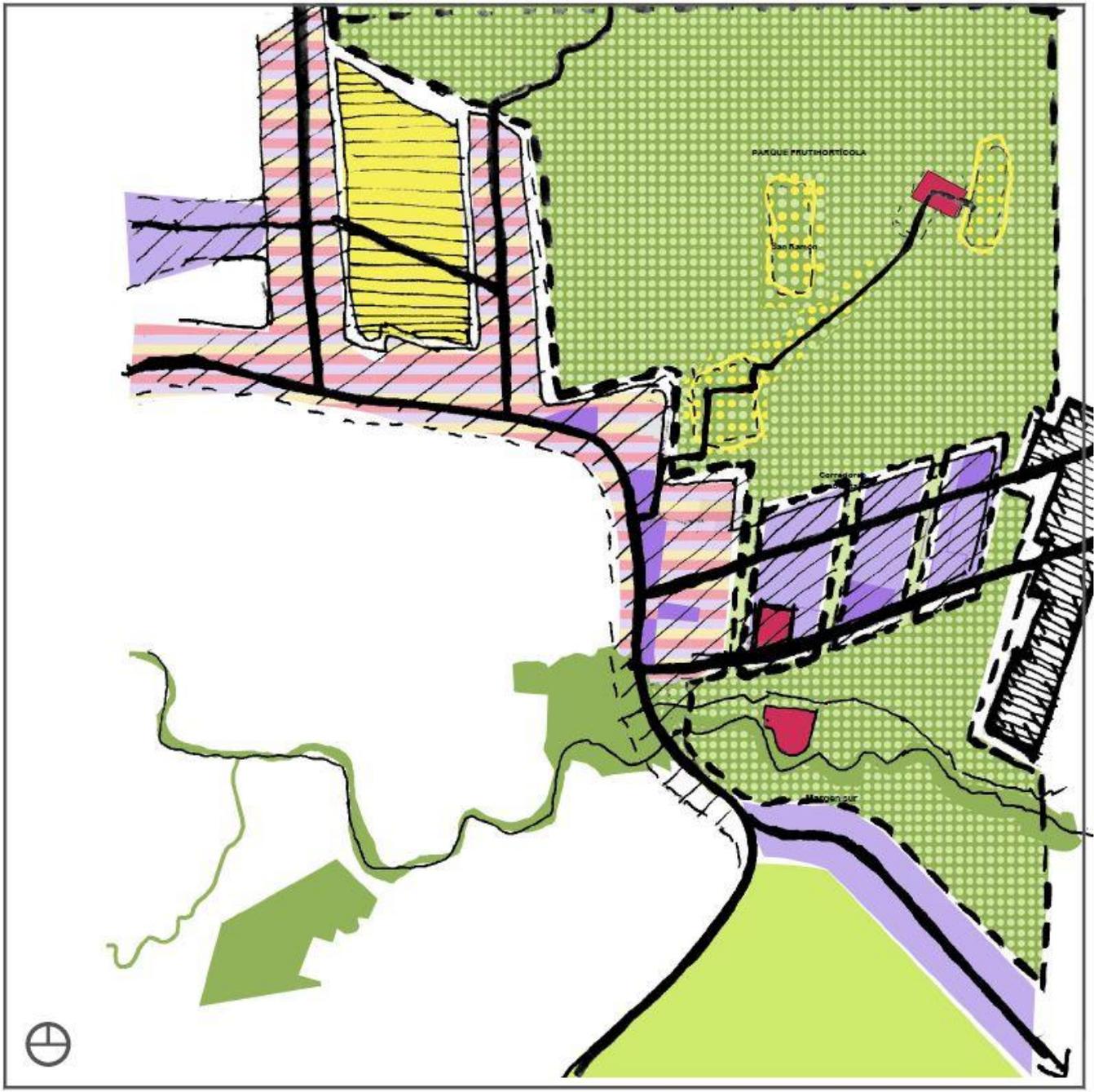
**Modelo: Reducción de áreas productivas y aumento de áreas mixtas**



**Modelo deseado: Definición de áreas urbanas y usos**



Modelo deseado: Parque agrario



Modelo Deseado Zona Este de Córdoba. Escala metropolitana

Referencias

- PARQUE AGRARIO DEL ESTE
- A.1- PARQUE FRUTIHORTICOLA
- A.2- PARQUES PUBLICOS Y CORREDORES AMBIENTALES
- A.3- RESERVA NATURAL DEL SUQUIA
- Margen norte- Remediación paisajística ambiental
- Margen sur- Preservación paisajística y productiva
- Río - Manejo hídrico
- A.4- ASENTAMIENTOS RURURBANOS TRADICIONALES.
- Límite con asentamientos en Villa Esquíu y San Ramón
- Márgenes de Camino a Santa Rosa
- A.5- Grandes equipamiento: Mercado de abasto / Planta Cloacal / Polígono de fraccionamiento de gas
- A.6- AREA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES
- CANALES DE RIEGO
- CORREDORES

En la **PARTE 3** se formulan consideraciones hacia un plan de desarrollo sustentable para el sector este, partiendo de la tesis del desarrollo regenerativo, que promueve un desarrollo que no consuma los recursos disponibles sino que en sí mismo genere nuevos recursos que permitan mantener y reproducir la prosperidad económica y social. Nuestra propuesta considera a la Nueva Agenda Urbana, documento de ONU Hábitat emitido en octubre de 2016 como resultado de la III Conferencia Internacional (celebrada en Quito, Ecuador) de dicho organismo de las Naciones Unidas, como referencia general para la adopción de criterios y estrategias de actuación en los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sustentable a realizarse en Córdoba y en toda la Argentina en los años venideros. Dicho documento desarrolla aspectos específicos de los Objetivos del Desarrollo Sustentable (Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, ONU 2015) y fue refrendado por nuestro país como miembro de la comunidad internacional.

El Plan de Ordenamiento Territorial Ambiental, cuyos lineamientos se fundamentan y proponen en este estudio, tiene los siguientes objetivos específicos:

***Respecto a la urbanización existente:***

- Consolidar los tejidos urbanos ya creados, integrarlos entre sí y dotarlos de los atributos, servicios, infraestructuras y equipamientos que caracterizan a la ciudad contemporánea.
- Contener y limitar su expansión.

***Respecto a las zonas industriales, logísticas y productivas en general:***

- Ordenar su crecimiento según áreas abiertas integradas a otros usos urbanos o parques industriales en recinto cerrado, de acuerdo a su categorización ambiental y sus necesidades específicas, con acceso a redes primarias de movilidad y transporte y en condiciones ambientales adecuadas.

***Respecto a los recursos naturales y la base geográfica:***

- Regenerar y potenciar sus condiciones originales, en particular el río Suquía, el sistema de riego y el bosque nativo (del que se procura su ampliación en parques y áreas protegidas a crear).

***Respecto a los equipamientos y servicios de alto impacto ambiental:***

- Regeneración y acondicionamiento.

***Respecto a las áreas de cultivo intensivo o Cinturón Verde y a la tierra rural vacante o sujeta a procesos especulativos:***

- Mantener (como objetivo de mínima) o ampliar (deseable) la superficie de cultivo, con innovación y mejoramiento tecnológico, diversificación de cultivos y aprovechamiento de las ventajas competitivas del área, en particular la proximidad a una gran ciudad y el mercado de Abasto.
- Potenciar usos compatibles con el cultivo intensivo o Cinturón Verde, en particular el uso residencial en modalidad “rururbana”, vale decir, de baja densidad, escaso impacto ambiental y acceso a los atributos y servicios propios de la urbanidad.

***Respecto a otras modalidades de explotación agrícola:***

- Respetar las indicaciones de la ley 9164 respecto al uso de agrotóxicos.
- Limitar al máximo o erradicar por completo la explotación agrícola extensiva del ejido municipal de Córdoba.

**Respecto al área en general:**

- Ampliar significativamente la oferta de espacios públicos, verdes y recreativos en sus diversas modalidades: plazas urbanas, parques y corredores biológicos, bosque nativo regenerado.

Se sintetiza a continuación el estudio de antecedentes realizado para este estudio a fin de indagar sobre las distintas formas de planificar las áreas verdes productivas urbanas. Con mayor cantidad de casos extranjeros, es posible sin embargo detectar experiencias en Argentina en la materia. Los casos cubren un amplio abanico, planes para cinturón verde, modelos teóricos, manejo ambiental de cuencas, etc. Todas ellas experiencias exitosas de gestión activa por parte del Estado para integrar áreas que se caracterizan por su importancia para las ciudades como recurso ambiental y productivo.

**Síntesis comparativa de antecedentes**

Titulo	Randstad	Green Heart	Cinturon Verde del Gran Toronto
Año	1980	2003	1970 - 2005
Lugar	Holanda	Holanda	Toronto
Organismos intervinientes	Estado	Estado VINEX Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Propietarios, desarrolladores y políticos Gobiernos locales
Objeto	Ciudad	Rural	Rural
Gestión	Adopción del modelo de ciudad compacta y la toma de decisiones abierta al debate y a la deliberación	Financiamiento para la conservación de espacios verdes. Manejo del agua. Optimización del espacio integrando.	Gestión del crecimiento urbano. Impulsar el desarrollo redensificando del espacio en una nueva área. Proteger el uso de suelo agrícola e impedir su conversión a actividades comerciales o industriales.
Principales componentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detener la desconcentración urbana</li> <li>• Conservación de una zona de amortiguamiento (Corazón Verde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumentar la densidad poblacional del Randstad y conectar los entornos verdes de esta zona;</li> <li>• Recuperar la extensa área de bosques y la abundante agua de los alrededores, zona que se utilizará para la recreación y como un amortiguador contra la expansión urbana;</li> <li>• Generar una amplia franja para deportes acuáticos en la que se rehabilitarán los suelos pantanosos, las marismas, y otros tipos de bosques húmedos;</li> <li>• Entre las extensiones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intención de controlar la expansión urbana</li> <li>• Restringir el poder de los desarrolladores.</li> <li>• Remover obstáculos normativos para la reurbanización de terrenos industriales abandonados.</li> <li>• Fomentar el apoyo municipal en proyectos de uso de suelos mixto en centros urbanos;</li> <li>• Promover el uso eficiente de la energía</li> <li>• Prevenir demandas de grupos desarrolladores frente a decisiones municipales</li> </ul>

		centrales y las exteriores, sembrar pastos y fomentar la recreación y la agricultura.	
--	--	---	--

Titulo	Cinturón verde metropolitano	Cuenca del Ruhr	Parque agrícola de Palermo
Año	1935	2009	
Lugar	Londres	Alemania	Italia
Organismos intervinientes	Comité de Planificación Regional del Gran Londres	Asociación Regional del Ruhr municipios	Unión Europea (Programa <i>Life</i> ) Municipio de Palermo Agricultores representantes de la Confederación Italiana de Agricultores
Objeto	Ciudad. Periferia.	áreas residenciales, industriales, recreativas y de reserva natural	Residenciales y de reserva natural
Gestión	autoridades locales	Asociación Regional del Ruhr	Plan Regulador general del municipio de Palermo
Principales componentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>prevenir la expansión urbana</li> <li>conservar áreas de vegetación salvaje o terreno agrícola alrededor de los núcleos urbanos</li> <li>retención de tierras en usos agrícolas, forestales y relacionados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mantiene y preserva espacios verdes abiertos para la recreación y el esparcimiento</li> <li>desarrollo regional de negocios y turismo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Revitalización de la actividad agraria</i></li> <li><i>Establecimiento y mejora de la calidad ambiental</i></li> </ul>

Titulo	Parque agrario Milano Sud	Parque Pereyra Iraola	Proyecto Cinturón Verde Rosario
Año	1990	1949	2017
Lugar	Italia	Argentina	Argentina
Organismos intervinientes	Provincia de Milán Municipios organizaciones de agricultores	Provincia de Buenos Aires Ministerio de Asuntos Agrarios	Municipalidad de Rosario productores locales
Objeto	áreas productivas y de reserva natural	reservas forestales y fomento de la agricultura	fomento de la agricultura
Gestión	Plan de Ordenación Urbana de Milán Plan Territorial de Coordinación del parque		
Principales componentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>El Plan Territorial de Coordinación del parque es una guía de una estrategia territorial a largo plazo y el plan de gestión trata de coordinar y orientar técnicamente la producción agrícola</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>actuar de amortiguador entre las manchas urbanas de la metrópolis bonaerense y La Plata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>programa de producción sustentable de alimentos basado en el concepto de soberanía alimentaria</li> <li>Jerarquizar la actividad hortícola y fortalecer su identidad</li> <li>Capacitación e incentivo a buenas prácticas agrarias</li> </ul>

Los objetivos específicos se materializan en cuatro modalidades básicas de conformación territorial a implementar en el área a partir de las configuraciones actuales y las tendencias identificadas. Se engloba en cada componente una serie de acciones tendientes a constituirse en un Plan de Manejo del Sector. Cada componente a su vez permite escalar estas acciones y otorgar un horizonte temporal que posibilite la gestión del área.

<p><b>DIMENSIÓN AMBIENTAL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saneamiento del río Suquía</li> <li>• Acondicionamiento Planta Bajo Grande</li> <li>• Mitigación extracción de áridos</li> <li>• Generación de corredores biológicos</li> <li>• Generación de bosque nativo</li> <li>• Buenas prácticas para cultivos intensivos.</li> <li>• Regeneración de canales de riego.</li> <li>• Cumplimiento de la Ley 9164 para el uso de agrotóxicos</li> <li>• Desarrollo urbano sustentable: compacidad, movilidad adecuada, completamiento de tejidos.</li> <li>• Criterios de calidad ambiental para desarrollos rurubanos existentes y a crear.</li> </ul>
<p><b>DIMENSIÓN URBANA TERRITORIAL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque Agrario con usos productivos (frutihortícolas), residenciales (rururbano) recreativos y de regeneración ambiental.</li> <li>• Consolidación Urbana de áreas existentes y completamiento de tejidos.</li> <li>• Agrupamientos Industriales sostenibles.</li> </ul>
<p><b>SOCIO - ECONÓMICA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pago de servicios ambientales.</li> <li>• Políticas promocionales de la actividad rural intensiva.</li> <li>• Promoción de la actividad industrial.</li> <li>• Freno a la especulación inmobiliaria. “Captar y compartir el aumento del valor de la tierra y los bienes resultante de los procesos de desarrollo urbano” (NAU).</li> </ul>
<p><b>NORMATIVA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas de promoción de la consolidación y completamiento urbano.</li> <li>• Instrumentos operativos para la gestión: ETCC, etc.</li> <li>• Políticas activas de suelo.</li> <li>• Implementación de las zonas de Área Rural Protegida.</li> </ul>
<p><b>POLÍTICA- ADMINISTRATIVA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consejo del Parque Agrario</li> <li>• Potenciar el rol del Mercado de Abasto</li> <li>• Posible creación de un CPC para la zona.</li> <li>• Ajuste de gestión metropolitana,</li> </ul>

### 3.5 Cuadro síntesis. Plan de Manejo Sector Este de Córdoba

COMPONENTE	CARACTERÍSTICA	DIMENSION (acciones)	SECTORES	OBJETIVOS	GESTIÓN/NORMATIVA
<b>A. PARQUE AGRARIO DEL ESTE</b>	Parque urbano conformado por el área de producción del Cinturón verde y el área del cauce del Río Suquía.	Dimensión Económica Dimensión Normativa Dimensión ambiental Dimensión social	<b>Sector 2 /3 y 4</b>	-Promover y proteger la actividad agrícola intensiva.  -Mejorar las condiciones medioambientales del territorio urbano metropolitano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delimitación normativa. (ver plano) dentro del contexto metropolitano</li> <li>• Creación del Consejo del Parque Agrario. Ente mixto de gestión del área</li> </ul>
<b>a.1. PARQUE AGRÍCOLA. Parcelas con producción agrícola</b>	Parcelas de producción existente	Dimensión Normativa  Dimensión económica productiva	<b>Sector 2</b>	-Promover la actividad agrícola.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equivalencia de transferencia de capacidad constructiva</li> <li>• Distrito frutihortícola o agroecológico</li> </ul>
<b>a.2. PARQUE AGRÍCOLA. Parcelas en transición</b>	Parcelas con usos mixtos y retrainamiento de la producción	Dimensión Normativa  Dimensión económica productiva	<b>Sector 2</b>	-Promover la actividad agrícola.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equivalencia de transferencia de capacidad constructiva</li> <li>• Distrito frutihortícola o agroecológico</li> <li>• Conformación de fideicomisos o acuerdos de reparcelamiento</li> </ul>
<b>a.3. PARQUE AGRÍCOLA. Parcelas ociosas</b>	Parcelas sin producción con tendencia a cultivo	Dimensión Normativa  Dimensión económica productiva	<b>Sector 2</b>	-Promover la actividad agrícola.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equivalencia de transferencia de capacidad constructiva</li> <li>• Distrito frutihortícola o agroecológico</li> <li>• Conformación de fideicomisos o acuerdos de reparcelamiento</li> </ul>
<b>a.3 ASENTAMIENTOS RURURBANOS. Parcelas rururbanas tradicionales</b>	Parcelas en áreas de asentamiento rural tradicional: Villa Squiu, San Ramón, Camino Santa Rosa	Dimensión Normativa. Dimensión social y cultural	<b>Sector 2</b>	- Promover los asentamiento rururbanos tradicionales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definición normativa de Áreas Rurales Protegidas</li> <li>• Organización de los Centros tradicionales</li> <li>• Programa turismo rural</li> </ul>
<b>a.4 NODO MERCADO DE ABASTO</b>	Mercado de abasto distribuidor de la producción frutihortícola existente.	Dimensión socio-productiva	<b>Sector 3</b>	-Centralizar la gestión del parque agrario y de las actividades productivas  -Fortalecer el rol del Mercado como concentrador de la actividad frutihortícola	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sede del Consejo del parque agrario</li> </ul>

a.5 PARQUES PÚBLICOS Y CORREDORES AMBIENTALES	Creación parques públicos de escala urbana y metropolitana y corredores ambientales de biodiversidad	Dimensión socio-ambiental y cultural	Sector 1/2/3/4	-Ampliar la superficies disponible de corredores bioambientales y bosques nativos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equivalencia de transferencia de capacidad constructiva</li> <li>Conformación de fideicomisos o acuerdos de reparcelamiento</li> </ul>
a.6 PARQUE Y RESERVA NATURAL DEL SUQUÍA	Creación del parque y la reserva natural en el área de influencia del Río Suquía	Dimensión ambiental	Sector 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Remediar el curso del Río Suquía al norte del cauce.</li> <li>-Proteger las cualidades ambientales y productivas al sur del cauce.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definición del área de reserva</li> <li>• Plan de manejo de remediación</li> </ul>
B. ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN URBANA	Piezas urbanas -territoriales en la que se localizan de manera ordenada y sistematizada todos los usos, atributos y servicios propios de la ciudad. Consolidación barrial.	Dimensión social Dimensión urbano territorial Dimensión normativa	Sector 1/2/3/4	-Consolidar las áreas urbanizadas y completar el tejido intersticial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas de urbanización consolidada.</li> <li>• Mejoramiento Barrial</li> <li>• Límite a la urbanización.</li> </ul>
C. AREAS INDUSTRIALES, SERVICIOS Y LOGÍSTICA	Piezas urbanas-territoriales que concentran usos industriales, de servicio y de logística y que por su complementariedad generar sinergias y ventajas de aglomeración.	Dimensión económica Dimensión normativa	Sector 1 y 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Promover las áreas industriales, de servicio y de logística en el sector</li> <li>-Ordenar usos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parques industriales</li> <li>• Área de promoción industrial</li> </ul>
D. ESTRUCTURA VIAL Y CONECTIVA	Definición de una trama estructuradora del crecimiento futuro (Parque Agrario, Área de Consolidación urbana y Áreas Industriales) integrando vialidades existentes y las resultantes de las nuevas intervenciones.	Dimensión de gestión de obra pública	Toda el área	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Definir una red primaria y secundaria de cargas, complementada con operaciones de logística</li> <li>-Definir corredores de uso y normativos.</li> <li>- Implementación y optimización de sistemas de transporte público.</li> <li>-Incorporación modos de movilidad sustentable: ciclística y peatonal.</li> <li>-Implementación de un sistema metropolitano de transporte sobre el trazado ferroviario del FCB..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de Obras públicas para el área</li> <li>• Plan de transporte integrado</li> <li>• Reconocimiento normativo de corredor</li> </ul>

Se propone para la gestión institucional-administrativa del área propuesta la **creación de un Consejo del Parque Agrario** constituido por el Municipio, otros niveles del Estado que se consensue integrar, y representación de los productores frutihortícolas, las organizaciones que los agrupan y otros colectivos y actores sociales con raigambre y actuación en el área. Como se describe en este mismo estudio al analizar antecedentes y ejemplos del Parque Agrario propuesto, se trata de un **ente gestor** que, dotado de iniciativa, de recursos humanos, económicos y de competencias, promueva el desarrollo económico de las explotaciones agrícolas y el mantenimiento y la mejora de la calidad ambiental del Parque, partiendo de una gestión integral del espacio productivo en cuatro ámbitos generales: la producción, la comercialización, los recursos y el medio.

A continuación se listan los principales instrumentos normativos que se proponen como herramientas de gestión activas para el desarrollo planificado del área.

#### **Parque agrario (Área Rural Protegida):**

Zona de producción agrícola sustentable y servicios ambientales combinados con residencia de baja densidad y equipamientos y servicios complementarios

Usos:

- Espacio público parqueado con al menos un 50% de superficie dedicada a la regeneración de bosque nativo o zonas de experimentación frutihortícola con acceso controlado. Puede albergar también baterías solares, parques eólicos, biodigestores, etc.
- Cultivos de huerta en predios privados
- Residencia unifamiliar en chacras de 4000 m<sup>2</sup> de superficie

En predios de una (1) hectárea de superficie o más se admitirá la construcción de más unidades de vivienda con la condición de mantener un 60% del suelo disponible para cultivos agroecológicos o donar un 35% del predio para la apertura de espacios públicos. La cantidad de viviendas estará sujeta a la recomendación de capacidad de carga del ambiente con desagüe cloacal por lechos nitrificantes (“sangría”) u otros dispositivos aceptables desde el punto de vista ambiental. Comercio, gastronomía y servicios complementarios, hasta 200 m<sup>2</sup> en chacras de 4000 m<sup>2</sup> de superficie o 2000 m<sup>2</sup> por hectárea en predios con donación o compromiso de suelo. En caso de usos mixtos con vivienda, se considerará 200 m<sup>2</sup> de comercio=una unidad de vivienda. En todos los casos, las superficies son tentativas y sujetas a estudios definitivos al realizarse el plan.

#### **Zonas de urbanización consolidada:**

En predios de 5.000 m<sup>2</sup> o más ubicados en áreas con red cloacal y próximos a una vialidad o línea de transporte masivo, con donación de un 40% para localizar espacio público o equipamientos sociales, educativos o de salud, se admitirán usos mixtos residenciales de media-alta densidad (modelo PROCREAR LICEO, hasta 4 pisos de altura) con usos complementarios. En esas zonas se podrán recibir Equivalencias de

Transferencia de Capacidad Constructiva de predios rurales. En todos los casos, las superficies son tentativas y sujetas a estudios definitivos al realizarse el plan.

#### **Equivalencia de transferencia de capacidad constructiva:**

Similar a la establecida para edificios patrimoniales en la normativa urbanística. Se otorga a quienes se comprometan a desarrollar actividades rurales intensivas y agroecológicas en su predio, o a ceder al Municipio o a la provincia en concesión, uso superficial según CCyC o propiedad directa, para parque, bosque nativo o programas piloto de experimentación agroecológica u otros usos (como por ejemplo granjas solares). Pueden ser utilizados en zonas de promociones establecidas por la normativa vigente o aquellas que se incorporen, como por ejemplo los ex talleres FORJA o el futuro Distrito Abasto, o el Área de Consolidación Urbana aquí propuesto podría incluir un tributo a la ETCC afectado a un fondo de afectación específico para desarrollo del Parque Agrario propuesto.

#### **Distrito frutihortícola o agroecológico:**

Similar al Distrito Tecnológico de Parque Patricios en CABA o a otros distritos de la misma ciudad, premia con excepciones de impuestos a la actividad. (ver <http://www.buenosaires.gob.ar/distritoseconomicos/distritotecnologico>).

Estos Distritos porteños son solo exenciones perimetrizadas de Contribución Territorial, ABL e ingresos brutos por diez años y no son distritos de planeamiento que regulan usos y edificabilidades. Puede mejorarse su implementación implementando distritos que involucren el uso, fraccionamiento y limitación constructiva adecuada, además de la exención tributaria. Puede involucrar también en esto a la Provincia y la Nación (aunque por supuesto esto implicará negociaciones no necesariamente sencillas) con el argumento del costo fiscal que se ahorrarán en proveer de infraestructura y servicios a expansiones desordenadas (ver al respecto las declaraciones del Subsecretario de Planeamiento Urbano de la Nación en el reciente Foro Periurbanos hacia el consenso). Por supuesto, esto requiere cuantificar cuales son los impuestos que pagan los productores a cada nivel del Estado.

#### **Conformación de fideicomisos o acuerdos de reparcelamiento:**

Para diferenciar dentro de la zona áreas de consolidación urbana, parques públicos y áreas rurales protegidas, como en la Operación Nuevo Usme de Bogotá (ver <https://www.institutodeestudiosurbanos.info/descargasdocs/eventos/debates-de-gobierno-urbano/talleres-1/taller-4/1100-conclusiones-operacion-usme-flexibilizacion-de-estandares-calidad-urbanistica/file>). Las zonas de consolidación urbana que se establezcan en Zona Este también podrían recibir Equivalencias de Transferencia de Capacidad Constructiva tal como se plantea en el primer punto. En todos los casos se tratará de instrumentos promocionales voluntarios, no compulsivos.

#### **Definición normativa de Áreas Rurales Protegidas:**

Estableciendo parcelas mínimas, indicadores y condiciones de residencialidad "rur-urbana".

Podría incluir, al modo de los barrios de viñedos en el valle de Uco en Mendoza ([http://www.buscobarrioprivado.com/barrios\\_privados/mendoza/tupungato/tupungato-winelands](http://www.buscobarrioprivado.com/barrios_privados/mendoza/tupungato/tupungato-winelands)) o de cultivo de nuez pecán en el Delta bonaerense: (<http://www.altopecan.com.ar/alto-pecan-proyecto.html>), la posibilidad de barrios de chacras (no privados) donde los residentes puedan vivir y que una empresa o cooperativa cultive en su propiedad.

Finalmente, en la **PARTE 4** se avanza en las propuestas de Parque Agrario del Este. De la Ciudad de Córdoba y Corredor verde metropolitano. Se propone la creación de un “Corredor Verde Metropolitano”, relativamente coincidente con la denominada Zona Norte del Cinturón Verde, que comprende tres grandes áreas productivas a saber: Córdoba, Colonia Tirolesa y Colonia Caroya. Se trata de una amplia superficie rural, de configuración lineal, que cubre alrededor de 30 mil hectáreas y que se desarrolla a los largo de 50 kilómetros en sentido norte-sur, prácticamente en paralelo a la RN9.



La propuesta del Proyecto Corredor Verde Metropolitano requiere de la elaboración de un Plan Especial que defina el modelo de gestión, el plan de manejo ambiental-productivo-paisajístico y el proyecto físico detallado de sus componentes estructurales.

En la porción del Corredor comprendida dentro de la jurisdicción de la ciudad de Córdoba se propone la **creación del Parque Agrario del Este de Córdoba** (integrado por dos figuras específicas: el Parque Frutihortícola + Parque y Reserva Natural del Suquía).

Por las características y la historia del área, el Parque Agrario de la Zona Este de Córdoba (y su continuidad o replica en otras zonas del municipio y su área metropolitana) puede constituirse en una mezcla de dos concepciones: un área especializada en la producción agrícola intensiva en condiciones de calidad ambiental, de valor paisajístico y productivo, especialmente adecuada para su uso recreativo, didáctico y experimental, combinando la actividad frutihortícola en condiciones de rentabilidad y dignidad laboral, la residencia permanente de tipo “rururbano”, la industria compatible y otros usos complementarios, así como espacios públicos recreativos que incluyan zonas de regeneración ambiental y de bosque nativo.

En definitiva, se trata de una propuesta de actuación en el espacio productivo rural que pone de manifiesto la voluntad de preservar los valores ambientales e históricos de esta porción de territorio del entorno de la ciudad de Córdoba, y de potenciar las funciones que le son propias, en otros términos, como elemento equilibrador ambiental, económico y territorial.

En el año 2015, el municipio propuso la creación de un Área de Protección Agraria a complementarse con un plan de protección y puesta en valor del Cinturón Verde. La propuesta de Parque Agrario del Este toma como referencia el planteo municipal, ampliando la superficie a readecuar normativamente, e incorporando dos componentes territoriales: a) los asentamientos rururbanos, que quedarían bajo un régimen de gestión específica; y b) las industrias compatibles sobre los corredores RP188 -Av. Las Malvinas- y RNN19.

El Parque Agrario del Este se propone como un área fundamentalmente de producción agrícola intensiva, que incorpora otros usos compatibles como áreas residenciales de carácter rururbano, equipamientos, servicios, industrias, así como espacios públicos y verdes recreativos y de servicio ambiental. Básicamente El Parque Agrario se integra de dos componentes, correspondientes a dos grandes áreas comprendidas dentro del ejido municipal:

*A. Parque Frutihortícola del Este,*

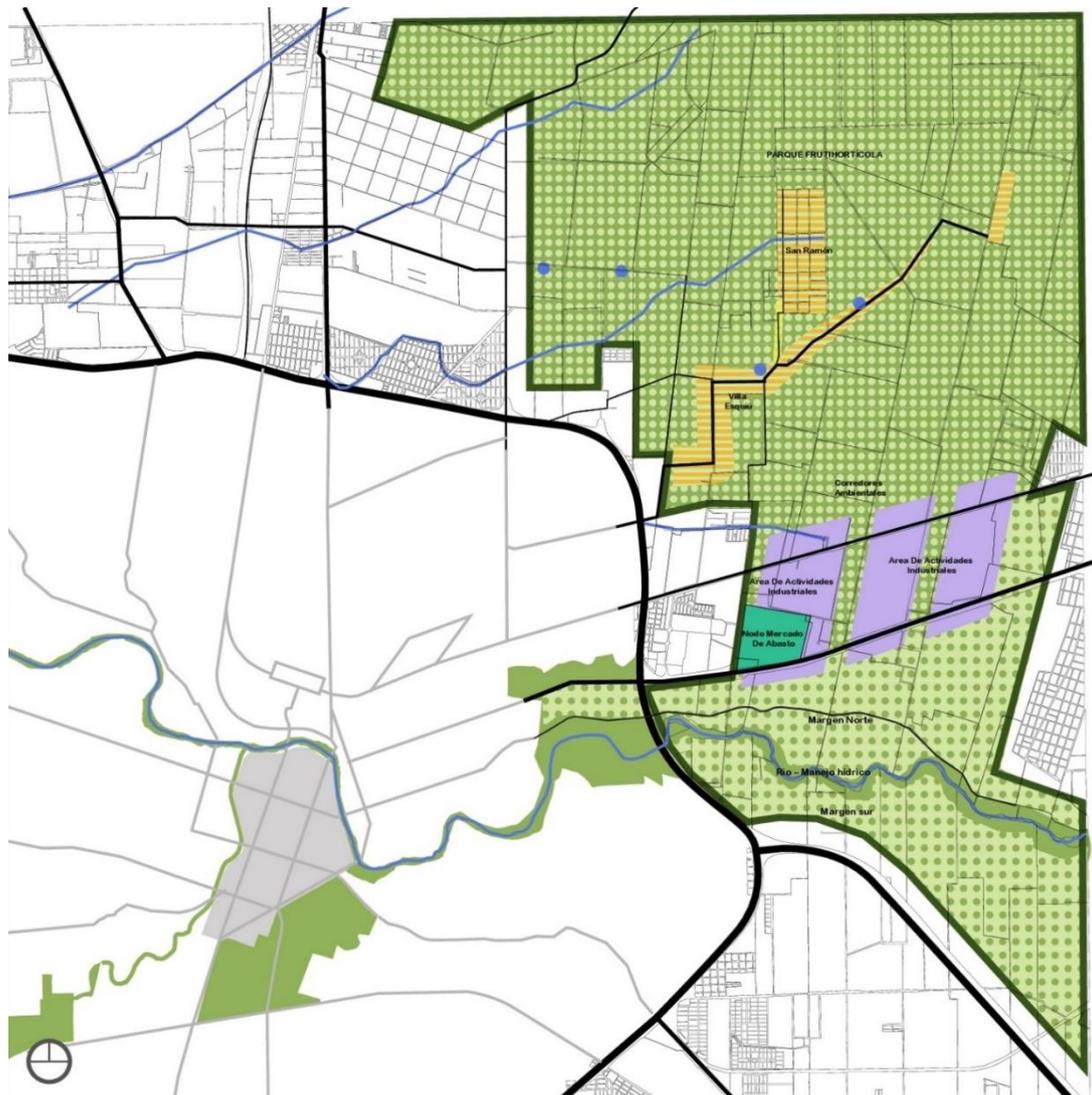
*B. Reserva Natural del Suquía.*

Otros subcomponentes que integran el Parque Agrario son los siguientes:

- *Parques públicos y corredores ambientales*, que implica la creación de suelo público, en dos modalidades: a) corredores ecológicos, vías y parques

lineales, que articularían el Parque Frutihortícola con la Reserva del Suquía;  
 b) Parques públicos en suelo transferido.

- *Asentamientos rururbanos tradicionales*, específicamente, los asentamientos de Villa Esquiú y San Ramón, y los márgenes de antiguo Camino a Santa Rosa.
- *Área de actividades industriales y servicios*, compatibles con la actividad agraria.



### Referencias

- ▭ PARQUE AGRARIO DEL ESTE
- ▨ A.1- PARQUE FRUTIHORTÍCOLA
- ▨ A.2- PARQUES PUBLICOS Y CORREDORES AMBIENTALES
- ▨ A.3- RESERVA NATURAL DEL SUQUIA  
 Margen norte- Remediación paisajística ambiental  
 Margen sur- Preservación paisajística y productiva  
 Río - Manejo hídrico
- ▨ A.4- ASENTAMIENTOS RURURBANOS TRADICIONALES.  
 Limite con asentamientos en Villa Esquiú y San Ramón  
 Márgenes de Camino a Santa Rosa
- ▨ A.5- NODO MERCADO DE ABASTO
- ▨ A.6- AREA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES
- ▬ CANALES DE RIEGO

La propuesta de Parque Agrario se enmarca en la del Plan de Manejo del Sector Este, bajo un régimen de gestión específica que demandará una readecuación normativa, acompañada por los instrumentos antes desarrollados.

Para que el Parque Agrario cumpla con el objetivo de gestión del territorio productivo, se definen tres instrumentos fundamentales para garantizar la estabilidad territorial, promover el desarrollo y posibilitar su dinamización:

1. El **ente gestor** que, dotado de iniciativa, de recursos humanos, económicos y de competencias, promueva el desarrollo económico de las explotaciones agrícolas y el mantenimiento y la mejora de la calidad ambiental del Parque, partiendo de una gestión integral del espacio productivo en cuatro ámbitos generales: la producción, la comercialización, los recursos y el medio (Consejo del Parque Agrario del Este).
2. El **plan de ordenamiento territorial** que, como figura urbanística, delimita el ámbito territorial del Parque Agrario, regula su utilización y define sus infraestructuras generales. Tiene finalidades urbanísticas y territoriales y sus propuestas son “normativas” en esos aspectos.
3. El **plan de gestión y desarrollo**, que establezca las líneas estratégicas, los objetivos específicos y las medidas de actuación para los distintos ámbitos de gestión del ente, basándose en el objetivo general del parque y el acuerdo entre los miembros del ente. En esa línea sus propuestas son indicativas de instrumentos económicos relativos a la producción y comercialización, fiscalidad, etc., que aseguren la rentabilidad y las correctas condiciones laborales y productivas en las fincas e instrumentos de gestión de suelo que permitan al sector público (básicamente municipal) obtener suelo necesario para la creación de espacios públicos.

El Parque Agrario del Este tiene como objetivo general: Consolidar y desarrollar la base territorial y facilitar la continuidad de la actividad agraria, impulsando programas específicos que permitan preservar sus valores productivos, históricos e identitarios y desarrollar las funciones del espacio agrario en el marco de una agricultura sostenible integrada en el territorio y en armonía con el medio natural.

Este objetivo general se orienta hacia cinco **líneas estratégicas**:

1. Conseguir la eficiencia de las infraestructuras y los servicios generales del territorio agrario.
2. Promocionar sistemas de **producción y comercialización** que favorezcan el incremento de las rentas generadas por las explotaciones agrarias.
3. Fomentar la implantación de servicios y la **modernización de las explotaciones agrarias** para mejorar su viabilidad.
4. Conseguir un **espacio de calidad** integrado en el territorio y en armonía con el medio natural.
5. Consolidar y dar a conocer el **patrimonio natural y cultural** del Parque Agrario sin interferencias con la actividad agraria.



# CAPÍTULO 1

## INTRODUCCIÓN Y MARCO TEÓRICO DE DIAGNOSTICO

A continuación se presenta el diagnóstico final del “Estudio de la Zona Este de la Ciudad de Córdoba” cuyo objetivo es identificar los problemas, necesidades y potencialidades de la zona en cuestión, cuyo objetivo es arribar a lineamientos básicos para un potencial plan de ordenamiento territorial, a los fines de promover el desarrollo sustentable del área.

Entendemos el trabajo como base de una política urbana a ser desarrollada por el Estado en sus diversos niveles, en especial el municipal, en conjunto con la ciudadanía y sus distintas organizaciones. Una política urbana es un conjunto organizado y coherente de programas y proyectos destinados a generar efectos positivos (tanto transformaciones como continuidades) con objetivos determinados en una ciudad o un sector de su territorio o de las actividades que la definen (movilidad, vivienda, base económica, desarrollo social ambiente, paisaje, etc.). Este conjunto tiene tiempos de ejecución, presupuestos de base y fuentes de financiación, así como unos indicadores que permiten verificar el cumplimiento de los objetivos y componentes establecidos, a fin de continuar con su aplicación o realizar los cambios necesarios para el cumplimiento de la política y/o de sus objetivos.

Como marco y eje a la vez de las políticas urbanas que derivarán en la conformación de un Plan de Ordenamiento Territorial Sustentable se propone el formato de Diagnóstico Integral y Lineamientos Estratégicos para un Plan de Sector Urbano.

A los efectos de realizar el trabajo propuesto se han establecido algunos componentes esenciales a ser considerados en el abordaje del tema y en la propuesta concreta de lineamientos de planificación, a lo largo de los diferentes Productos a entregar:

- Aspectos físicos del urbanismo. Estructura urbana, movilidad, trama y tejido, espacio público, patrimonio.
- Proyecto urbano.
- Catastro y valuación inmobiliaria. Uso y ocupación del suelo predominantes, tendencias del mercado inmobiliario. Características del parcelario en vinculación al tipo de localización industrial: límites, ventajas, desventajas.
- Aspectos ambientales. Base geográfica, geología, hidrología, biodiversidad, consumo de recursos, entre otros.

- Aspectos sociales y económicos. Economías de y en la ciudad. Demografía, estratificación socioeconómica, niveles de integración, segregación y conflicto. Participación ciudadana.
- Aspectos legales. Normativa de aplicación, base jurídica del plan, conflictos inherentes, etc.

La información necesaria para la realización del estudio del Sector es procurada por nuestro equipo a partir de diversas fuentes directas e indirectas (o de primer y segundo grado):

- Relevamiento socioterritorial in situ y recorridos interpretativos in situ; genéricos o de reconocimiento en la primera etapa del Estudio (ya se ha relevado de esta manera la casi totalidad del área) y luego incorporarán mayor especificidad en sus objetivos, a fin de verificar hipótesis o corroborar supuestos críticos.
- Documentación de organismos públicos o privados, estadísticas y estudios profesionales o académicos existentes sobre el Sector. Antecedentes de estudios anteriores, incluyendo especialmente los distintos documentos elaborados por el Instituto de Planeamiento Metropolitano (IPLAM), Información específica o general sobre el área de intervención, su base económica, su composición social, su producción cultural, etc. Información estadística y cartográfica disponible; Información periodística sobre el área.
- Información producida especialmente para el Estudio: estudios de tránsito, cartografías, estadísticas, encuestas, etc.;
- Información recibida en entrevistas personales con funcionarios, técnicos y actores sociales y organismos de planificación territorial de la Municipalidad y la Provincia, posteriormente documentada y procesada en gabinete.
- Información valorativa recibida a partir de los mecanismos de participación eventualmente implementados.

Asimismo, se ha requerido de la Municipalidad la entrega de datos básicos del catastro municipal: base parcelaria, cartografía general, información de valores existente, recorte de imágenes aéreas, etc.

El trabajo se concentró en la elaboración de un diagnóstico consolidado del sector Este, con el compendio y síntesis de la información elaborada, centrado particularmente en sus aspectos socio-territoriales y en la definición del Modelo actual y el Modelo Tendencial del Área en estudio. Cabe señalar que la complejidad propia del territorio periurbano en cuestión ha requerido de un trabajo minucioso de reconstrucción del territorio específico, que obliga a cruzar fuentes y datos de origen diversos, tendientes a una fiel reconstrucción de los usos actuales. De allí que gran parte de los esfuerzos se concentraron en la elaboración de un Mapa de usos de suelo, detallando las actividades principales, con dos objetivos interrelacionados: por un lado, medir el impacto de las urbanizaciones actuales a fin de detectar los patrones

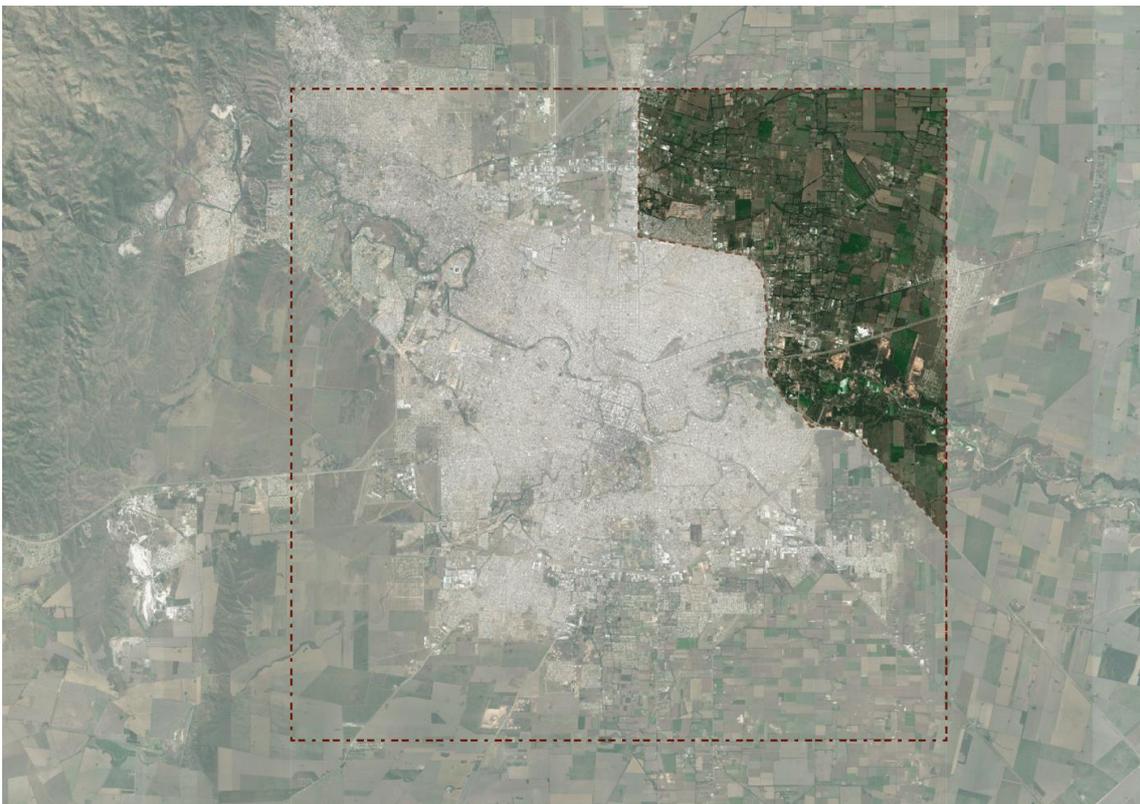
y las tendencias de crecimiento residencial; por otro, relevar las distintas actividades productivas, industriales y rurales (intensivas y extensivas) para determinar, tanto el estado actual de las actividades derivadas del Cinturón Verde, como el perfil industrial del área.

# CAPÍTULO 2.

## CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA E INSERCIÓN MICRORREGIONAL

### 2.1 El Área en Estudio

El área objeto del presente estudio constituye un amplia porción de la ciudad de Córdoba, configurando su cuadrante Noroeste. Cubre una superficie de 114,6 km<sup>2</sup> (11.460 hectáreas), que equivale al 19,79% de la superficie comprendida por el ejido municipal. Se trata de un área situada entre la Av. de Circunvalación y el ejido municipal, en un amplio arco que se desarrolla entre los corredores Ruta Nacional 9 Norte (RN9 Norte) y la Autopista Córdoba-Rosario.



*Delimitación del Área de estudio y su ubicación relativa en el ejido municipal*

Los rasgos generales que caracterizan al Zona Este pueden sintetizarse en dos aspectos: **1)** es un espacio atravesado por importantes corredores regionales; **2)** es un ámbito integrado por dos importantes componentes de base ambiental: el Río Suquia y el territorio rural frutihortícola que integra el Cinturón Verde de Córdoba.

### *Con relación a 1)*

El Sector se encuentra impactado por importantes infraestructuras viales de carácter urbano-metropolitanas y regionales, produciendo una superposición de escalas y tipos de tránsito vehicular que expresa las relaciones entre la ciudad de Córdoba y su entorno territorial y regional. Son los corredores: RN9 y Ruta A54 (Rancagua), en dirección norte; RP88 (Las Malvinas) y RN19, en dirección este, y la Autopista Córdoba-Rosario, en dirección sureste. La RN9 Norte vincula la ciudad de Córdoba con Jesús María y el norte provincial, así como con las provincias del NOA; la RN19 establece la principal comunicación con San Francisco y el este provincial, además de direccionar a Santa Fe, Entre Ríos y las restantes provincias litoraleñas; y la Autopista efectúa la vinculación con Villa María, Bell Ville y el conjunto del centro-este y sureste de la provincia, además de unir con Rosario y, en su tramo final, con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El conjunto de estos corredores definen a la Zona Este como un territorio que se encuentra bajo tensiones metropolitanas, en lo que respecta a dinámicas poblacionales, emplazamiento de actividades relacionadas con la industria y logística y las dependencias funcionales entre Córdoba y su microrregión. Asimismo, es un espacio sujeto a escenarios macroregionales futuros, fundamentalmente en el rol de sus corredores como articuladores amplias regiones económicas, especialmente, la RN9 Norte y la Autopista, que vincula las más relevantes áreas metropolitanas del país (Buenos Aires, Rosario y Córdoba) entre sí y con el NOA; así como la RN19 con potencialidades en cuanto a corredor bioceánico (Brasil, Uruguay, Argentina y Chile).

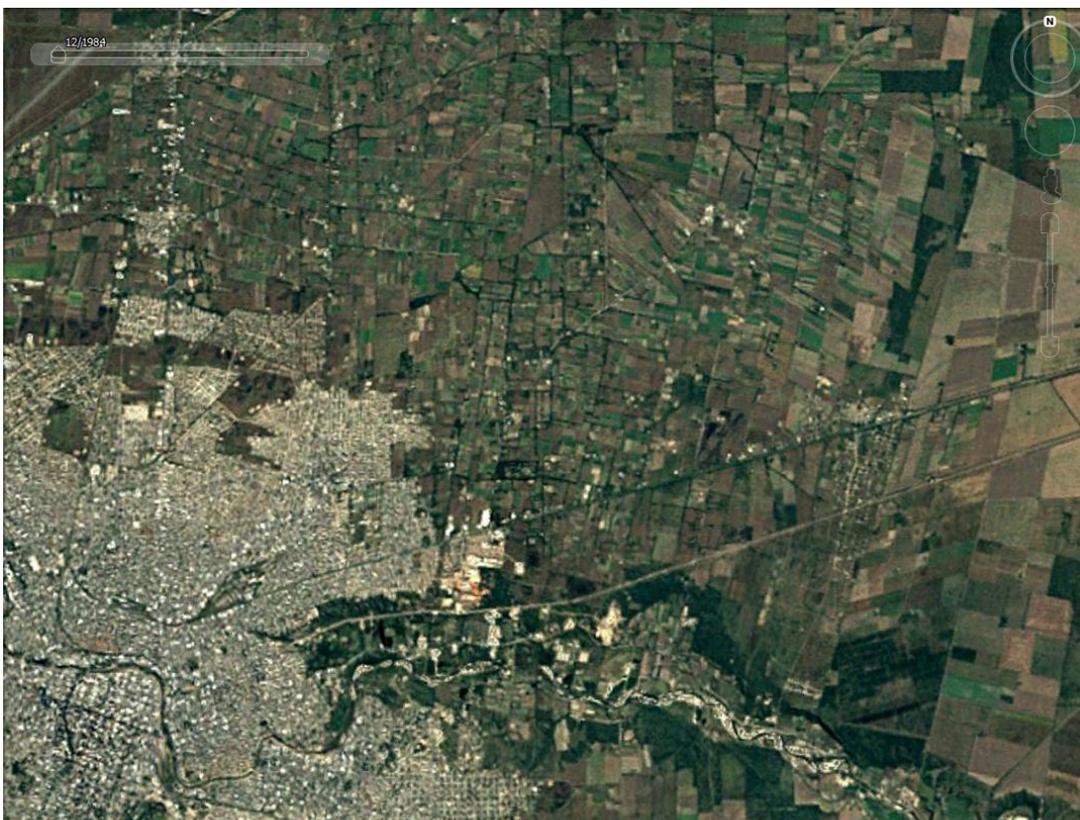
### *Con relación a 2)*

El Sistema del Río Suquía atraviesa el área en sentido oeste-este, y su cauce y área de directa influencia abarca una extensa superficie comprendida entre la RN19 y la Autopista Córdoba-Rosario. Se trata de un sistema natural, fuertemente impactado por tres situaciones: la extracción de áridos y la consiguiente proliferación de canteras; la presencia de la planta potabilizadora de Bajo Grande y los riesgos de contaminación que conlleva; y la contaminación probada de sus aguas. Por otra parte, la zona Este, junto a Chacra de la Merced, ha sido históricamente el área de mayor concentración de producción frutihortícola dentro del ejido urbano de Córdoba, actividad que se desarrolla originariamente a partir del trazado de los canales de riego, derivados del tramo superior del sistema del Río Suquía. El Este integra el Cinturón Verde conjuntamente con la denominada Zona de Río Primero -límite este del AMC- y otros territorios próximos como la denominada Zona Norte (Colonia Tirolesa, Colonia Vicente Agüero y Colonia Caroya) y Zona Sur (áreas de Toledo y Pilar-Río Segundo). En la actualidad la zona evidencia un importante retroceso de la actividad frutihortícola, sea por el avance de la frontera sojera o por la paulatina conversión del suelo rural en urbano, a partir de la expansión de la urbanización en diversas modalidades que se comentan más adelante.

## 2.2 Crecimiento del área

Para el análisis cartográfico de la dinámica de crecimiento de la Zona Este, se definieron cuatro cortes temporales correspondientes a los años 1984, 1994, 2004 y 2017, sobre la base de imágenes satelitales provista por *Google Earth*.

### Imagen satelital año 1984



*Corredores de movimiento*. Situación previa a la configuración de la Red de Acceso a Córdoba, por lo que la accesibilidad a la ciudad desde Norte y Este regional se produce a través de las trazas históricas.

- *Av. Juan B. Justo*: acceso preferencial desde el norte (Ruta N° 9 Norte), siendo la única traza que manifiesta una tendencia de crecimiento de la mancha urbana, a partir de una serie urbanizaciones discontinuas respecto a los bordes urbanos.
- *Av. Rancagua*: traza incipiente de escasa ocupación lateral. Vinculación Córdoba - Colonia Tirolesa.
- *Av. A. Capdevila*: traza incipiente, continuación hacia el interior del cinturón verde, tomando la antigua traza del camino Córdoba - Santa Rosa.
- *Av. Las Malvinas*: ex-Ruta N° 19, principal acceso desde el Este. Vinculación con Región Centro (Córdoba - Santa Fe - Entre Ríos). Traza paralela al FFCC Belgrano.
- *Ruta N° 19 - Av. Balbín*: Traza aún no consolidada. En proceso de sistematización.
- *Camino a Chacra de la Merced*: traza rural, el acceso más antiguo desde el Este.

*Grandes equipamientos/industrias.* No se verifica una ocupación sustancial de grandes superficies industriales, solo de manera incipiente sobre los principales corredores de acceso a la ciudad, Av. Juan B. Justo y Av. Las Malvinas. En torno al Camino a Chacra de la Merced se verifican ocupaciones tipo galpones.

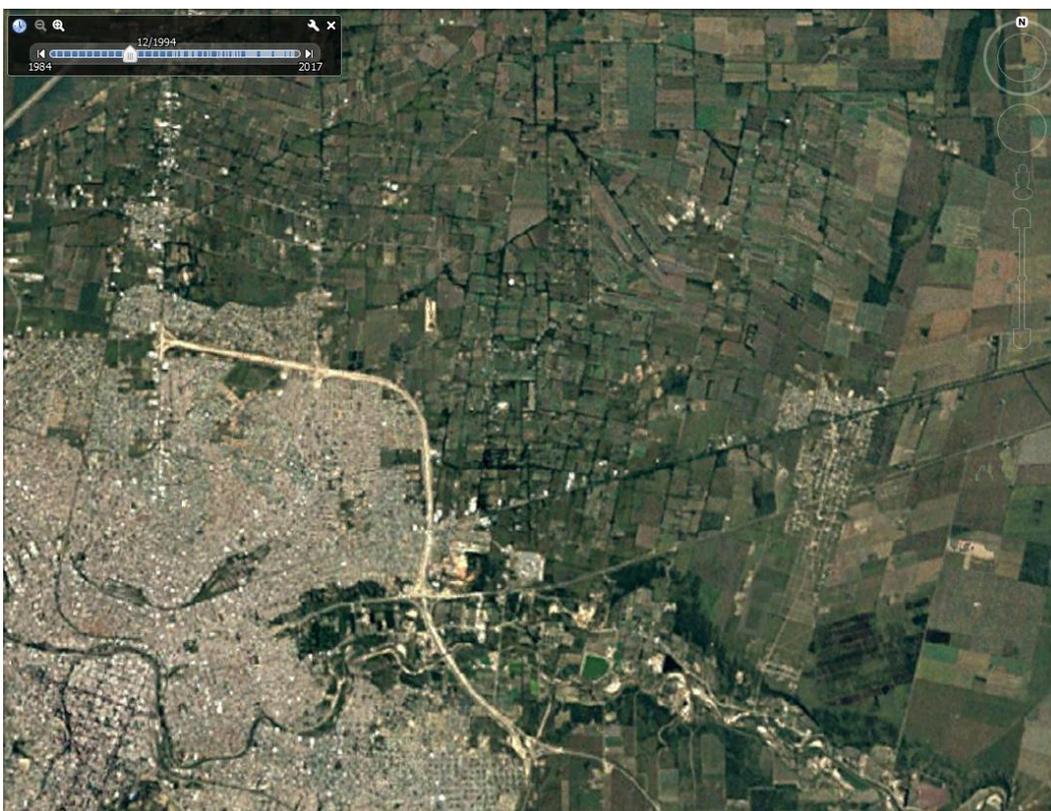
*Urbanización residencial.* La mancha urbana de la ciudad de Córdoba muestra un crecimiento desparejo en sus bordes, con algunas urbanizaciones que comienzan a desprenderse: al norte, sobre Av. Juan B. Justo, barrios Remedios de Escala, Jorge Newbery y Parque Liceo 1º Sección, con niveles de consolidación importantes y con tendencia a expandir sus bordes. Al Este, entre la ex-Ruta Nº 29 y su nueva traza, los barrios Villa Claudina, Palmar y Ampliación Palmar. La localidad de Malvinas Argentinas presenta un nivel de ocupación bajo, concentrado sobre su calle central y en torno al cruce de ésta con la ex-Ruta Nº 19 (Av. Las Malvinas)

*Cinturón verde.* Definida dominancia rural-productiva en toda la Zona Este, con escasas ocupaciones no ligadas a la explotación frutihortícola. Presencia significativa de chacras y quintas próximas a la ciudad y en torno al cauce del río.

*Sistema Río Suquia.* Dominancia del paisaje natural, en combinación con un paisaje de quintas y chacras. Importante presencia de puntos de extracción de áridos.

*Síntesis 1984.* Territorio caracterizado por una clara diferenciación entre "ciudad y campo", una periferia urbana que evidencia un crecimiento extensivo de baja densidad por anexión de barrios, pero de manera continua respecto a la mancha urbana preexistente, y una dominante actividad rural, más allá de la urbanización.

Imagen satelital año 1994



*Corredores de movimiento.* La Red de Acceso a Córdoba ya presenta un conjunto de infraestructuras viales de escala en el Zona: la Av. de Circunvalación, y los nudos viales sobre la Ruta N° 9 Norte (Av. Juan B. Justo - nudo en proceso de construcción) y la nueva Ruta N° 19. Se comienza a esbozar la traza de la Autopista Córdoba - Rosario. Av. Juan B. Justo y Av. Rancagua, evidencian una relativa consolidación a lo largo de sus respectivas trazas; Av. Las Malvinas, presenta cierto estancamiento por la pérdida de su rol original; aunque la nueva Ruta N° 19 aún no se muestra como un corredor dinámico que el emplazamiento del nuevo Mercado de Abasto le irá a conferir.

*Grandes equipamientos/industrias.* El dato más relevante es la construcción del nuevo Mercado de Abasto.

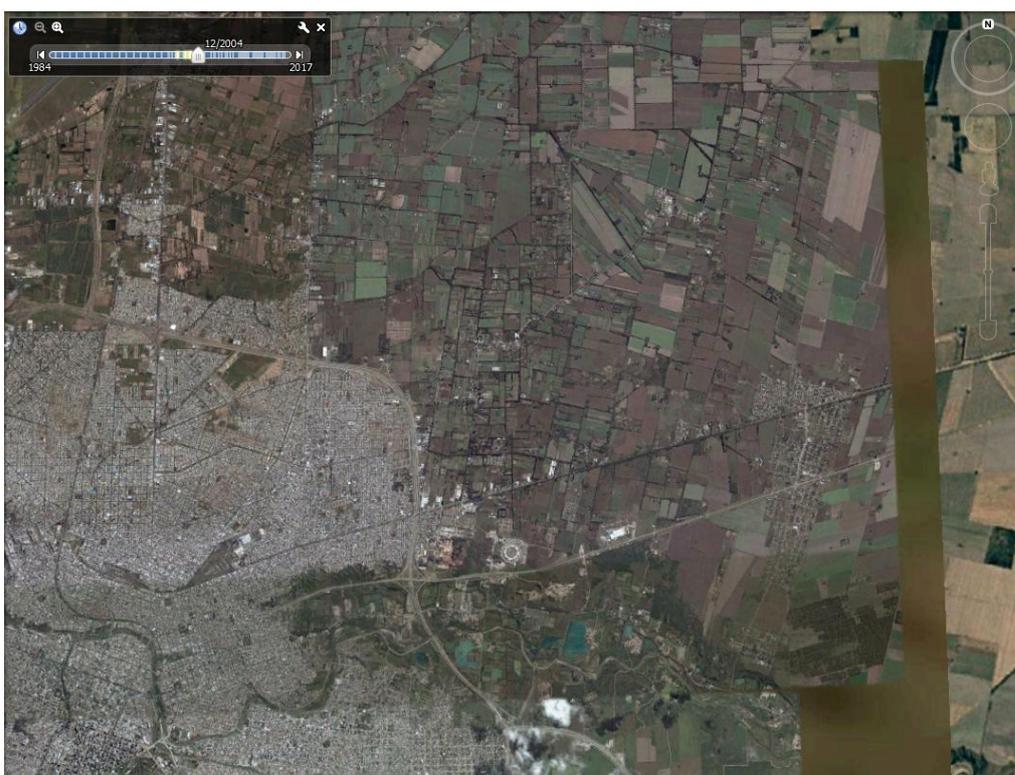
*Urbanización residencial.* Se consolidan los barrios de borde hasta la traza de la Av. de Circunvalación. Aquellas urbanizaciones desprendidas de la mancha urbana, quedan por fuera de la Av. de Circunvalación: los barrios Parque Liceo y Palmar se consolidan y amplían. Malvinas Argentinas muestra un crecimiento en su ocupación, entre la Ruta N° 19 y Av. Las Malvinas, y de ésta hacia el norte.

*Cinturón verde.* No hay un cambio sustancial, aunque se verifica una merma en la presencia de chacras y quintas, sobre todo, en aquellas áreas próximas a la ciudad y al sistema del río.

*Sistema Río Suquía.* Sin cambios significativos. Falta verificar la presencia o no de la nueva planta potabilizadora.

*Síntesis 1994.* La Av. Circunvalación define un límite infraestructural que establece un freno -aunque relativo- al crecimiento de la mancha urbana. Las expansiones se producen como ampliación de los barrios inmediatos. El territorio rural productivo no muestra cambios significativos, salvo la desaparición de unidades productivas menores. El nuevo Mercado de Abasto y las importantes obras viales serán el inicio de algunas transformaciones futuras de la Zona

#### Imagen satelital año 2004



*Corredores de movimiento.* La obra de la Av. de Circunvalación se encuentra muy avanzada en la zona, con nudos viales en los principales cruces y otros prefigurados para futuras conexiones al sistema anular. Las Av. Juan B. Justo continúan su proceso de consolidación de sus bordes; y en menor medida, las Av. Rancagua y el antiguo camino a Santa Rosa. La Autopista Córdoba – Rosario ya se encuentra operando, al menos en su primer tramo. Se verifica la construcción de la variante Estación Juárez Celman.

*Grandes equipamientos/industrias.* La nueva Ruta N° 19 y el nuevo Mercado de Abasto comienzan a traccionar la localización de grandes superficies, aunque de manera aún incipiente.

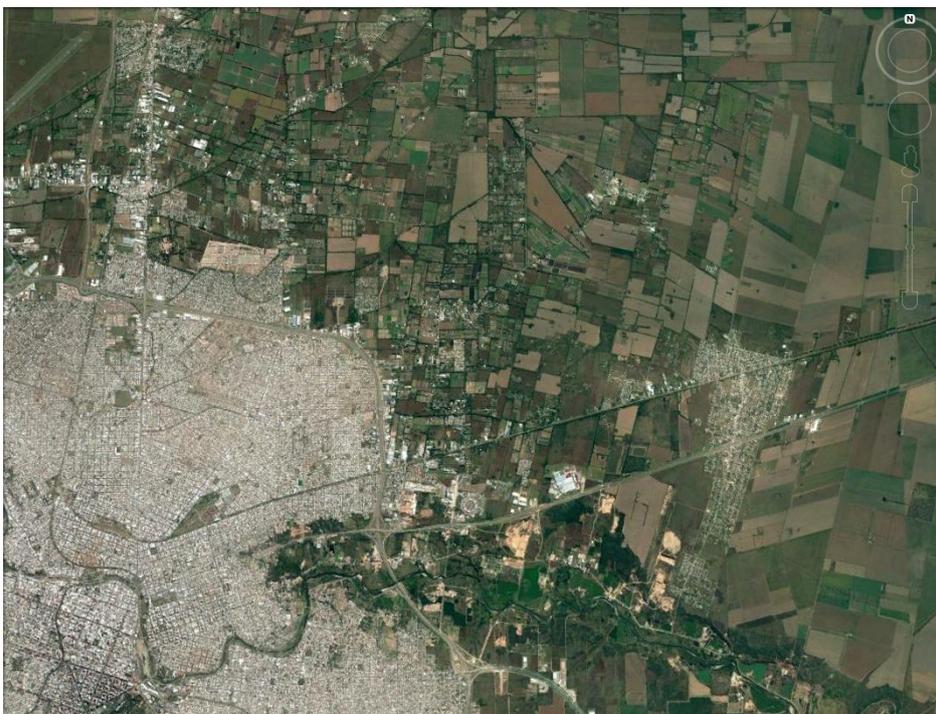
*Urbanización residencial.* La expansión urbana no es significativa, aunque sí se consolidan bolsones al interior de la Av. de Circunvalación. Comienza a “invadirse” el espacio rural con pequeños a la manera de “islas” dispersas, en torno al Mercado de Abasto, aun en las proximidades de la ciudad de Córdoba. La localidad Malvinas Argentinas se consolida, aunque tampoco de manera significativa respecto del corte anterior.

*Cinturón verde.* La imagen satelital indica la desaparición de pequeñas y medianas particiones productivas (no necesariamente dominiales), con un fraccionamiento menos intenso. Verificar cambios en la producción y subutilización de la parcela productiva. Se verifica un lento cambio en el estatuto de suelo, de rural a urbano, en pequeños bolsones y sobre caminos rurales (antiguo camino a Santa Rosa, por ejemplo)

*Sistema Río Suquia.* Sin cambios significativos. Se requiere verificar la merma en las cantidades de puntos de extracción de áridos.

*Síntesis 2004.* El proceso de transformación del área a partir de las grandes infraestructuras pareciera desarrollarse lentamente, aunque se ha iniciado el avance en la ocupación del suelo rural por urbanizaciones en islas, algunas, de carácter ilegal.

Imagen satelital año 2017



*Corredores de movimiento.* Estructuran el crecimiento urbano que se extiende por fuera de la Av. de Circunvalación. La Av. Juan B. Justo mantiene un crecimiento sostenido entorno a su traza, expandiéndose en dirección este-oeste (entre su traza y las vías del ferrocarril). De igual manera, la Av. Rancagua. La presencia de edificaciones sobre las trazas al interior del Cinturón verde se intensifica, sobre todo sobre el antiguo camino a San Francisco, que opera como continuidad de la Av. A. Capdevila. La Ruta N° 19 ya verifica el carácter de corredor de escala regional, compartiendo este rol con la Av. Las Malvinas.

*Grandes equipamientos/industrias.* Continúa la tendencia a la concentración de superficies industriales sobre los corredores antes mencionados.

*Urbanización residencial.* El completamiento del espacio disponible hacia el interior de la Av. de Circunvalación, ha derramado por fuera de su traza un crecimiento de la urbanización motorizado por los corredores viales (consolidación de bordes de rutas, avenidas y caminos rurales, si como de la Av. de Circunvalación; expansión hacia los laterales de los corredores, ocupando su suelo rural; completamiento de franjas entre corredores -entre Av. Las Malvinas y Ruta N° 19, por ejemplo-) y ciertos nodos de escala (Mercado de Abasto). Por fuera de esta lógica, se verifican numerosos bolsones aislados con diferentes niveles de consolidación, que “salpican” en territorio rural. La localidad Malvinas Argentinas se consolida y extiende hacia el sur, prácticamente al borde del Río Suquía.

*Cinturón verde.* Se evidencia una reducción del espacio productivo por el avance de la urbanización antes comentada y el fraccionamiento con fines residenciales.

*Sistema Río Suquía.* Desaparición de la actividad rural en sus bordes y persistencia de la actividad extractiva. Verificar si no ha habido un aumento de la misma.

*Síntesis 2017.* Se verifica una intensificación de la suburbanización residencial que ha sorteado el límite de la Av. de Circunvalación, es desmedro del suelo rural. Las grandes infraestructuras viales y el emplazamiento consecuente de grandes equipamientos de escala regional, han contribuido a ello, sumado al fenómeno expansivo general de la ciudad en diversas direcciones. La Zona Este se ha convertido en una alternativa de expansión de la ciudad de manera reciente, respecto a otros cuadrantes periurbanos. La merma del cinturón verde se relaciona con estos fenómenos, entre otros.

## 2.3 Síntesis de la configuración del Área

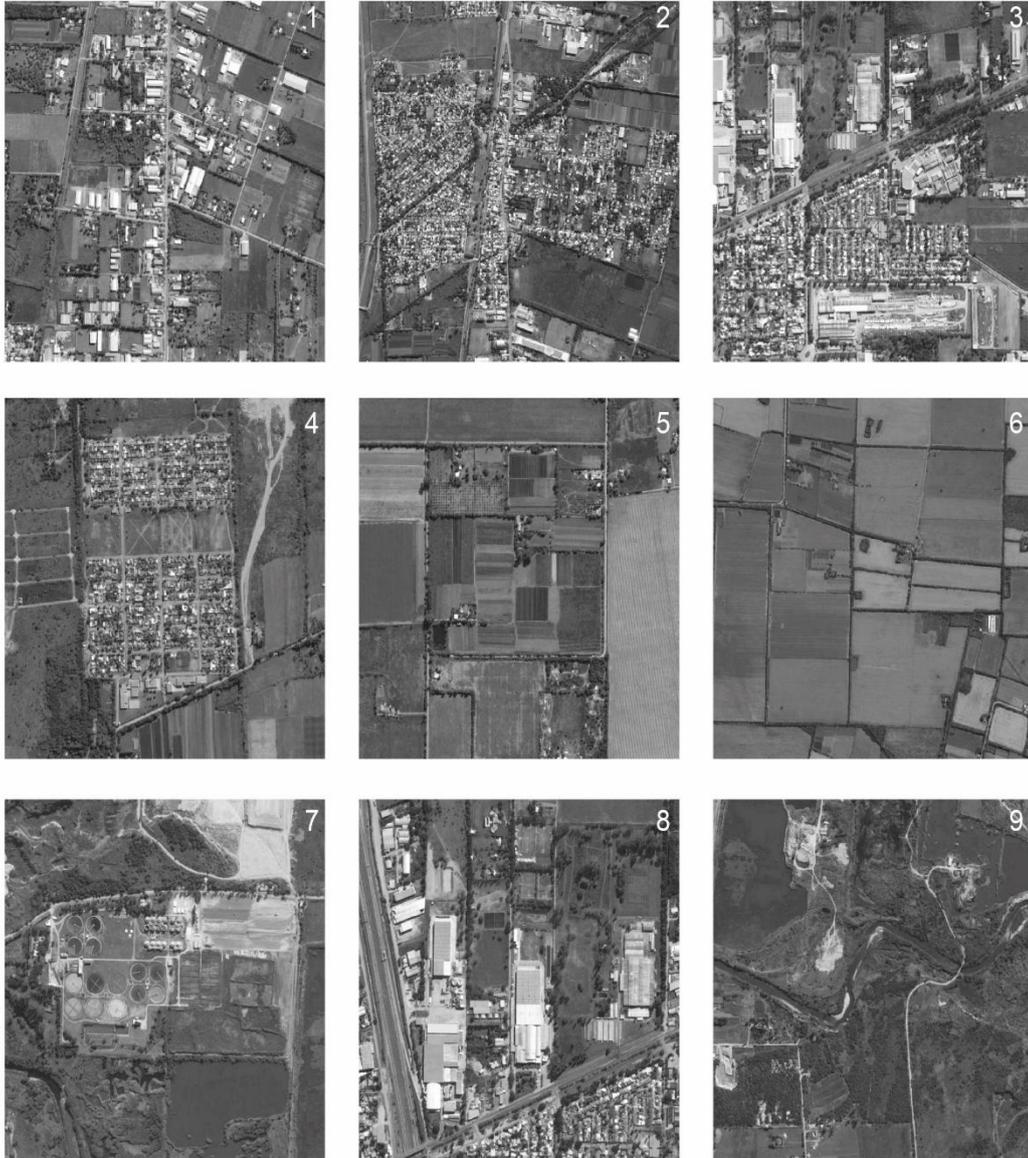
Es así que, hasta no hace tantos años, la Zona Este se constituía como un área predominantemente rural productiva, con escasa presencia de suelo urbano puesto que la propia actividad rural y la Av. de Circunvalación oficiaban de límites al avance extensivo. En la actualidad viene experimentando algunos de los procesos más dinámicos y, a la vez, complejos y problemáticos de la urbanización contemporánea:

- Transición conflictiva entre áreas urbanas, suburbanas, periurbanas y rurales, clave en la conformación social de las demandas al Estado por la localización de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos.

- Carencia de un límite preciso a la urbanización y de procedimientos técnico-administrativos para frenar su avance incontrolado (considerando por ejemplo las ambigüedades y deficiencias del instrumento Convenio Urbanístico tal como está normado en la actualidad).
- Conformación de aglomeraciones metropolitanas y la consecuente emergencia de problemas de articulación y gestión. Además de la presión que en tal sentido sufren los distintos ejes de movilidad y transporte mencionados, la zona presenta un ejemplo muy particular, como es la aglomeración constituida, calle y límite ejidal de por medio, entre la vecina ciudad de Malvinas Argentinas y los barrios General Arenales, La Floresta, Mi Esperanza y Villa La Merced.
- Mixtura de usos urbanos o rurales con situaciones de riesgo ambiental (planta de tratamiento de líquidos cloacales Bajo Grande, contaminación del Río Suquía, canales y pozos de riego, gasoducto y planta de gas, etc.).

La complejización del territorio se expresa en una importante diversidad de configuraciones urbano-territoriales que se distancian de la clásica urbanización consolidada y que se sintetizan a continuación:

- *Aglomeración suburbana sobre corredores de movilidad:* En torno a la Av. de Circunvalación, sobre los corredores Juan B. Justo (RN 9 Norte, tanto al este como al oeste), Rancagua (luego Ruta A 74, del lado oeste) y entre las avenidas Las Malvinas (RP88) y Balbín (RN19).
- *Aglomeraciones conurbadas de carácter suburbano:* Barrio Guiñazú, en menor medida, Malvinas Argentinas.
- *Corredores periurbanos con posibilidades y tensiones de crecimiento urbano:* Juan B. Justo, Rancagua, Las Malvinas y Balbín y, con otras características, la Autopista Córdoba- Rosario.
- *Barrios aislados en territorio rural:* por ejemplo: por ejemplo, Ciudad de los Cuartetos, Finca La Dorotea, Nuestro Hogar III.
- *Zonas rur-urbanas:* integrada por residencia con modalidades de vida urbana en paisaje rural
- *Zonas rurales de producción intensiva frutihortícola:* que integran el Cinturón Verde.
- *Grandes equipamientos e infraestructuras metropolitanas:* como por ejemplo el Mercado de Abasto y la Planta de Bajo Grande.
- *Áreas industriales:* en especial, sobre Av. Las Malvinas y RN 19.
- *Área del Río Suquía:* fundamentalmente comprendida entre la Av Balbín (RN19) y la Autopista Córdoba-Rosario.



## Referencias

1. Aglomeración suburbana sobre corredores de movilidad.
2. Aglomeraciones conurbadas de carácter suburbano.
3. Corredores periurbanos con posibilidades y tensiones de crecimiento urbano.
4. Barrios aislados en territorio rural.
5. Zonas rur-urbanas.
6. Zonas rurales de producción intensiva frutihortícola.
7. Grandes equipamientos e infraestructuras metropolitanas.
8. Áreas industriales.
9. Área del Río Suquia.

## 2.4 Consideraciones sobre la relación entre crecimiento demográfico y oferta de lotes y viviendas en la ciudad de Córdoba

El crecimiento de la población en Córdoba entre los censos nacionales 2001 a 2010 fue de 1.284.582 a 1.329.604 habitantes: esto representa un incremento absoluto de 45.022 habitantes (3,5%). Esta variación fue menor que el crecimiento provincial y claramente en declive respecto al 8,9% de crecimiento entre 1991 y 2001(aun si se realiza la estimación ponderada).

Fue mucho mayor el crecimiento en el Área Metropolitana, en especial el Departamento Colón (Sierras Chicas y eje de Ruta 9 Norte), alcanzando un 20%, aunque también registró un crecimiento menor que en el periodo anterior (25,7%).

Provincia de Córdoba según departamento. Población censada en 1991 y 2001 y variación intercensal absoluta y relativa 1991-2001

Departamento	Población		Variación absoluta	Variación relativa %	Población 2010	Variación absoluta	Variación relativa %	Variación 1991-2010
	1991	2001						
<b>Total</b>	<b>2,766,683</b>	<b>3,066,801</b>						
<b>Provincia</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>300,118</b>	<b>10.8</b>	<b>3,308,876</b>	<b>242,075</b>	<b>9%</b>	542,193
Capital	1,179,372	1,284,582	105,210	8.9	1,329,604	45,022	4%	150,232
Colón	125,402	171,067	45,665	36.4	225,151	54,084	35%	99,749
Punilla	121,215	155,124	33,909	28.0	178,401	23,277	17%	57,186
Río Primero	37,386	42,429	5,043	13.5	46,675	4,246	11%	9,289
Río Segundo	84,393	95,803	11,410	13.5	103,718	7,915	9%	19,325
Santa María	69,470	86,083	16,613	23.9	98,188	12,105	15%	28,718
Área metropolitana sin Capital	437,866	550,506	112,640	<b>25.7</b>	652,133	101,627	<b>20%</b>	214,267
Área metropolitana con Capital	<b>1,617,238</b>	<b>1,835,088</b>	217,850	<b>13.5</b>	<b>1,981,737</b>	146,649	<b>9%</b>	364,499

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población y Vivienda 1991 y Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

En tanto, los permisos de edificación de vivienda fueron para 4.257 unidades en 2015, 5.281 en 2011, 5.938 en 2010, 4.848 en 2008 y 4.720 en 2003 (Dirección General de Estadísticas y Censos, Córdoba; datos no registrados para resto de los años). Esto implica un promedio aproximado de 5.000 nuevas viviendas por año y 50.000 en la década, superando el aumento poblacional de la ciudad: se construye más de una casa por cada nuevo poblador.

Analicemos con criterios similares lo ocurrido en relación a la oferta de lotes o parcelas.

La siguiente planilla resume todos los loteos aprobados en la ciudad de Córdoba durante las últimas dos décadas.

La columna "Factibilidad de loteo" corresponde a los loteos que alguna vez obtuvieron autorización para ser ejecutados (mediante Resolución de la Secretaría de Planeamiento e Infraestructura, que los habilita a iniciar las obras).

La columna "Loteos aprobados" corresponde a los loteos que fueron ejecutados y finalizaron con todas las obras de infraestructura requeridas para conseguir el Decreto aprobatorio (que habilita a escriturar los lotes).

Planilla de control de Loteos

Período 1998/2017

AÑO	FACTIBILIDADES DE LOTEOS	LOTEOS APROBADOS (Decreto)
1998	4	9
1999	5	6
2000	10	4
2001	5	11
2002	5	16
2003	3	15
2004	8	12
2005	12	8
2006	8	6
2007	18	19
2008	3	13
2009	5	25
2010	10	22
2011	8	34
2012	5	8
2013	4	18
2014	3	13
2015	3	10
2016	1	6
2017	9	8
TOTALES	129	263

Fuente: Departamento Control Urbanístico. Dirección de Planeamiento Urbano. Municipalidad de Córdoba

Atendiendo a que el proceso de aprobación de un loteo es un trámite muy extenso (lleva no menos de 3 o 4 años), hay muchos loteos que cuentan con informes favorables (visación por parte de Planeamiento Urbano), pero aún no han conseguido su Resolución de factibilidad. En este grupo, las fuentes consultadas en la Subsecretaría de Planeamiento estimaron haber unos 35 loteos aproximadamente (cifra que coincide con la habilitación de nuevas superficies para construir en el cuadrante sudoeste de la ciudad).

Esto significa que hay más loteos aprobados por decreto que los que tienen factibilidad. Esto se debe a que cada cierto tiempo se aplica alguna ordenanza de excepción, que permite emitir decretos aprobatorios sin resolución previa (en general, aplicados a loteos de vivienda social, cooperativas, etc.)

En términos generales, cada loteo comprende un número entre 100 y 400 parcelas (a partir de 10 lotes, se considera loteo) pero no hay un patrón común en esta práctica y no fue posible determinar el número exacto de parcelas habilitadas. De todos modos, considerando 263 aprobaciones a un promedio de 100 parcelas c/u, se pueden considerar como mínimo 26.300 parcelas habilitadas desde 1998.

Por otro lado, la habilitación de 1.400 has para nuevas anexiones de suelo aprobadas durante la gestión municipal 2011-2015 generarían una oferta aproximada de 20.000 lotes (un promedio de 15 lotes por hectárea bruta), que permitirían radicar aproximadamente unas 60.000 personas. El proceso real de incorporación, sin embargo, es muy lento. Docta, desarrollo de PROACO, crece a un ritmo de 500 lotes al año. A ese ritmo, terminaría de vender sus lotes en 20 años. Algo similar se observa en las 550 hectáreas concertadas a Edisur.

De mantenerse los índices actuales de crecimiento, la ciudad de Córdoba sumaría 52.836 habitantes en 2020 y aproximadamente 110 mil en 2030. El Área Metropolitana en total sumaría 165.150 habitantes en 2020 y aproximadamente 350.000 en 2030.

Partiendo de este último número y suponiendo una redistribución del crecimiento, por el cual se localice más gente en Capital y menos en las localidades metropolitanas (con una hipótesis del 50% para cada caso) la ciudad capital debería absorber 175.000 habitantes en 2030, o aproximadamente 58.000 viviendas (de mantenerse el actual promedio de 3 habitantes por vivienda).

¿Cuánta de esta población se localizaría en otras áreas de la ciudad (sea por densificación de barrios consolidados, por consolidación de áreas de reciente urbanización o por expansión sobre la periferia) y cuánta en la Zona Este?

Un cálculo posible es considerar el porcentaje de residentes en Zona Este en la actualidad, 3,5% del total, y aplicarle una corrección en función de su mayor tasa de crecimiento. Con una corrección muy fuerte, que suponga un 10% de absorción del crecimiento total, esto implicaría 11.000 habitantes en la hipótesis de mínima y 17.500 en la de máxima.

Otra hipótesis es la absorción del crecimiento en proporción a la superficie de la Zona Este sobre la superficie total del ejido municipal. Siendo esta aproximadamente un 20%, la absorción sería de 22.000 habitantes en la hipótesis de mínima y 35.000 en la de máxima.

Otra hipótesis es la de un crecimiento planificado, ya sea en sentido restrictivo (sin crecimiento) o potenciado (lo que implicaría una tasa de crecimiento mucho mayor).

Cabe señalar que en la hipótesis de máxima (35.000 nuevos habitantes), con una densidad neta de 100 habitantes por hectárea (que corresponde a un tipo de desarrollo de densidad media baja) se requerirían 350 hectáreas de nueva urbanización, sin considerar la posibilidad de absorber parcialmente ese crecimiento con la densificación de las áreas ya urbanizadas. Dichas 350 hectáreas o 3,5 km<sup>2</sup> representan el 3% de la superficie total del área de estudio (114,6 km<sup>2</sup>).

Según estimaciones de la Dirección de Estadísticas y Censos de la provincia, la ciudad de Córdoba va a crecer al año 2025, unos 116.000 habitantes respecto del 2010 (de 1.371.000 a 1.487.000, o sea 7.700 nuevos habitantes por año), mientras que el Departamento Colón (Sierras Chicas y eje Ruta 9N) crecería 115.000 habitantes en ese mismo período. En total, 231.000 habitantes a 2025, sin contar el resto del Área metropolitana. Por supuesto, "el insumo básico" para definir la tasa de crecimiento es la comparación entre los dos censos anteriores (2001 y 2010), pero también hay que tener en cuenta otras variables como la disponibilidad de suelos, infraestructura, demanda (en particular créditos hipotecarios) y proyecciones inmobiliarias. Es interesante destacar, que mientras la década del 2001-2010 dió inicio al "desarrollismo" en Córdoba, marcado por la ejecución de un gran parque edificatorio en materia de emprendimientos de vivienda colectiva (en la mayoría de los casos apuntados a inversores privados, resguardo de capital, etc.), esta nueva década se viene orientando a la oferta de lotes apuntados un mayor medida a usuarios finales, sobre todo de clase media.

A partir de estos datos y variables, podríamos establecer distintas hipótesis de crecimiento:

Hipótesis 1: Sigue la tendencia, y la nueva población del Gran Córdoba se distribuye entre la Capital y su Área Metropolitana (50% y 50%); Hipótesis 2: Apartir de la nueva (y vastísima) oferta de suelo generada por Capital (Docta, Edisur, Horizonte, Gama, LoTengo, Liceo, etc.), se modifica la tendencia y deja de crecer Colón y empieza a crecer Capital. Hipótesis 3: A partir de este mismo proceso (y las dificultades asociadas a la distancia, transporte, falta de equipamiento y servicios, etc.), la Capital crece más que su región metropolitana y reincorpora población.

De mantenerse los índices actuales de crecimiento, la ciudad de Córdoba sumaría 52.836 habitantes en 2020 y aproximadamente 110 mil en 2030. El Área Metropolitana en total sumaría 165.150 habitantes en 2020 y aproximadamente 350.000 en 2030.

Partiendo de este último número y suponiendo una redistribución del crecimiento, por el cual se localice más gente en Capital y menos en las localidades metropolitanas (con una hipótesis del 50% para cada caso) la ciudad capital debería absorber 175.000 habitantes en 2030, o aproximadamente 58.000 viviendas (de mantenerse el actual promedio de 3 habitantes por vivienda).

¿Cuánta de esta población se localizaría en otras áreas de la ciudad (sea por densificación de barrios consolidados, por consolidación se áreas de reciente urbanización o por expansión sobre la periferia) y cuanta en la Zona Este?

Un cálculo posible es considerar el porcentaje de residentes en Zona Este en la actualidad, 3,5% del total, y aplicarle una corrección en función de su mayor tasa de crecimiento. Con una corrección muy fuerte, que suponga un 10% de absorción del crecimiento total, esto implicaría 11.000 habitantes en la hipótesis de mínima y 17.500 en la de máxima.

Otra hipótesis es la absorción del crecimiento en proporción a la superficie de la Zona Este sobre la superficie total del ejido municipal. Siendo esta aproximadamente un 20%, la absorción sería de 22.000 habitantes en la hipótesis de mínima y 35.000 en la de máxima.

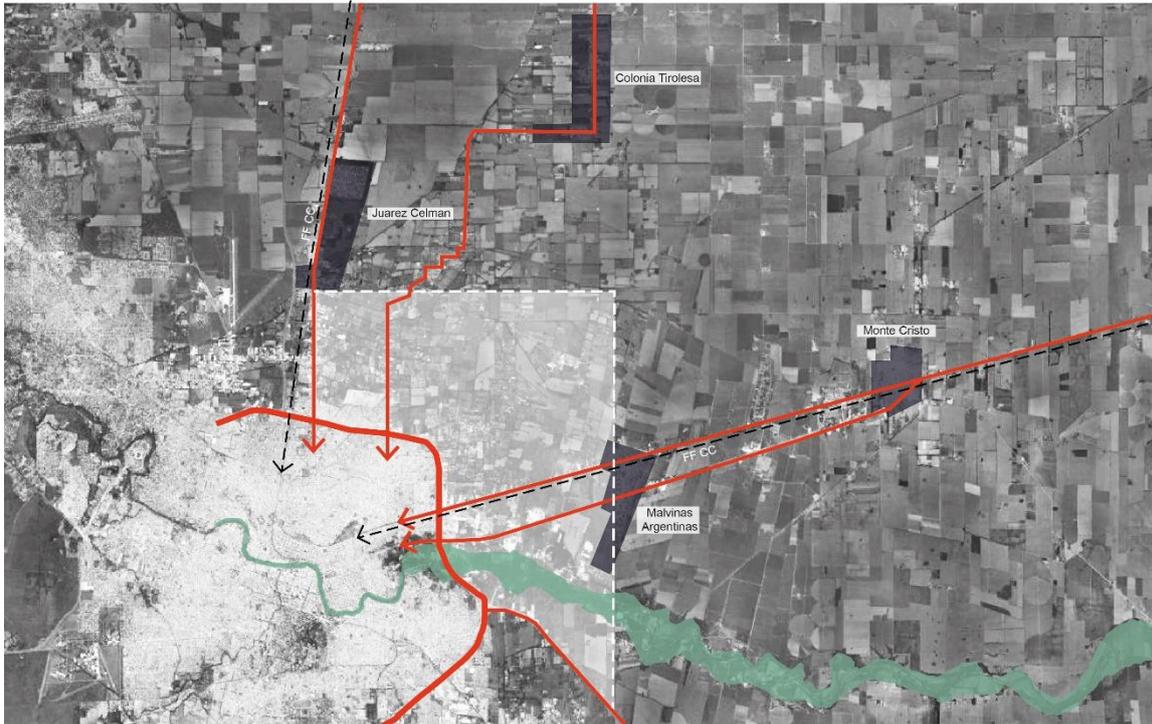
Otra hipótesis es la de un crecimiento planificado, ya sea en sentido restrictivo (sin crecimiento) o potenciado (lo que implicaría una tasa de crecimiento mucho mayor).

Cabe señalar que en la hipótesis de máxima (35.000 nuevos habitantes), con una densidad neta de 100 habitantes por hectárea (que corresponde a un tipo de desarrollo de densidad media baja) se requerirían 350 hectáreas de nueva urbanización, sin considerar la posibilidad de absorber parcialmente ese crecimiento con la densificación de las áreas ya urbanizadas. Dichas 350 hectáreas o 3,5 km<sup>2</sup> representan el 3% de la superficie total del área de estudio (114,6 km<sup>2</sup>).

## 2.5 Relaciones metropolitanas e impactos sobre el Área

Los procesos de metropolización en el cuadrante de estudio se vienen canalizando fundamentalmente a través de la Red de Acceso a Córdoba y otros corredores secundarios, desde los años 90 cuando se sistematiza aquel sistema de vinculación entre la ciudad de Córdoba y su entorno territorial. Si bien es posible afirmar que, en el caso de la Zona Este, la complejidad de esas relaciones no evidencia la magnitud que sí verifican otros cuadrantes, se corroboran una serie de fenómenos elocuentes del funcionamiento de conjunto entre la ciudad mayor y la constelación de centros urbanos que la rodea, revistiendo características sociales y funcionales que merecen comentarse.

Conurbación y periurbanización, en diferentes formas e intensidad, se manifiestan en la creciente expansión de la mancha urbana de la Córdoba y la consiguiente aparición de urbanizaciones en los bordes de la ciudad, transformando el suelo rural en urbano y conformando un espacio diferenciado con rasgos que combinan usos rurales, residencial unifamiliar, industrial, asentamientos irregulares, vacíos improductivos y un paisaje que suele presentarse altamente impactado por diversas infraestructuras, sobre todo, viales. En estos escenarios, la conectividad, la accesibilidad, el transporte y el costo de vida más barato, juegan un papel determinante en la radicación en estas áreas de: por un lado, **1)** población que decide abandonar la gran ciudad, sus barrios más centrales o tradicionales, para radicarse en las periferias urbanas o en los centros próximos a la ciudad; por otro, **2)** emprendimientos de tipo industrial y logístico, así como servicios que requieran de grandes superficies. A continuación un breve análisis de cada uno:



Con relación a 1), los principales centros urbanos en torno a la ciudad de Córdoba que se han visto involucrados en los procesos antemencionados son Estación Juárez Celman, Malvinas Argentinas, Monte Cristo y Colonia Tirolesa, impactando en el área de estudio. En el primer caso, se trata de una conurbación de baja consolidación que configura una especie de expansión norte de la ciudad de Córdoba, más precisamente, del barrio Guiñazú; en los restantes casos, se trata de la ampliación de sus manchas urbanas respectivas. En todos los casos, tales procesos se manifiestan en la aparición de nuevos barrios, ampliación de loteos y de construcciones ya existentes, y en el aumento de la demanda de servicios y de ayuda social.

Para el análisis de esta situación se toma como referencia estas cuatro localidades a través de las siguientes dimensiones asociadas entre sí:

- *Dimensión demográfica.* Tomando como referencia las tres localidades antemencionadas y comparando los datos emanados de los censos 2001 y 2010, se evidencia un crecimiento poblacional notable, que sigue la tendencia que ya se esbozaba durante la década del 90. En el Censo 2001, Estación Juárez Celman contaba con una población de 3.941 habitantes, que en el año 2010 asciende a 5.973 habitantes, lo que implica una variación relativa de población equivalente a un crecimiento del 51%, y una tasa de crecimiento anual de 4,68%. En la misma línea, Malvinas Argentinas muestra un población en el 2001 de 8.628 habitantes, que arriba en el 2010 a 12.187 habitantes, es decir, un crecimiento del 41%, y una tasa anual del 3,77%.<sup>1</sup> En cuanto a Monte Cristo, presenta en el 2001 6.914

<sup>1</sup> En el caso de Malvinas Argentinas no se considera la población de los barrios General Arenales, La Floresta, Ciudad Mi Esperanza y Villa Le Merced que pertenecen a la ciudad de Córdoba. Ello se debe a que los datos de tales barrios en el Censo 2001 son parciales, por lo que su uso distorsionaría la comparación intercensal.

habitantes y en el 2010, 10.334 habitantes, lo que equivale a un crecimiento del 49% en dicho período y una tasa anual de 4,48%. El caso de Colonia Tirolesa se verifican 625 habitantes en el 2001 y 1.293 en el 2010, es decir, un crecimiento del 88% y una tasa anual de 8,32%. A los fines comparativos, cabe mencionar que en el mismo periodo intercensal la ciudad de Córdoba presenta un crecimiento de 3,38% y una tasa de 0,38%, muy baja con respecto a las dinámicas de los centros urbanos mencionados.

- *Dimensión migratoria.* El crecimiento poblacional de las localidades relacionadas con el cuadrante en estudio corroboran su carácter receptivo de población provincial y de la propia ciudad de Córdoba, en claro proceso expulsivo de habitantes, mayormente de escasos recursos (particularmente, en Estación Juárez Celman y Malvinas Argentinas). Aunque el dato no se encuentra actualizado, sirve como referencia el caso de Estación Juárez Celman que, ya en el 2003, más del 60 % de su población no era originaria de la localidad.<sup>2</sup>
- *Dimensión socioeconómica.* La proximidad con Córdoba, los loteos baratos, las bajas tasas municipales y de servicios públicos son un incentivo para la radicación poblacional. Como es común en algunas localidades situadas sobre los corredores norte y este del AMC, los nuevos habitantes provienen de sectores de escasos recursos y de la clase media baja, tanto de la ciudad de Córdoba como del norte provincial. Los niveles de pobreza son elevados respecto a otras localidades del mismo Departamento Colón: según el Censo Provincial 2008, el 24,4% de los habitantes de Estación Juárez Celman presenta NBI; en Malvinas Argentinas, el 27,7; y en Colonia Tirolesa, el 15,4%.<sup>3</sup> En caso de Monte Cristo, en el Departamento Río Primero, según Censo 2001, el 41% de la población poseía algún indicador de NBI.

La principal consecuencia de estos procesos en el área de estudio es el estímulo del crecimiento extensivo de baja densidad y precaria consolidación que constituye una tendencia actualmente corroborable y que se expresa en un incremento en la transformación de suelo rural en urbano, el consiguiente riesgo de supervivencia del territorio productivo (Cinturón Verde), la instalación de formas rururbanas de ocupación y la generación de una mixturación confusa de usos. Específicamente, aquellas tensiones metropolitanas provocan formas de conurbación y periurbanización, con modalidad extensiva (anexión de urbanización a mancha urbana preexistente) y con modalidad dispersiva (urbanización aislada). En esa línea, Estación Juárez Celman es un caso combinado de ambos procesos, en donde la propia ciudad de Córdoba extiende su periferia norte sobre el departamento colindante, como una continuidad de sus barrios de borde (periurbanización de la ciudad madre y conurbación con la localidad vecina). Por su localización estratégica sobre corredores de alta dinámica como es la RN9 Norte y la RP E53, asociado a la

---

<sup>2</sup> CAPOROSSI, Celina y DÍAZ, Fernando (Coords.) "Ordenamiento de usos del suelo y guía normativa para Estación Juárez Celman, Provincia de Córdoba". Programa de Extensión de Asistencia a Comunas y Municipios, Convenio de Cooperación Municipalidad de E. J. Celman y UNC, 2006-2007.

<sup>3</sup> Del Informe "Departamento Colón Informe de situación socio-demográfica". Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia de Córdoba, Censo Provincial 2008. (<http://senaf.cba.gov.ar/ws40397/senaf/wp-content/uploads/Informe-situacion-sociodemografica-Colon.pdf>)

proximidad del Aeropuerto y a nodos logísticos educativos y empresariales, Estación Juárez Celman ha comenzado a constituir una plaza atractiva para la localización de emprendimientos urbanísticos de envergadura (por ejemplo, Edisur), que ha motivado cambios normativos en desmedro de la superficie productiva rural contenida en su ejido urbano. Diferente es el caso de Malvinas Argentinas, Monte Cristo y Colonia Tirolesa, aunque con similares consecuencias respecto a la merma del suelo rural. Estas localidades amplían sus bordes urbanos con nuevos barrios y asentamientos (expansión periurbana local) para, en los casos de Malvinas Argentinas y Monte Cristo, la recepción de población de bajos recursos. Finalmente, la presencia de urbanizaciones aisladas (barrios) que se emplazan con autonomía de tejidos preexistentes y en discontinuidad a entramados conectivos sectoriales o locales, ya sea sobre corredores metropolitanos o caminos rurales o en medio del territorio rural, accesibles a través de trazas rurales secundarias.

Con relación a **2)**, los corredores más dinámicos son aquellos que establecen vínculos en diversas escalas territoriales, define la intensidad de los movimientos que encausan con arreglo a tipos de actividades de impacto regional. Nos referimos fundamentalmente a la RN9 Norte y la RN19, aunque puede incluirse la RP88 (Av. Las Malvinas en su tramo urbano) por su condición de antigua ex-ruta nacional (ex RN19). En otros términos, la Autopista Córdoba-Rosario, si bien constituye un corredor troncal en el territorio pampeano nacional, por su carácter de autovía no genera una concentración de usos significativa salvo, de manera puntual, servicios al corredor. La RN9 Norte, Juan B. Justo en su tramo urbano, alinea un conjunto de grandes superficies industriales o subsidiaria de tal actividad, así como como comercios y servicios que, una vez traspasado el ejido municipal su presencia se torna más más esporádica. En su desarrollo como corredor dinámico, incide fuertemente el funcionamiento conjunto con la Av. Japón, que viene consolidando en los últimos años un perfil de corredor industrial en el tramo entre la RP E53 y la propia RN9 Norte.

En cuanto a la RN19, se trata de un eje que ha venido concentrando usos industriales, nodos logísticos y grandes equipamientos, proceso en que incidieron fuertemente situaciones como el emplazamiento del nuevo Mercado de Abasto en la década del 80 y la relocalización de industrias del rubro alimenticio como la Coca Cola. Como se mencionó, este corredor vincula la provincia de Córdoba con las de Santa Fe y Entre Ríos, es decir, constituye el acceso principal a la ciudad de Córdoba desde lo que se denominaba Región Centro. En ese sentido, si bien no es uno de los mayores corredores en cuanto al caudal de automóviles privados, lo es respecto del transporte público interurbano provincial, encausando la segunda mayor frecuencia en esa modalidad (Córdoba-Malvinas Argentinas).<sup>4</sup> Asimismo, constituye uno de los tres principales corredores de transporte de carga que tiene como origen y destino la ciudad de Córdoba.

---

<sup>4</sup> \_\_\_\_\_ *Lineamientos del plan estratégico urbano territorial de la región metropolitana de Córdoba*, IPLAM, Gobierno de la Provincia de Córdoba, 2012.

Un dato a destacar es que RN19 es un corredor bioceánico del MERCOSUR, que atraviesa el territorio argentino de este a oeste y vincula Brasil, Uruguay, Argentina y Chile, conjuntamente a diversos corredores ferroviarios y puertos, tanto sobre los océanos Atlántico y Pacífico, como sobre las hidrovías que constituyen los ríos Paraná y Uruguay. En ese sentido, el área de estudio recepta los flujos de comunicación de un amplio espacio que abarca territorios metropolitanos, nacionales y macrorregionales que, si bien esta situación conllevaría un sinnúmero de potencialidades, también promovería conflictos relativos a la conectividad, al paso de las escalas mayores a la urbana y a la amortiguación de sus impactos para el desarrollo de las actividades propias del área.<sup>5</sup>

Cabe mencionar la presencia de trazado ferroviario en paralelo, tanto a la RN9 Norte como a la RPN188, encontrándose en la actualidad afectado al transporte de cargas, pero con potencialidades futuros de ampliar sus servicios.

Finalmente, aunque integra la vialidad de la propia ciudad de Córdoba, la Av. de Circunvalación actúa de manera sinérgica con aquellos corredores dinámicos mencionados, no solo por su rol de derivador y distribuidor de los flujos vehiculares interregionales, sino también porque reúne en sus bordes un número importante de industrias y grandes superficies, a las que se accede, en general, por sus sistema de colectoras laterales.

---

<sup>5</sup> \_\_\_\_ *Ocho ejes de integración de la infraestructura de América del Sur*, COSIPLAN-UNASUR, FIESP, 2011.

# CAPÍTULO 3.

## COMPONENTE SOCIAL DEL SECTOR Y PRINCIPALES DEMANDAS

### Hacia un mapa de actores del cinturón verde de Córdoba

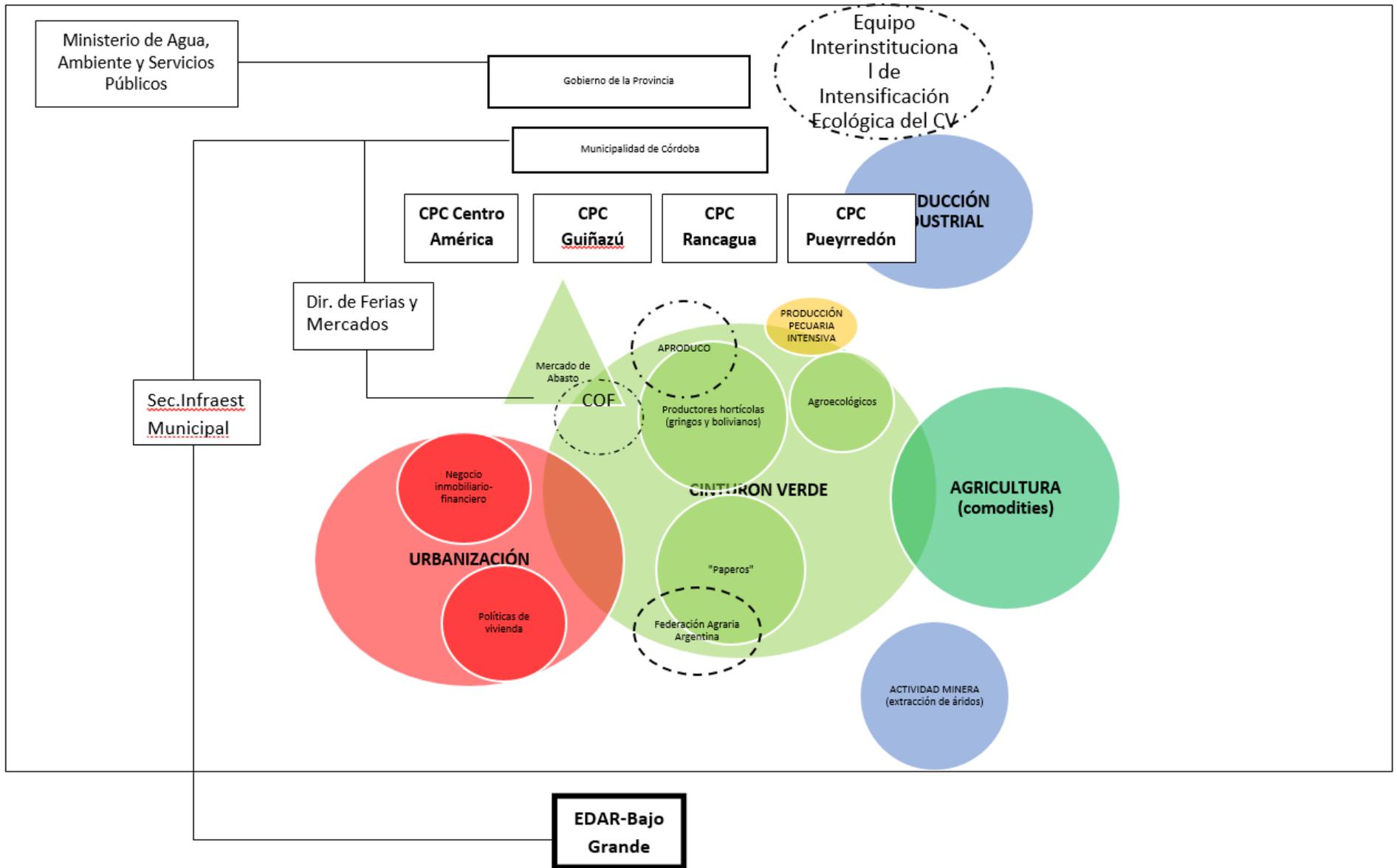
En la propuesta presentada se propuso elaborar un Mapa de actores, lo que supone la caracterización de cada uno, de las relaciones entre ellos, cómo se posicionan frente a las dinámicas socio-territoriales de la zona estudiada, por qué ese posicionamiento (efectos positivos y negativos para cada actor), entre otras variables. Para llevar adelante la propuesta realizada, se comentó a realizar un relevamiento de los actores sociales presentes en el territorio. Cabe aclarar que en el marco de este estudio se entiende por **actores sociales** a unidades reales de acción que integran la trama de procesos de la sociedad y que toman decisiones y las ejecutan definiendo y modificando la realidad local. Al mismo tiempo, actúan como individuos o colectivos que están sometidos a otras condiciones (económicas, culturales, étnico-culturales, políticas y territoriales) (Pírez, 1994). Un primer paso, consistió en identificar actores sociales (colectivos o individuales) con incidencia en la zona, fuesen instituciones públicas de distinto nivel jurisdiccional (nacional, provincial o local), instituciones privadas, Empresas, Organizaciones sin fines de lucro, Organizaciones sociales, Entidades religiosas, entre otras. El objetivo es lograr caracterizar a cada uno de los actores sociales que se consideren claves, es decir, aquellos que pueden influenciar significativamente -positiva o negativamente- una intervención o son muy importantes para que una situación se manifieste de determinada forma.

Las entrevistas realizadas fueron las siguientes:

- Sr. Juan Perlo, Presidente de la Asociación de Productores Hortícolas de la Pcia. de Córdoba
- Equipo de INTA: Dra. Arq. Beatriz Giobellina y equipo
- Sr. Casas y Sr. Alberto Solazo, Director y Sub-director del CPC Pueyrredón
- Fernando Peñaloza, Director del CPC Centro América
- Secretaria de Minería de la Provincia de Córdoba
- José García Asesor de la Cámara de Operadores Frutihortícolas del Mercado de Abasto de Córdoba
- Héctor Fontán, Director de Ferias y Mercados de la Municipalidad de Córdoba

## Los actores sociales en la zona bajo estudio, una vista panorámica

A continuación, se muestra (Figura 1) una primera vista panorámica en función de usos del suelo en tensión y los principales actores vinculados a esos procesos. Cada conjunto puede pensarse como espacios que contienen una variedad de actores. En el esquema, en el centro está el Cinturón Verde, conteniendo a los productores “gringos”, bolivianos y “paperos”. De un lado, presiona la urbanización, tanto de la mano de una lógica inmobiliaria-financiera como de políticas públicas de vivienda. Del otro lado, en verde oscuro, aparece un círculo externo al Cinturón Verde, conformado por la producción agrícola de *comodities* (soja, maíz y trigo). Constituye, junto con la urbanización, los dos procesos que actúan como pinzas y están presionando sobre el Cinturón Verde. Cabe destacar que también en la zona hay una fuerte presencia de la actividad minera, de producción pecuaria intensiva y se están proyectando distintos parques industriales.



## Productores agropecuarios

### Los productores hortícolas: “Gringos” y “bolivianos”

Para comprender la composición de los productores del Cinturón Verde, en tanto actores centrales del territorio bajo estudio, es importante tener en cuenta que la disminución que viene sufriendo el Cinturón Verde se debe no sólo al abandono de la actividad (reconversión del uso del suelo), sino también a que se ha producido un corrimiento hacia el norte y este de las áreas productoras, fuera del ejido municipal. Este corrimiento se produjo principalmente hace 5 años, durante una importante crisis hídrica. Quienes arrendaban se trasladaron hacia otras localidades con mayor disponibilidad hídrica, mientras que *los productores que se quedaron dentro del cinturón verde (CV) del ejido fueron en su gran mayoría propietarios*. A partir de esto se reconfigura la composición de los productores del CV dentro del ejido municipal

- De los 200 productores del cinturón verde, entre el 60% y 80% son bolivianos<sup>6</sup>, ya sea *propietarios*, *medieros* (trabaja y vive en el campo de un propietario, pero no como mano de obra o peón sino con un porcentaje de las ganancias que se renegocia constantemente) o *arrendatarios* (alquilan campos y los trabajan toda la familia), y el 40% son argentinos descendientes de inmigrantes españoles e italianos, en general *propietarios*
- De los 200-250 productores del cinturón verde, 50-60 están dentro del ejido municipal.
- De estos 50-60 productores que están dentro del ejido municipal, dice Perlo que la mayoría (el porcentaje no es muy claro) son propietarios “gringos”, es decir propietarios con una tradición de 2-3 generaciones de quinteros, descendientes de inmigrantes europeos.

De modo que es posible de reconocer dos productores del cinturón verde. Por un lado, los productores “gringos”, en general propietarios, segunda o tercera generación de *quinteros*, descendientes de italianos o españoles. Por otro lado, *productores bolivianos*, en general arrendatarios o medieros, aunque también hay propietarios.

### Perfiles de los productores

*Productores propietarios de origen europeo, los “gringos”*. Según Perlo, son la gran mayoría de los 50-60 productores del cinturón verde dentro del ejido municipal. Este tipo de propietarios han disminuido en los últimos 30 años. Muchos de ellos vendieron sus hectáreas a emprendimientos inmobiliarios. “hicieron fortunas y se olvidaron de convivir con heladas y granizos”. Se describen como “desconfiados”, no se reconvierten fácilmente, les cuesta invertir en tecnología o infraestructura (media sombras, antigranizo, etc.) testimonia Perlo.

### *Productores de origen boliviano*

---

<sup>6</sup> Según la Cámara de Operadores Frutihortícolas del Mercado de Abasto de Córdoba, Hoy prácticamente el gringo no existe, más del 80% son bolivianos (Entrevista realizada a Ing. José García, Asesor).

Los inmigrantes bolivianos, comenzaron a llegar en buen número en la década del '90, alentados por el uno a uno de la convertibilidad. Por aquella época, cada peso-dólar ahorrado equivalía a siete bolivianos y era enviado a sus familias o guardado para invertir en alguna propiedad tras algunos años de trabajo. Repiten el ciclo de los gringos italianos un siglo atrás: empleados primero, luego cuentapropistas o medieros -contratistas que se asocian con los dueños de las tierras y traen su propia gente para el cultivo. Algunos llegan a alquilar unas pocas hectáreas para un emprendimiento familiar, muy pocos compran chacras.

Los bolivianos en general invierten, se reconvierten, están dispuestos a aprender nuevas prácticas para incrementar el rinde” dice Perlo en su entrevista, y también distintos testimonios de los artículos del diario. Perlo reconoce que los productores bolivianos son lo que más han avanzado y crecido en los últimos tiempos.

La rentabilidad del negocio depende de esa mano de obra silenciosa que prefiere el anonimato. Aunque no hay cifras oficiales se calcula que más del 90 por ciento de la verdura de hoja producida en Córdoba pasa por sus manos. En general en las quintas bolivianas, trabaja toda la familia, por lo que tienen costo cero de mano de obra, y es difícil competir contra ellos, por el costo tan bajo de la producción, dice Cesar Ciminari, quintero local, 40 años, descendiente de los primeros quinteros. Su papá y sus tíos fueron productores, sus hermanos también lo son. Una sociedad familiar que integraba llegó a producir 100 hectáreas. Hoy César tiene cinco hectáreas propias dedicadas exclusivamente a verdura de hoja. “La mano de obra local desapareció, no sé si es producto de los planes o de la invasión de gente boliviana que los dejó fuera del sistema. Los que quedamos haciendo verdura con mano de obra local no podíamos competir y tuvimos que asociarnos con ellos”

Tanto bolivianos como “gringos”, están implicado en un tipo de *producción de tipo intensiva*, que es la producción típica o que siempre caracterizó al cinturón verde de Córdoba, es decir, extensiones de cultivos que van entre la media hectárea hasta las 10 hectáreas. Actualmente, lo que más predomina son quintas entre 4-6 hectáreas<sup>7</sup>. Por el tipo de producción el INTA los caracteriza como hortícola liviana, producen lechuga, rúcula, perejil, remolacha

Es posible afirmar que las unidades típicas de producción hortícola están constituidas de la siguiente manera:

- 1) Bolivianos propietarios o arrendatarios que trabajan con toda su familia y que pueden tener, además, 1 o 2 peones bolivianos
- 2) Propietario “gringo” + mediero boliviano. Los gringos ya prácticamente no tendrían peones bolivianos ya que sólo aceptan ser medieros<sup>8</sup>

Además de esa producción “tradicional” intensiva, de modo más reciente también es posible identificar *Productores agroecológicos intensivos*, conformada por

---

<sup>7</sup>según informa Perlo en la entrevista

<sup>8</sup> Según informa Perlo en la entrevista

productores locales y bolivianos. No tienen la certificación de “orgánicos” pero no utilizan agroquímico

### *Los “paperos”*

En la zona bajo estudio, es posible reconocer otro tipo de productores, son los llamados “paperos”. Como señalan los técnicos del INTA, la producción “hortícola pesada” se desarrolla en el cuadrante sur (4) de la zona es extensiva, supone un productor capitalizado dedicado fundamentalmente a la producción de papa y zanahoria pero que también complementa con soja, trigo, y maíz. Este productor tiene poder de lobby y **se nuclea alrededor de la Federación Agraria Argentina (FAA)**. Están metidos en todas las decisiones importantes y tienen organización y tierra. Según los especialistas entrevistados del INTA, la producción de papa es altamente contaminante, no es compatible con la producción hortícola liviana que se desarrolla más al norte. Enfatizan que el problema no es el cultivo sino la tecnología que utilizan.

### *Productores pecuarios intensivos*

En la zona también hay Feedlots, Criaderos de Gallinas ponedoras de huevo, Criaderos de Chanco. De la entrevista con Perlo se desprende que no hay un relevamiento de las distintas actividades en la zona. Es preciso avanzar en conocer mejor quiénes son estos productores, qué relación tienen con la producción hortícola y cuál es su representación -si la tienen- político-sectorial.

Actores claves: caracterización, relaciones e identificación de problemas y demandas

En este apartado se reconstruye para cada actor relevante, las percepciones y visiones sobre el territorio, los problemas existentes, las demandas que plantean y las relaciones y articulaciones con otros actores. Cabe aclarar que la síntesis de percepciones y problemas identificados en la zona, así como las demandas planteadas trasciben lo expresado por los actores y no necesariamente son compartidas por el equipo de consultores que llevan adelante este estudio.

## **ASOCIACIÓN DE PRODUCTORES HORTÍCOLAS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA (APRODUKO)**

Los productores hortícolas del cinturón verde se nuclean en APRODUKO. La creación de la Asociación se remonta a año 2000, cuando un grupo de productores la conforma pensando en ampliar el alcance a más productores y buscando posicionar al sector hortícola pública y políticamente, así como mejorar las condiciones de trabajo y la representación gremial. Aproduko abrió una semillera para aumentar la capacidad de compra de insumos y facilitar el acceso del productor a los mismos mediante la financiación. Hoy en día la semillería cuenta con 150 clientes permanentes que trabajan con este sistema de compra. Además, crearon un centro de capacitación en el que, en conjunto con la Municipalidad de Córdoba y el gobierno de la Provincia de Córdoba, se les otorgan cursos a los productores a los fines de profesionalizar su trabajo y dotarlos de mayores herramientas para su crecimiento. La Asociación formó parte del Programa para el Desarrollo Territorial en el Área Metropolitana de Córdoba (REMEKO) y señalan que este proyecto contribuyó fundamentalmente en la

capacitación de los productores frutihortícolas del cinturón verde, asesorándolos en Buenas Prácticas Agrícolas (BPA), la diversificación productiva, incremento de la productividad y mejora de la gestión comercial.

De la entrevista realizada al referente de esta organización, el Sr. Juan Perlo, emergen las siguientes cuestiones:

Respecto a la presión del crecimiento urbano hacia el sector hortícola, Perlo plantea que no hay “grupos inmobiliarios” como ocurre en otras zonas, sino que los mismos propietarios de las tierras quisieran/pueden convertirse en los emprendedores inmobiliarios. La competencia por el uso de suelo ha desencadenado un aumento en el valor de la tierra, haciendo menos competitivo al sector rural y, por ende, empujando a los propietarios a vender o alquilar sus tierras. Su propuesta es que la superficie cultivable se achique, y que los productores incorporen tecnología para hacer que una menor superficie 2-5 ha rinda, como rendía antes unas 10-12 ha. Perlo plantea que el estado debe liberar esas tierras y permitirle al productor/propietario que vendan una parte, para que ellos mismos desarrollen un emprendimiento inmobiliario y se queden con una quinta más pequeña. En un medio local, Perlo lo expresaba así: **“Vienen las inmobiliarias y te dicen ‘este campo vale tantos millones de pesos’ y, si sabes administrar, tenéis para dos o tres generaciones. Produciendo lechuga, no”**<sup>9</sup>.

Perlo propone crear una “reserva de producción intensiva” libre de impuestos, donde se incluya tanto producción hortícola y pecuaria. Él plantea que una producción más extensa no es viable por el recurso agua. Señala que el proceso de urbanización ha impactado sobre los canales de riego generando rupturas y clausuras de algunos canales, contaminación y dificultando la circulación del agua en los campos. En este sentido, apunta a la tecnificación y profesionalización del sector. “El objetivo es que el productor no desaparezca y para que eso no pase tenemos que trabajar en consecuencia. Es decir, que un productor en la menor superficie logre la mayor producción con el menor costo, eso lo llevas a la venta y la venta te da resultados”<sup>10</sup>

Respecto a la escasez creciente de mano de obra, vinculado a que las nuevas generaciones no trabajan la propiedad y la migración de población boliviana ha disminuido, Perlo plantea la necesidad de que haya secundarios especializados en el tema agrícola.

Respecto de la ausencia/presencia de infraestructura e incentivos, en su entrevista plantea que los canales secundarios reciben mucha basura y por lo tanto riegan con agua contaminada. Demanda mantenimiento de los canales de riego, considera que se trata de una inversión pública muy valiosa que se está deteriorando o destruyendo. Por ejemplo, se menciona que muchos canales han sido tapados en los sectores que son atravesados por los countries. Además, ya desde hace varios años, se ha conformado un consorcio de productores para mantenerlo, debido a la ausencia del estado provincial y municipal en esta tarea. Reconoce mejoras en el canal maestro

---

<sup>9</sup><http://genfm.com.ar/2017/03/13/el-avance-inmobiliario-pone-en-peligro-el-cinturon-verde/>

<sup>10</sup>idem

norte y sur. Menciona distintas ayudas de la provincia que él mismo ha gestionado. Plantea que el recurso agua hoy no es un problema y que se cuenta con 4 perforaciones para una eventual crisis hídrica. Menciona que consiguió para este año incentivos gubernamentales para los productores (disminución de impuestos, y premios por buenas prácticas).

Respecto al avance de los cultivos extensivos (soja, maíz, trigo, alfalfa), Perlo reclama más control ya que en teoría estos cultivos están prohibidos por ley en la zona estudiada y sin embargo se llevan a cabo. Propone que estos cultivos deben correrse y en esas zonas podría ponerse un Parque industrial.

## **DIRECCIÓN DE FERIAS Y MERCADOS DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA**

La Dirección de Ferias y Mercados tiene como misión asegurar el abastecimiento de la ciudad con productos alimenticios, especialmente frutihortícolas, garantizando que sean inocuos y de calidad superior con el fin de promover una alimentación más saludable y nutritiva. Tiene entre sus objetivos, promover tanto la reconversión del sector frutihortícola como el consumo de frutas y hortalizas en cantidad, calidad y diversidad. En lo que hace a la producción, esta repartición, orienta sus esfuerzos a aplicar políticas de estado en forma conjunta con ADEC y la provincia para la reconversión del sector a los fines de cumplir los objetivos del Programa de Desarrollo Territorial para la región Metropolitana de Córdoba.

De esta Dirección depende el Mercado de Abasto de la ciudad de Córdoba que tiene la función de proveer a toda la población cordobesa y alrededores de frutas y verduras inocuas y aptas para el consumo. Desde enero del 2010 existe un convenio de administración de servicios que está a cargo de sus propios operadores permanentes a través de la cooperativa Mercoop, en tanto que el poder de control sigue estando a cargo de la Municipalidad, más precisamente de la Dirección de Ferias y Mercados.

De la entrevista realizada al Director de Ferias y Mercados de la Municipalidad de Córdoba, el Ing. Fontán, surge que del total de lo que se comercializa el 10%-20% es de Córdoba, el resto es de otros cinturones verdes de otras ciudades. “No hay nada de producción local de frutas, quizás algo de durazno, pero nada más”. Por otro lado, Fontán señala que el Mercado de Abasto de Córdoba, es uno de los mercados que más controles hacen del país, es de los más exigentes en el cumplimiento de la normativa sobre procedimientos estandarizados de sanitización: “por ejemplo si el nivel de plaguicidas de un productor supera los límites, se lo suspende al productor o incluso se le hace destruir la cosecha. O sea, tenemos garantías de calidad e inocuidad. Algo que es difícil de controlar cuando vienen producciones de otro lugar”.

Respecto de la situación del Cinturón Verde, Fontán, plantea que el productor del cinturón verde ha bajado mucho la rentabilidad y es una actividad bastante riesgosa, con muchas incertidumbres de producción y comercialización. Esto lo diferencia claramente con los cereales, que tienen mayor previsibilidad de precio y permite hacer operaciones de a dos o tres años con un precio esperado. Los productores no sólo se enfrentan a las incertidumbres vinculadas a cuestiones climáticas, sino

también al momento de vender en el mercado la producción cosechada. El precio de venta fluctúa sobre todo según la oferta, dado que la demanda está más o menos establecida y la oferta es muy variable.

Al explicar la poca rentabilidad del sector, Fontán menciona una serie de factores que en conjunto producen la baja rentabilidad del sector: “La primera cuestión es que, como consecuencia de no tener una adecuada planificación del sistema de producción, baja mucho su rentabilidad. Como no hacen muchas inversiones, todos los productores hacen los cultivos en épocas que no tienen dificultades climáticas, y como todos lo hacen en ese momento, todos cosechan juntos y van todos juntos al mercado y como hay mucha oferta, no lo venden y el precio baja. Y en épocas del año que hay limitaciones climáticas y que podrían hacerlo aplicando distintas herramientas y tecnologías -hay muchas disponibles, pero no lo hacen- no pueden vender en momentos de mayor precio.

En ese sentido, Fontán liga también la falta de rentabilidad a un aspecto más cultural, señala que los productores son resistentes al cambio: “son productores locales de la inmigración italiana y española cada vez en un porcentaje más bajo. Son los que han perdurado en el tiempo y eso es un gran mérito. Tienen formaciones muy rígidas y son muy resistentes al cambio y entonces hacen su sistema previsional, y eso significa que hacen muy poca inversión en la producción porque si pierdo, pierdo poca plata y si gano, vamos a ver qué pasa. Pero no invierten”. Además, para Fontán, existe un cambio cultural que se vincula con las aspiraciones sociales de los productores: “el éxito es que sus hijos abandonen la actividad y sean profesionales, la aspiración está en otro lado. Entonces aparece el boliviano que está dispuesto a trabajar mucho por poco, en muchos casos no tienen formación empresarial y que está dispuesto a sacrificar su pago por mano de obra. Hacen alianza con el propietario que compra los insumos y ellos la mano de obra y van mitad y mitad. Para Fontán, toda esta conjunción de factores resulta en “un sistema de producción muy aleatorio con escasa calidad de los productos. Al tener poca calidad qué pasa, otras zonas del país se han desarrollado y brindan mejor calidad y volumen y compiten en algunos momentos del año. A pesar de la distancia, Buenos Aires, Mendoza, compiten”.

Toda esta lógica lleva a la pérdida de rentabilidad y es ahí donde la rentabilidad del negocio inmobiliario aparece como más atractiva para los productores: “si viene don urbano y me dice que me ofrece 70 mil dólares la hectárea y yo hago 20 cajones de lechuga y tengo limitaciones en el uso de insumos y químicos, me controlan, me suspenden por encontrar residuos, etc etc...y me ofrecen 500 mil dólares por la tierra, pero sí, chau...entiendes? esa es la cuestión”.

El entrevistado insiste en que es central proteger al Cinturón Verde de Córdoba “es importante mantener el cinturón verde en la proximidad y el gran cambio es mejorando la rentabilidad y eso es con inversiones importantes, fundamentalmente hay que cambiar la forma de producción”. La postura de esta Dirección, manifiesta un acuerdo con APRODUCO respecto de ir hacia una intensificación de la producción. “Antes producíamos en 10 hectáreas ahora hay que hacerlo en 1 ha. Estoy de acuerdo. Pero para eso hay que hacer un plan de inversión, hay que pensar en clave empresaria, pero ellos piensan en el día a día”. La postura de esta Dirección es que el

Municipio debe legislar, determinar qué espacios son del Cinturón Verde y preservarlo. Pero insiste en que eso no alcanza, “vos lo proteges, generas un nicho, pero le siguen compitiendo de afuera. Tiene que haber un cambio importante en el sistema de producción. Viene más lentamente el cambio que lo que debiera ser” (...) “Todas las exenciones impositivas, subsidios y estímulos deben ir acompañados por cambio en el sistema de producción”.

## **CAMARA DE OPERADORES FRUTIHORTICOLAS DEL MERCADO DE ABASTO DE CÓRDOBA**

Al igual que el resto de los entrevistados, el Ing. José García - asesor de la Cámara y ex Director de Ferias y Mercados de la Municipalidad- coincide en señalar que lo más significativo en los cambios que presenta el cinturón verde de Córdoba es que ha quedado confinado a la producción de papa en un sector y hortícola en otro. La producción frutal se perdió. En la actualidad, la fruta viene de otras localidades de la provincia o de otras provincias.

También existe una coincidencia con el resto de los actores respecto a que el valor de la tierra desde el punto de vista inmobiliario para la utilización de loteos y countries ha aumentado mucho y es un negocio que supera ampliamente la rentabilidad que tiene la producción del cinturón verde. Esta falta de rentabilidad llevó a decir que es más conveniente vender la tierra o decidir ingresar como socio a un proyecto inmobiliario y muchos productores han dejado de producir.

Los principales factores que menciona para explicar la baja rentabilidad del sector y la consecuente reducción del Cinturón Verde, se vinculan a: precios bajos, a la falta de incorporación de tecnología en la producción, a la emigración de los hijos de los famosos gringos que ha sido reemplazado por los bolivianos, con un nivel de inversión muy bajo y con falta de apego a la normativa sanitaria vigente. Finalmente, el entrevistado señala también el tema de los escasos del agua. Esto último, si bien hoy no es un tema crítico, en su momento ha sido determinante y explica el corrimiento de algunos productores hacia otras localidades. Los canales de riego norte y sur han presentado muchísimas dificultades por falta de agua y por falta de mantenimiento. Los canales se han utilizado en algún momento para desagües y también la población lo ha utilizado para tirar basura.

En el diagnóstico de la situación, este actor señala que ha faltado comprensión por parte del Gobierno de la importancia que tiene un cinturón verde para una ciudad como Córdoba, de su magnitud. “En todo el mundo se está comprendiendo el valor que tienen los cinturones verdes. Al no comprenderse la importancia no se lo apoyó como correspondía. El sector viene pidiendo hace años que se los ayude, que se los proteja, que se les dé un sistema impositivo adecuado, de créditos adecuado. El apoyo necesario para poder mantener adecuadamente los caminos, las redes de riego, ha sido bastante dificultoso”. Desde la Cámara se ha contribuido apoyando al cinturón verde con capacitación de buenas prácticas, apoyan en las gestiones ante el gobierno de la Ciudad y de la provincia para que se incorpore tecnología de riego por goteo, para que se incorpore la media sombra y la protección contra granizo.

Actualmente, la Cámara intenta obtener 12 hectáreas<sup>11</sup> cercanas al Mercado de Abasto para hacer ahí, en colaboración con APRODUCO, un vivero importante que cambie la tecnología de la forma de cosecha y de siembra y aumente la productividad.

Al igual que sostiene la Dirección de Mercados y Ferias, para la Cámara es clave seguir incorporando tecnología para hacer rentable el sector. Y en ese marco, también señalan la importancia de intensificar la producción: “con tecnología lo que se producía antes en 1 hectárea, se puede quintuplicar en su producción y esa evolución es la que puede hacer rentable al sector”. Postura que comparten también con APRODUCO.

El posicionamiento de este actor es claro y está en sintonía con el resto de los actores: “Hay que poner toda la energía para sostener el cinturón verde donde está, toda ciudad grande tiene que tener su cinturón verde, lo tiene que proteger. Creo que la única forma es que darle subsidio a la incorporación tecnológica y además una apoyatura en términos impositivos para contribuir a la rentabilidad”. Además, señala que “para poder competir con otros del país, y otras ciudades como La Plata, por ejemplo, necesitamos la incorporación de tecnología para aumentar no solo la rentabilidad sino también la calidad. Tener la mejor calidad posible a un precio razonable” (...) “Necesitamos calidad y precio y eso lo obtenemos con tecnología, con una gran productividad y con apoyo de los gobiernos en lo que hace a los esquemas impositivos”. En este sentido, desde la Cámara se sostiene que “es imprescindible que se definan los patrones de utilización de la tierra y que se defina el sector que va a ser para el Cinturón Verde y se lo proteja poniendo verdaderos límites”.

Es claro que, para este actor, vinculado al Mercado de Abasto, el principal interés es ofrecer el mejor precio, la mejor calidad y la diversidad de productos. Pero señala el entrevistado que, a ellos, como Mercado, “nos sirve tener el mejor productor en calidad, en precio en las cercanías. El hecho de tener que traer mercadería de lugares lejanos, tiene un componente de logística que lo encarece. Ahora, el mercado, si no tiene el producto acá, lo va a buscar a donde esté, lo va a ofrecer”.

La lectura de este actor en torno al perfil de los productores, coincide con la Dirección de Ferias y Mercados al sostener que el productor tiene que tener mentalidad empresarial, tienen que procurar tecnología, capacitaciones y promover el desarrollo de sus negocios. En ese sentido, sostiene que, si bien el gobierno tiene que colaborar y el Mercado de Abasto acompañar en lo que esté a su alcance, “lo que no podemos hacer ninguno de estos actores es suplantar el productor-empresario: si el productor no decide invertir en tecnología, en tiempo, en capacitaciones, en cumplir con la normativa...nadie va a salvar al productor”.

---

<sup>11</sup> Las tierras son propiedad de la provincia de Córdoba y están en tratativas para que sean transferidas, ya sean vendidas o con algún esquema. Además, ahí está planificada una planta para procesar todo lo que son desechos orgánicos. El mercado produce entre 40 -60 toneladas diarias de residuos, de los cuales el 85 es residuo orgánico y la utilización de eso para la generación de gas, de energía y de algún tipo de fertilizante orgánico es muy interesante.

## CENTROS DE PARTICIPACIÓN COMUNAL

La zona estudiada está bajo las secciones de 4 Centros de Participación Comunal: los CPC's Pueyrredon, Rancagua, Centro América y Guiñazú. Los Centros de Participación Comunal o CPC son instituciones de desconcentración administrativa. Su accionar no se vincula a un programa de descentralización política y administrativa, sino que responde a una desconcentración geográfica de la administración municipal (Tecco, 2000). Básicamente son centros de atención de distintos tipos de trámites del orden municipal y algunos de la órbita del Gobierno de la Provincia y de organismos del Estado Nacional. Los CPC también funcionan como receptoras de reclamos vecinales y como sedes de actividades y talleres culturales y de oficios.

De las entrevistas realizadas a los directores del CPC, no parece evidenciarlos como un actor que tenga en la agenda el problema del ordenamiento del territorio. De las entrevistas surge con claridad que ellos tratan de colocarse como una institución administrativa, que las decisiones se toman en "el palacio" y que, en términos de problemas de la zona, sólo toman las demandas vinculadas a servicios básicos. En particular, de la entrevista realizada al director del CPC Pueyrredón, el principal problema planteado es la falta de asfalto de las calles, son en su mayoría caminos de tierra que con las lluvias se hacen inaccesibles. El tema de cloacas y pozos negros junto con el transporte deficitario son los principales problemas mencionados. Reconocen que existe en la zona una problemática ambiental (en Chacras de La Merced) pero colocan esa cuestión como por fuera de su competencia. Similar es la mirada del director del CPC Centro América, que identifica como el principal problema de la zona bajo su jurisdicción, que no tienen cloacas ni desagües pluviales. A ello se suma que canal N. 10 en vez de desagotar para el lado de circunvalación desagota para el noreste, para el lado del barrio Parque Liceo. También la ausencia de alumbrado público es otra cuestión mencionada

## SECRETARÍA DE MINERÍA DE LA PROVINCIA DE CORDOBA

En la zona Chacra de la Merced existe una importante actividad de extracción de áridos. Estas canteras en general funcionan 4-5 años, pero pueden durar también unos 20-30 años, depende de los tamaños que tengan y por lo tanto de las reservas de áridos que haya en el sitio. Dado que en general duran pocos años es muy dinámica la existencia y cierre de canteras. Se distinguen dos tipos de canteras, canteras secas", son aquellas que no llegan a la capa freática ni están cerca del cauce del río, son las más frecuentes en la zona y son autorizadas y controladas por la Secretaría de Minería. Las que llegan a la capa freática o están en las proximidades del río se denominan "canteras húmedas" y son competencia de Recursos Hídricos de la Provincia. Los organismos gubernamentales que regulan la actividad en la zona son la Municipalidad y la Provincia, específicamente la Secretaría de Minería (Ministerio de Industria, Comercio y Minería), la Secretaría de Ambiente y la Secretaría de Recursos hídricos (ambos dependientes del Ministerio de Ambiente, Agua y Servicios Públicos).

El Gobierno de la Provincia de Córdoba, mediante su Secretaría de Minería, controla el cierre de las canteras, quien solicita en esta instancia un detalle del proyecto de cierre, presentado al inicio del emprendimiento. Este proyecto debe incluir alguna estrategia de remediación paisajística (taludes vegetados, plantación de árboles, etc.). En relación al cumplimiento de esta normativa, se menciona que a veces se cumple y otras no. En general los propietarios, que son la mayoría parecen cumplirlo, pero en otros casos no, y se abandona el predio sin restauración. Frente a esto la secretaria puede multar, pero reconoce que no es muy efectivo, porque ya no están ahí los productores. Hay varios casos de lagunas abandonadas desde hace tiempo, por lo que es difícil rastrear al propietario.

**Este actor reconoce un problema ambiental en la zona y muestra interés en avanzar en su remediación.** Como problema, menciona en primera instancia la planta cloacal, y plantea que la actividad de las canteras genera también contaminación, pero de menor grado, como contaminación por polvo, y ruido lo cual es un problema por la proximidad a zonas residenciales y un problema paisajístico. Menciona que actualmente no hay problema de contaminación de agua, ya que lo que hoy persiste son las llamadas “canteras secas”, son aquellas que no llegan a la capa freática ni están cerca del cauce del río. Las que llegan a la capa freática o están en las proximidades del río se denominan “canteras húmedas” y son competencia de Recursos Hídricos de la Provincia, aunque resalta que son unas pocas. Según esta jurisdicción, las canteras húmedas han disminuido mucho luego de la construcción de la circunvalación, ya que el material removido sirvió para cerrar varias de ellas y hoy se controla que se hagan canteras secas. Actualmente si se vulnera la capa freática, esa cantera se clausura.

Según la Secretaría, la mayoría de los productores mineros son propietarios del sitio explotado y por lo tanto tienen en general interés en remediar y recomponer la zona. Rellenar una cantera requiere mucho material, que tiene que ser inerte, no contaminante, etc. y por lo tanto si bien es una alternativa, también se puede utilizar las lagunas con otros fines. En la entrevista se mencionan como ejemplos de transformación de canteras el caso de dos propietarios (Sr. Telli y Sr. Bertinatti) que destinaron la laguna con fines recreativos (deportes náuticos). También se menciona que una laguna ha sido propuesta como reserva por su preciada fauna y flora.

Desde la Secretaría se resalta que al no tener un proyecto urbanístico marco que indique para qué será destinada esa zona es difícil impulsar o exigir la remediación. Ella señala que no hay claridad en el diseño urbanístico y eso dificulta implementar estrategias de remediación. Al respecto, se señala que un instrumento podría ser la Factibilidad de localización que emite la municipalidad. Actualmente no es claro por qué algunos se otorgan y otros no, no hay un plan urbanístico. Si la municipalidad tuviese una política clara al respecto, desde la Secretaría de Minería de la Provincia podrían asesorar mejor a los productores mineros sobre dónde explotar e incluso cómo remediar la zona, si por ejemplo fuese clara la planificación urbana a largo plazo en esa zona. En este sentido desde la Secretaría se destaca la necesidad de un plan de remediación de la zona a largo plazo que permita exigir de una manera clara cómo y para qué remediar, con qué especies, etc.

De la entrevista se desprende que habría desde la secretaría un interés por remediar ambientalmente la zona. Incluso, se menciona que hace 5 años se elaboró junto a la Universidad Nacional de Córdoba y a la Municipalidad de Córdoba, una propuesta de recuperación/remediación de la zona, donde también se realizó un relevamiento de lagunas, canteras activas, abandonadas, etc. pero nunca se implementó por falta de presupuesto.

### **Equipo Interinstitucional de Intensificación Ecológica en la producción de alimentos de proximidad**

El Equipo Interinstitucional de apoyo para la Intensificación Ecológica en la Producción de Alimentos de proximidad es un espacio que reúne las siguientes instituciones: INTA, FCA-UNC, SAF e INTI. Se trata de un espacio en el que Organismos estatales de investigación científica y tecnológica conforman una mesa de trabajo junto a integrantes de la Secretaría de Agricultura Familiar y que se reúne con cierta periodicidad. Además, distintos investigadores de dichas instituciones son referentes en la problemática socio-ambiental asociada a la reconversión que está sufriendo el Cinturón Verde: INTA (Giobellina), INTI, CONICET, UNC (Barchuck). Esta mesa es un actor clave en tanto articula diversas instituciones, maneja información y tiene propuestas sobre el área.

Al interior del área objeto de estudio, este grupo identifica -entre otras zonas- la zona de Chacras de la merced donde señalan que es necesario **un proceso de Restauración Ambiental**. Se trata de una zona donde hay extracción de áridos y materiales para la construcción y donde se ubica EDAR - Bajo Grande que no está funcionando. La Investigadora Alicia Barchuk tiene estudios y propuestas de Restauración Ambiental. En la entrevista realizada, pusieron mucho énfasis en que las extracciones de áridos en los bordes del Río Suquía y la contaminación de este río debido a las deficiencias del sistema cloacal general de la ciudad constituyen las situaciones de mayor impacto ambiental en el área de estudio.

Para este actor, el Cinturón Verde de Córdoba no sólo cumple una función de producción de alimentos de proximidad sino también una función ecológica. Asumen como enfoque y defienden una Planificación desde una Ecología del Paisaje. Ante la cuestión de cierta metropolización del Cinturón Verde, plantean que la idea de una Región alimentaria de proximidad, no es opuesta a conservar y promover lo que existe en la zona.

Tienen una mirada negativa sobre el Mercado de Abasto, APRODUCO y la connivencia de esas dos instituciones. Señalan que las operaciones que se realizan en el Mercado son poco transparentes. Al interior de los productores, están tratando de fortalecer a productores invisibilizados que no se nuclean en esa organización, como es el caso de los productores bolivianos. Por otra parte, señalan a los “paperos” como un grupo altamente visibilizado y con capacidad de lobby, con capacidad de intervenir en todas las decisiones sobre ese territorio.

La postura de este actor respecto a qué hacer, está difundida en diversos documentos. En un documento publicado recientemente titulado “El cinturón verde

de Córdoba. Hacia un plan integral para la preservación, recuperación y defensa del área periurbana de producción de alimentos”<sup>12</sup>, se señala que hay diez razones para defender el Cinturón Verde y levantan diez propuestas sobre cómo hacerlo. Entre esas propuestas cabe destacar: Declarar toda el área en producción o con tierra no urbanizada aún del cuadrante nor-este y el cuadrante sur-este en la categoría de Área de Protección Rural Productiva de acuerdo a la Ordenanza Municipal de Ocupación de Suelo Nro. 12483, artículo 4, inciso C; Declarar una moratoria de urbanización mediante un “statu quo” en la aplicación de la Ordenanza de Fraccionamiento N° 8060; en “áreas de protección rural productiva” debe excluirse la aplicación de la ordenanza de Convenios Urbanísticos, Generar políticas públicas que contemplen recursos financieros y técnicos para iniciar un camino de transición con intensificación de producción fruti-hortícola y de granja más ecológica en toda el área productiva que colinda con áreas urbanas.

Por otra parte, de la entrevista emerge el planteo realizar un **Parque Agrario**, algo que está en sintonía con lo que viene planteando el INTA como lineamiento general (hay varios documentos donde se desarrolla la propuesta<sup>13</sup>). El Parque Agrario, es una figura de protección territorial que se aplica en las áreas metropolitanas de grandes ciudades que apuestan por poner valor las producciones agro ganaderas del entorno periurbano y acercarlas al a zona de contacto, que es aquella en torno a la cual se sitúa. Se plantea como una herramienta de gestión para el ordenamiento y desarrollo del territorio, facilitando y dinamizando la actividad agraria. En la entrevista realizada, insistieron con la necesidad de mayor planificación, incluso para saber cuántos alimentos es necesario producir de acuerdo a la proyección del crecimiento poblacional. Dicen que a nivel de decisores políticos este dato no existe. Demandan también apoyo a productores para diversificar, generar arraigo al territorio, fomentar instancia de comercialización como las ferias y promover la producción de proximidad.

---

<sup>12</sup> Disponible en [https://inta.gob.ar/sites/default/files/inta-el-cinturon-verde-de-cordoba\\_1.pdf](https://inta.gob.ar/sites/default/files/inta-el-cinturon-verde-de-cordoba_1.pdf)

<sup>13</sup> “Parques agrarios periurbanos: Herramientas de gestión para la consolidación y desarrollo del territorio”, disponible en <https://inta.gob.ar/sites/default/files/script-tmp-intasp-delprino-parques-agrarios-2014.pdf>

CUADRO SÍNTESIS DE PERCEPCIONES DE LA ZONA, PROBLEMAS IDENTIFICADOS Y DEMANDAS

ACTOR	Intereses	Percepciones de la zona y problemas identificados	Demandas
APROHDUCO	Lograr compatibilizar aprovechamiento de la rentabilidad del negocio inmobiliario con una forma de producción más intensiva	<p>Respecto a la presión del crecimiento urbano hacia el sector hortícola, Perlo plantea que no hay “grupos inmobiliarios” como ocurre en otras zonas, sino que los mismos propietarios de las tierras quisieran/pueden convertirse en los emprendedores inmobiliarios. La competencia por el uso de suelo ha desencadenado un aumento en el valor de la tierra, haciendo menos competitivo al sector rural y, por ende, empujando a los propietarios a vender o alquilar sus tierras</p> <p>Una producción más extensa no es viable por el recurso agua. Señala que el proceso de urbanización ha impactado sobre los canales de riego generando rupturas y clausuras de algunos canales, contaminación y dificultando la circulación del agua en los campos los canales secundarios reciben mucha basura y por lo tanto riegan con agua contaminada</p> <p>Respecto a la escasez creciente de mano de obra, vinculado a que las nuevas generaciones no trabajan la propiedad y la migración de población boliviana ha disminuido</p> <p>Avance de los cultivos extensivos (soja, maíz, trigo, alfalfa)</p>	<p>Su propuesta es que la superficie cultivable se achique, y que los productores incorporen tecnología para hacer que una menor superficie 2-5 ha rinda, como rendía antes unas 10-12 ha.</p> <p>El estado debe liberar esas tierras y permitirle al productor/propietario que vendan una parte, para que ellos mismos desarrollen un emprendimiento inmobiliario y se queden con una quinta más pequeña</p> <p>Crear una “reserva de producción intensiva” libre de impuestos, donde se incluya tanto producción hortícola y pecuaria</p> <p>Apuntar a la tecnificación y profesionalización del sector. Que un productor en la menor superficie logre la mayor producción con el menor costo, eso lo llevas a la venta y la venta te da resultados.</p> <p>Deben mantenerse los canales de riego y eso es tarea tanto del municipio como de la provincia</p> <p>Necesidad de que haya secundarios especializados en el tema agrícola.</p> <p>Reclamo de mayor control de los cultivos de comodities, ya que en teoría estos cultivos están prohibidos por ley en la zona estudiada y sin embargo se llevan a cabo.</p>
DIRECCIÓN DE FERIAS Y MERCADOS DE LA MUNIC.	Mantener y potenciar la producción de calidad y buen precio en las proximidades de la ciudad.	<p>baja rentabilidad del sector y por eso la rentabilidad del negocio inmobiliario es una tentación para los productores</p> <p>No hay una planificación del sistema de producción, eso también conspira contra la rentabilidad</p> <p>Los productores son resistentes al cambio y hacen muy poca inversión en la producción, siguiendo una lógica que formulan como “si pierdo, pierdo poca plata y si gano, vamos a ver qué pasa”.</p> <p>Existe un cambio cultural que se vincula con las aspiraciones sociales de los productores, el éxito es que sus hijos sean profesionales.</p> <p>Hoy estamos ante un sistema de producción muy aleatorio con escasa calidad de los productos. Al tener poca calidad otras zonas del país se han desarrollado y brindan mejor calidad y volumen y compiten en algunos momentos del año.</p>	<p>Es central proteger al Cinturón Verde de Córdoba en la proximidad.</p> <p>El gran desafío es mejorar la rentabilidad y eso es con inversiones importantes, fundamentalmente hay que cambiar la forma de producción y para eso no sólo es necesario que el Municipio legisle y determine qué espacio ocupa el Cinturón Verde y lo preserve, que existan exenciones impositivas, subsidios y estímulos para los productores, sino también que ellos mismos piensen en clave empresaria.</p> <p>Manifiesta un acuerdo con APRODUCO respecto de ir hacia una intensificación de la producción.</p>

CAMARA DE OPERADORES FRUTIHORT.	Mantener y potenciar la producción de calidad y buen precio en las proximidades de la ciudad.	El cinturón verde de Córdoba es que ha quedado confinado a la producción de papa en un sector y hortícola en otro. La producción frutal se perdió El valor de la tierra desde el punto de vista inmobiliario para la utilización de loteos y countries ha aumentado mucho y es un negocio que supera ampliamente la rentabilidad que tiene la producción del cinturón verde. Los principales factores que menciona para explicar la baja rentabilidad del sector y la consecuente reducción del Cinturón Verde, se vinculan a: precios bajos, a la falta de incorporación de tecnología en la producción, a la emigración de los hijos de los famosos gringos que ha sido reemplazado por los bolivianos, con un nivel de inversión muy bajo y con falta de apego a la normativa sanitaria vigente. Finalmente, el entrevistado señala también el tema de los escasos del agua Ha faltado comprensión por parte del Gobierno de la importancia que tiene un cinturón verde para una ciudad como Córdoba, de su magnitud. El apoyo necesario para poder mantener adecuadamente los caminos, las redes de riego, ha sido bastante dificultoso	Acuerda con la Dirección de Ferias y Mercado en que es clave seguir incorporando tecnología para hacer rentable el sector.  Acuerdo con APRODUCO en la importancia de intensificar la producción.  Subsidiar la incorporación de tecnología Diseñar apoyatura en términos impositivos para contribuir a la rentabilidad Resulta imprescindible que se definan los patrones de utilización de la tierra y que se defina el sector que va a ser para el Cinturón Verde y se lo proteja poniendo verdaderos límites  Es fundamental que el productor se piense como productor-empresario: "lo que no podemos hacer ninguno de estos actores es suplantar el productor-empresario, si el productor no decide invertir en tecnología, en tiempo, en capacitaciones, en cumplir con la normativa...nadie va a salvar al productor".
CPC Pueyrredón	Consolidar la urbanización y resolver los problemas ligados a la misma (servicios, asfalto, basura, etc.). El cinturón verde no parece formar parte de su agenda	Se piensan como un territorio urbano-rural, muy urbano hacia adentro y muy rural hacia afuera. El principal problema planteado es la falta de asfalto de las calles, son en su mayoría caminos de tierra que con las lluvias se hacen inaccesibles. El tema de cloacas y pozos negros junto con el transporte deficitario son los principales problemas mencionados Reconocen que existe en la zona una problemática ambiental (en Chacras de La Merced) pero colocan esa cuestión como por fuera de su competencia.	Las demandas de este actor se vinculan al proceso de urbanización, a consolidarlo: asfalto de las calles, cloacas y pozos negros y transporte. No parece formar parte de la agenda la problemática del cinturón verde ni la problemática ambiental de la zona de Chacras de la Merced. En sus propias palabras: "Nosotros solo hacemos administración y demanda de servicios básicos".
CPC Centro América	Consolidar la urbanización y resolver los problemas ligados a la misma (servicios, asfalto, basura, etc.). El cinturón verde no parece formar parte de su agenda	El principal problema, desde la perspectiva de este actor, es que no tienen cloacas ni desagües pluviales. A ello se suma que canal N. 10 en vez de desagotar para el lado de circunvalación desagota para el noreste, para el lado del barrio Parque Liceo. También la ausencia de alumbrado público es otra cuestión mencionada	Las demandas de este actor se vinculan al proceso de urbanización, a consolidarlo: cloacas, desagües pluviales y alumbrado público. Reclaman que Hidráulica debería hacer una obra para resolver el problema del canal número 10.
Secretaría de Minería		Actualmente hay un gran problema porque la Municipalidad no entrega la "Factibilidad de localización" porque solicita el permiso ambiental por parte de la secretaria de ambiente (Pcia), pero ésta a su vez no entrega eso sino está la factibilidad de localización. Esto genera que actualmente haya muchas canteras "ilegales" porque no consiguen la autorización. Desde esta repartición se critica que no es claro el criterio para entregar o no la factibilidad de localización,	Manifiestan interés y disposición en la remediación ambiental de la zona. Demandan un proyecto claro por parte del Municipio sobre dónde localizar la actividad minera. Incluso considera que por la proximidad a la ciudad debería empezar a erradicarse la actividad minera en la zona. Un instrumento que podría utilizarse para ordenar la actividad, es la <i>factibilidad de localización</i> que otorga el municipio, que actualmente se otorga sin criterios claros. Plantea que, si la municipalidad

		<p>y que esto sería un muy buen instrumento para llevar a cabo una buena planificación urbanística en el sitio Reconocen un problema ambiental en la zona, mencionando en primera instancia la planta cloacal, y plantea que la actividad de las canteras genera también contaminación, pero de menor grado, como contaminación por polvo, y ruido lo cual es un problema por la proximidad a zonas residenciales y un problema paisajístico.</p> <p>Mencionan que actualmente no hay problema de contaminación de agua, ya que lo que hoy persiste son las llamadas "canteras secas", son aquellas que no llegan a la capa freática ni están cerca del cauce del río. Las que llegan a la capa freática o están en las proximidades del río se denominan "canteras húmedas" y son competencia de Recursos Hídricos de la Provincia, aunque resalta que son unas pocas. Según relata la entrevistada, las canteras húmedas han disminuido mucho luego de la construcción de la circunvalación, ya que el material removido sirvió para cerrar varias de ellas y hoy se controla que se hagan canteras secas. Actualmente si se vulnera la capa freática, esa cantera se clausura.</p> <p>El cierre de las canteras es controlado por minería, quien solicita en esta instancia un detalle del proyecto de cierre, presentado al inicio del emprendimiento. Este proyecto debe incluir alguna estrategia de remediación paisajística (taludes vegetados, plantación de árboles, etc.). En relación al cumplimiento de esta normativa, se menciona que a veces se cumple y otras no. En general los propietarios, que son la mayoría si lo cumple, pero en otros casos no, y se abandona el predio sin restauración. Frente a esto la secretaría puede multar, pero reconoce que no es muy efectivo, porque ya no están ahí los productores. Hay varios casos de lagunas abandonadas desde hace tiempo, por lo que es difícil rastrear al propietario</p> <p>Señalan que al no tener un proyecto urbanístico marco que indique para qué será destinada esa zona es difícil impulsar o exigir la remediación. Falta claridad en el diseño urbanístico y eso dificulta implementar estrategias de remediación. Al respecto, un instrumento podría ser la Factibilidad de localización que emite la municipalidad. Actualmente no es claro por qué algunos se otorgan y otros no, no hay un plan urbanístico.</p>	<p>tuviese una política clara al respecto, ellos mismo desde la Secretaría de Minería de la Provincia podrían asesorar mejor a los productores mineros sobre dónde explotar e incluso cómo remediar la zona. Para eso debe ser clara la planificación urbana a largo plazo en esa zona. Necesidad de un plan de remediación de la zona a largo plazo que permita exigir de una manera clara cómo y para qué remediar, con qué especies, etc.</p>
--	--	--	--

<p><b>Equipo Interinstit. de Intensif. Ecológica en la producción de alimentos de proximidad</b></p>	<p>Esta mesa es un actor clave, articulan diversas instituciones, manejan información y tienen propuestas sobre el área, desarrolladas en el siguiente apartado</p>	<p>1. Para este actor, el Cinturón Verde de Córdoba no sólo cumple una función de producción de alimentos de proximidad sino también una función ecológica. Asumen como enfoque y defienden una Planificación desde una Ecología del Paisaje.  2. Este grupo identifica -entre otras zonas- la zona de Chacras de la Merced como un área crítica. Extracciones de áridos en los bordes del Río Suquía y la contaminación de este río debido a las deficiencias del sistema cloacal general de la ciudad (la planta de tratamiento de Bajo Grande está localizada en el sector) constituyen las situaciones de mayor impacto ambiental en el área de estudio.  3. Tienen una mirada negativa sobre el Mercado de Abasto, APRODUCO y la connivencia de esas dos instituciones. Señalan que las operaciones que se realizan en el Mercado son poco transparentes. Al interior de los productores, están tratando de fortalecer a productores invisibilizados que no se nuclean en esa organización, como es el caso de los productores bolivianos. Por otra parte, señalan a los “paperos” como un grupo altamente visibilizado y con capacidad de lobby, con capacidad de intervenir en todas las decisiones sobre ese territorio</p>	<p>La postura de este actor respecto a qué hacer, está difundida en diversos documentos  Declarar toda el área en producción o con tierra no urbanizada aún del cuadrante nor-este y el cuadrante sur-este en la categoría de Área de Protección Rural Productiva de acuerdo a la Ordenanza Municipal de Ocupación de Suelo Nro. 12483, artículo 4, inciso C</p> <p>Declarar una moratoria de urbanización mediante un “statu quo” en la aplicación de la Ordenanza de Fraccionamiento N° 8060</p> <p>En estas “áreas de protección rural productiva” debe excluirse la aplicación de la ordenanza de Convenios Urbanísticos  Convocar a una mesa amplia para definir un plan de trabajo en el corto, mediano y largo plazo.  Generar políticas públicas que contemplen recursos financieros y técnicos para iniciar un camino de transición con intensificación de producción fruti-hortícola y de granja más ecológica en toda el área productiva que colinda con áreas urbanas  Garantizar el acceso al agua para riego, en cantidad y calidad suficiente, para la producción de alimentos frescos. Además, señalan que es necesario un proceso de Restauración Ambiental en la zona de Chacras de la Merced</p>
--	---	---	---

## Reflexiones

Del análisis de las entrevistas realizadas emerge con claridad que la zona este de Córdoba y, en particular, la zona ocupada por el Cinturón Verde de Córdoba, no parece ser un espacio de conflicto entre actores. Más bien, la complejidad de la cuestión es que es un solo actor el que está tensionado por dos lógicas en principio contrapuestas. Como plantea Perlo no hay “grupos inmobiliarios” como ocurre en otras zonas, sino que los mismos propietarios de las tierras quisieran/pueden convertirse en los emprendedores inmobiliarios. De modo que son los productores quienes tienen el interés ya sea de 1) compatibilizar la rentabilidad del negocio inmobiliario con la de la producción hortícola ó 2) disponer libremente de las tierras para aprovechar la rentabilidad del negocio inmobiliario.

Dicho esto, cabe decir también que es llamativa la coincidencia o acuerdo entre los actores. El primer gran acuerdo, es que todos creen que es necesario preservar y potenciar el Cinturón Verde de Córdoba. Ciertamente es que los actores vinculados directamente al Mercado de Abasto como son la Dirección de Ferias y Mercados y la Cámara de Operadores Frutihortícolas tienen como interés primario brindar productos de calidad, variedad y buen precio a la población y si no hay producción local la traen de otro lugar. Sin embargo, en las entrevistas se detienen a resaltar que están especialmente interesados en que no se pierda la producción local hortícola porque explícitamente señalan que de ese modo ellos controlan calidad, reciben productos frescos y a buen precio. El segundo gran acuerdo, es que todos creen que es necesario delimitar con claridad y proteger la zona del cinturón verde, esto incluso es compartido por la Secretaría de Minería de la Provincia que señala la urgencia de esa delimitación. Es APRODUCO el actor que tiene una clara tensión con esta cuestión en tanto en esa delimitación se juega la posibilidad de los productores de realizar (o no) la rentabilidad inmobiliaria. El tercer gran acuerdo es la necesidad de intensificar la producción y ello implica necesariamente la incorporación de tecnología. El cuarto acuerdo es que todos retratan un perfil de productor rígido y reactivo a los cambios, que evita invertir para eventualmente no perder tanto pero que, en esa dinámica, no hace más que disminuir la rentabilidad del sector. De modo que cualquier intervención debería ir acompañada de algún componente que haga foco en este aspecto.

En cuanto a las relaciones entre los actores entrevistados, claramente hay una relación muy aceptada entre la Dirección de Ferias y Mercados, la Cámara de Operadores Frutihortícolas y APRODUCO. Distinta es la relación de estos actores con la Mesa Interinstitucional de Intensificación, que parece menos fluida e incluso en las entrevistas emergen algunas acusaciones cruzadas que revelan cierta desconfianza mutua y distancia. Es evidente que la Mesa de Intensificación levanta una serie de propuestas que no aparecen en el discurso de los otros actores. Por ejemplo, el enfoque de la ecología del paisaje, la intención de extender las prácticas agroecológicas son parte de un paradigma distinto desde el cual se posicionan tanto la Dirección de Ferias y Mercados como la COF y APRODUCO. Finalmente, de las entrevistas realizadas a los directores del CPC, no parece evidenciarlos como un actor que tenga en la agenda el problema del ordenamiento del territorio y en particular el

del cinturón verde. De las entrevistas surge con claridad que ellos tratan de colocarse como una institución administrativa, que las decisiones se toman en "el palacio" y que, en términos de problemas de la zona, sólo toman las demandas vinculadas a servicios básicos.

# CAPÍTULO 4.

## ESTRUCTURA CONECTIVA E INFRAESTRUCTURAS

En este ítem se describirá la red conectiva en dos de sus dimensiones: su situación actual, con sus componentes y jerarquías; y los proyectos viales en desarrollo. No se ahonda en las funciones microrregionales, puesto que este aspecto se desarrolla en el Capítulo 2, así como tampoco en las incidencias locales, que se mencionan en el desarrollo de cada Sector, en el Capítulo 6. Asimismo, al final se incorpora la información relevada en los aspectos infraestructurales.

### 4.1 Situación actual de la red vial

El Área de estudio se estructura sobre la base de un entramado conectivo que en sumatoria constituyen 530 km de trazado, cuyos rasgos sobresalientes son, por un lado, el salto de escala respecto a los territorios que vinculan; por otro, el desequilibrio en su cobertura funcional. En cuanto a lo primero, se trata de un entramado cuyos componentes principales revisten carácter regional y macrorregional, y el resto se compone de una vialidad de tipo local, mayormente rural. En cuanto a los segundo, refiere a la dominancia de una vialidad que atraviesa el área para vincular otros territorios por fuera de la misma, escaseando de manera notoria las vinculaciones intersectoriales. Otro rasgo característico es alto porcentaje de trazas rurales, en correspondencia con la histórica vocación productiva primaria. En específico, una clasificación posible de la vialidad del área es la siguiente:

- *Red vial primaria*, por un lado, de carácter regional, RN9 Norte y RN19, y la RP88 (Av. Las Malvinas, ex RN19); por otro, de carácter local, Av. de Circunvalación;



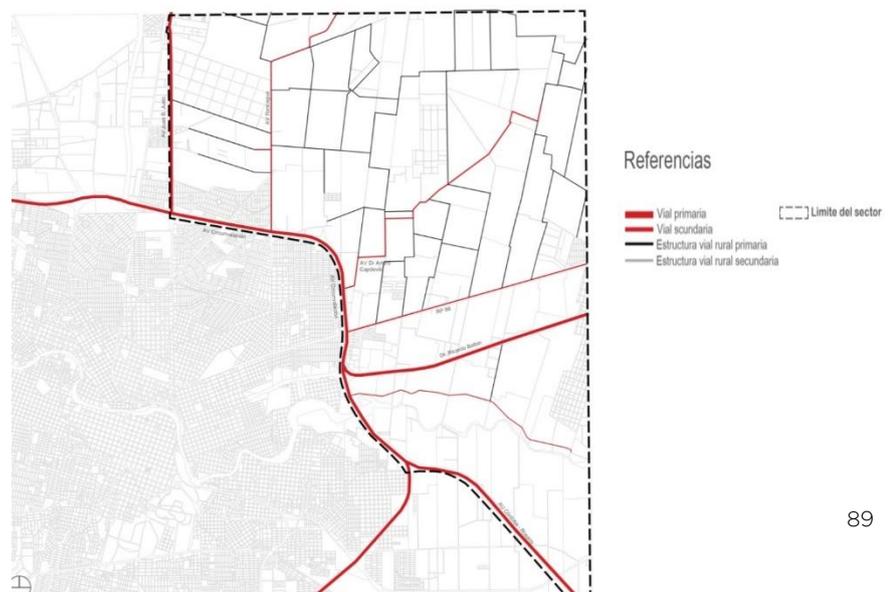
- *Red vial secundaria*, Av. Rancagua-RPA174 (Camino a Colonia Tirolesa); la Av. Capdevila-RPA112, acceso a Villa Esquiú (antiguo camino a Santa Rosa de Río Primero); y la U201 (Camino a Chacra de la Merced, en parte de ripio);



- *Red vial rural*, que constituye un amplio entramado de caminos de tierra que se desarrolla mayormente entre las avenidas Rancagua y Las Malvinas, red que a su vez admite una subdivisión en primaria y secundaria.



Como se mencionó, existe una convivencia de una red de jurisdicción nacional y provincial con una red local de carácter rural. Las primeras responden a la lógica de las vinculaciones extra-radio e integran la Red de Acceso a Córdoba (RAC), mientras que las segundas se han visto generadas para el abastecimiento interno del territorio rural (Cinturón Verde). En general predominan las calles públicas de 20, 15 y 10 metros de ancho.



Vías de Comunicación	Ancho (m)	Long. aprox. (km)
Principales	20	6
Principales y secundarias	10 y 15	266
Terciarias	menor a 10	258
		530

Tabla. Estadísticas de vías de comunicación según su longitud y ancho promedio.

Tabla. Jurisdicciones.

Categorías	%	Long. aprox. (km)
Vías Nacionales	18	30
Vías Provinciales pavimentadas	19	32
Caminos rurales principales	62	103
Total	100	165

## 4.2 Proyectos viales

Tanto el ámbito municipal como el provincial cuentan con proyectos viales en la Zona Este, de diferentes envergaduras y alcances.

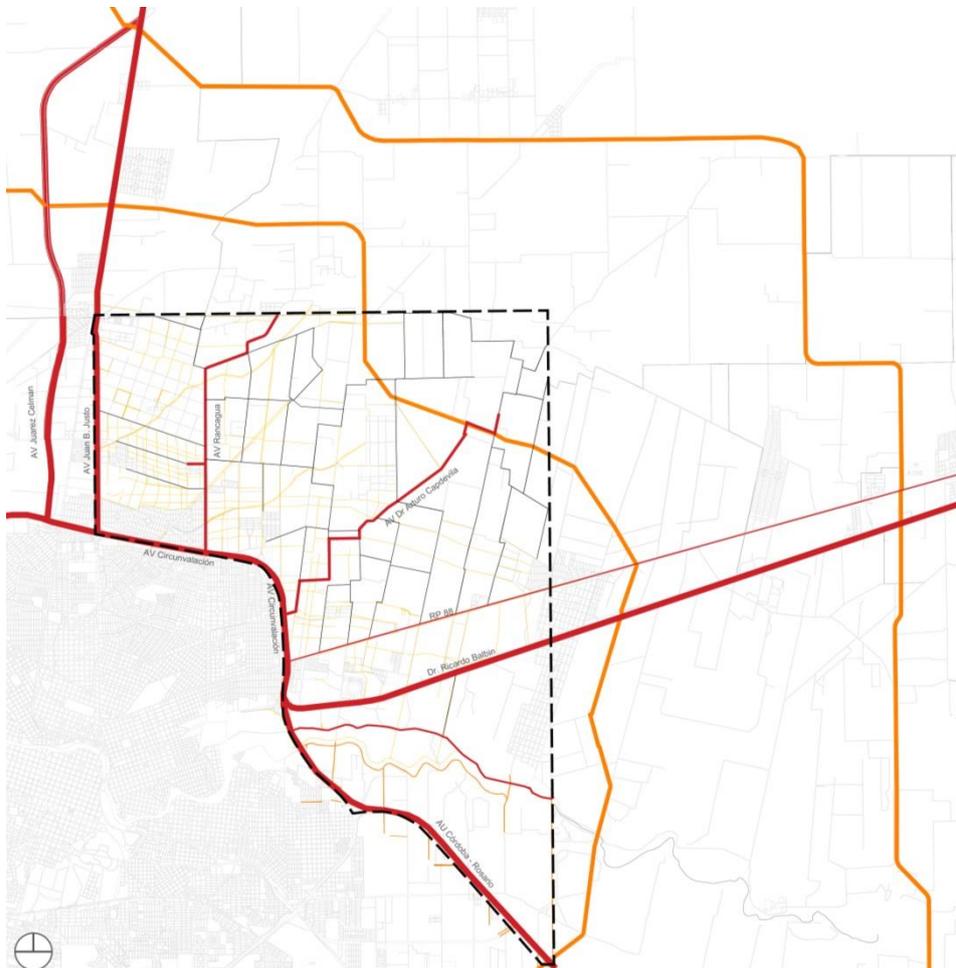
*Proyectos municipales:*

- Sistematización de una porción nada despreciable de la red vial rural es decir, regularización de bordes, cordón cuneta y pavimentación que, en general, surge como la contraparte del inversor privado frente a la factibilidad de urbanización otorgada por el Estado municipal;
- Continuación de la Av. Capdevila, por fuera de la Av. de Circunvalación (actualmente en obra) y empalme con RPA112, camino a Villa Esquiú (antiguo camino a Santa Rosa de Río Primero);
- Trazado de calles de borde a los canales maestros primarios y secundarios;
- Trazado paralelo al tendido ferroviario de El Gateado;
- Continuación de la avenida Costanera en ambas riberas del Río Suquía;
- Demás obras de completamiento de trazas como cruces, puentes y vados.

*Proyectos provinciales:*

Se trata de la propuesta de anillos viales del Instituto de Planificación Metropolitana (IPLAM), que integra el Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba, contemplada en la Ley Provincial N° 9687/09.

- *Primer anillo*, que rodea el cuadrante noreste de la ciudad por fuera del ejido municipal, salvo un tramo que atraviesa la Zona Este. Esta traza pasa por fuera de la localidad Malvinas Argentinas, al este, recorriendo de manera irregular el cuadrante mencionado para arribar a la localidad Estación Juárez Celman, al norte.
- *Segundo anillo*, se desarrolla completamente por fuera del ejido municipal, más próximo a la localidad de Monte Cristo, al este del Área en estudio.



Referencias

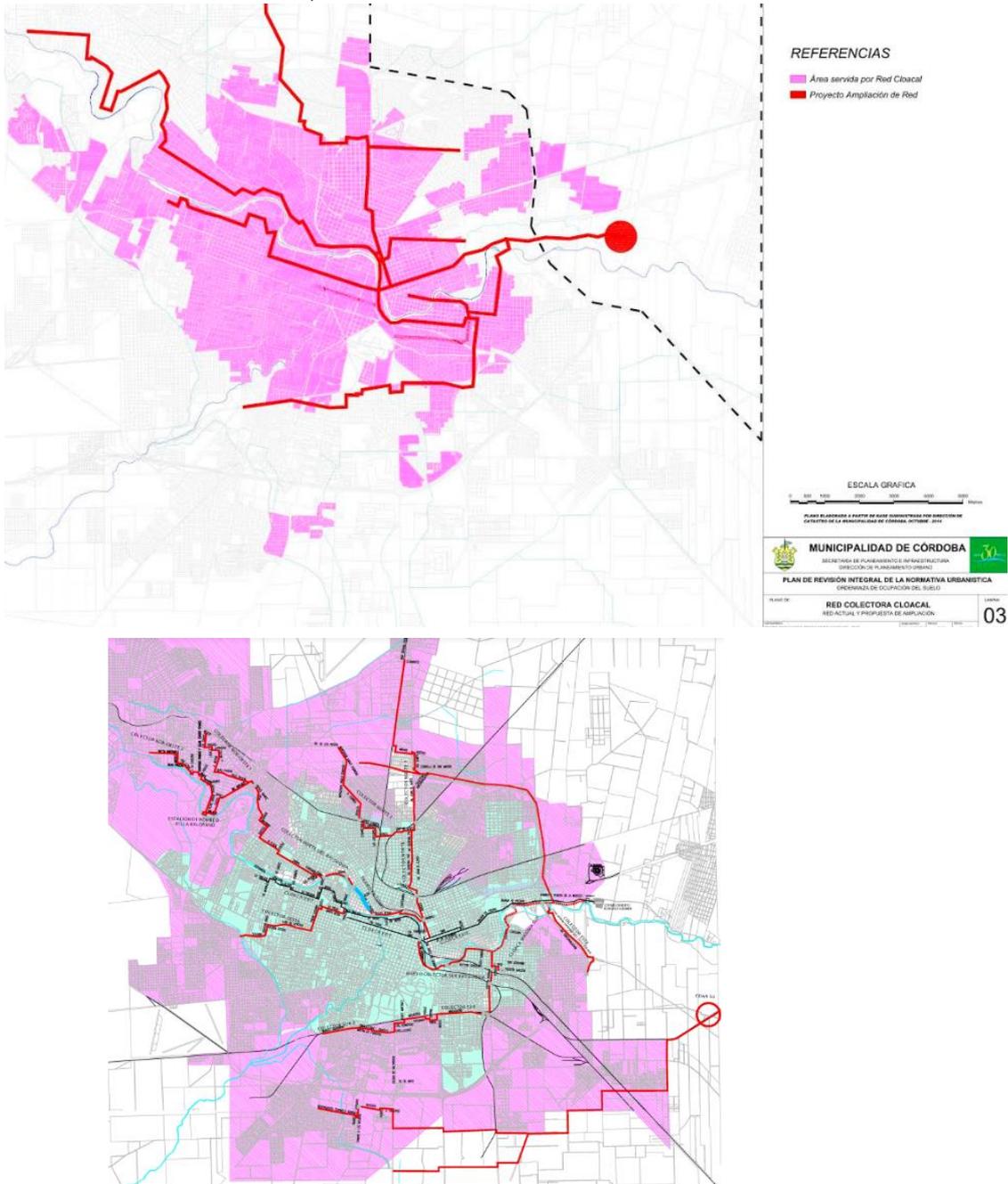
- Vial primaria
- Vial scundaria
- Estructura vial rural
- Estructura vial propuesta, Municipalidad de Córdoba
- Estructura vial propuesta por IPLAM
- [ - - - ] Limite del sector

## 4.3 Infraestructura

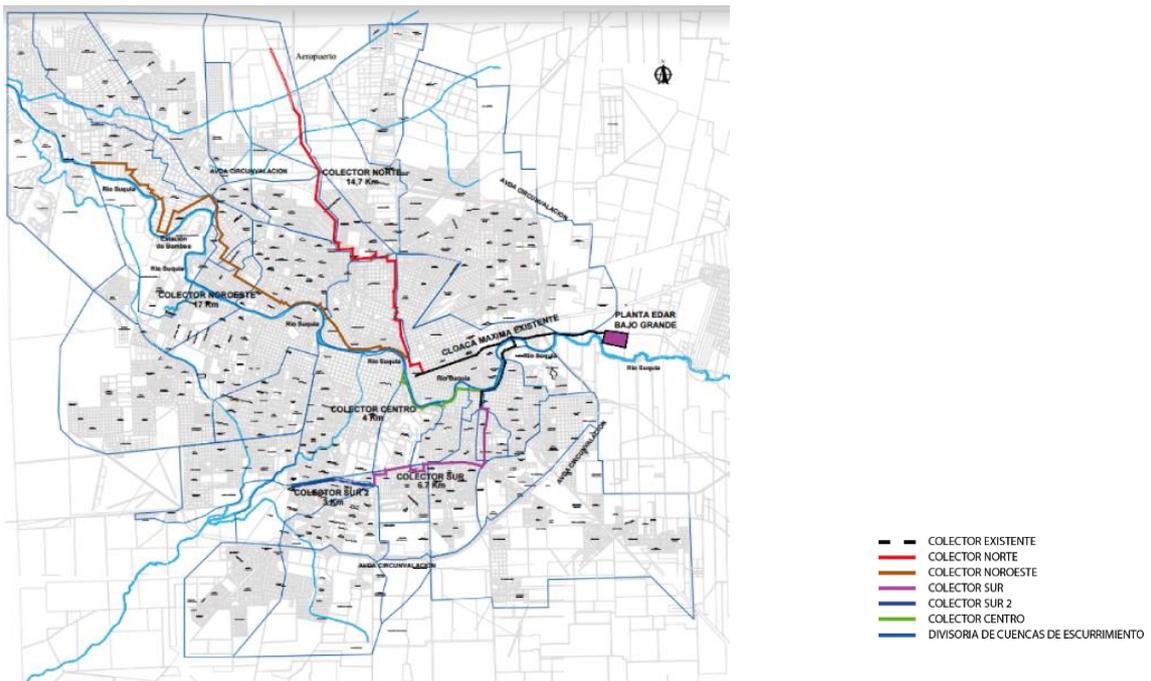
### A) Red de Cloacas actual y futura

(Fuente: Municipalidad de Córdoba- 2016)

Infraestructura cloacal - Manzanas servidas por red cloacal y proyecto ampliación troncal de red Municipalidad de Córdoba



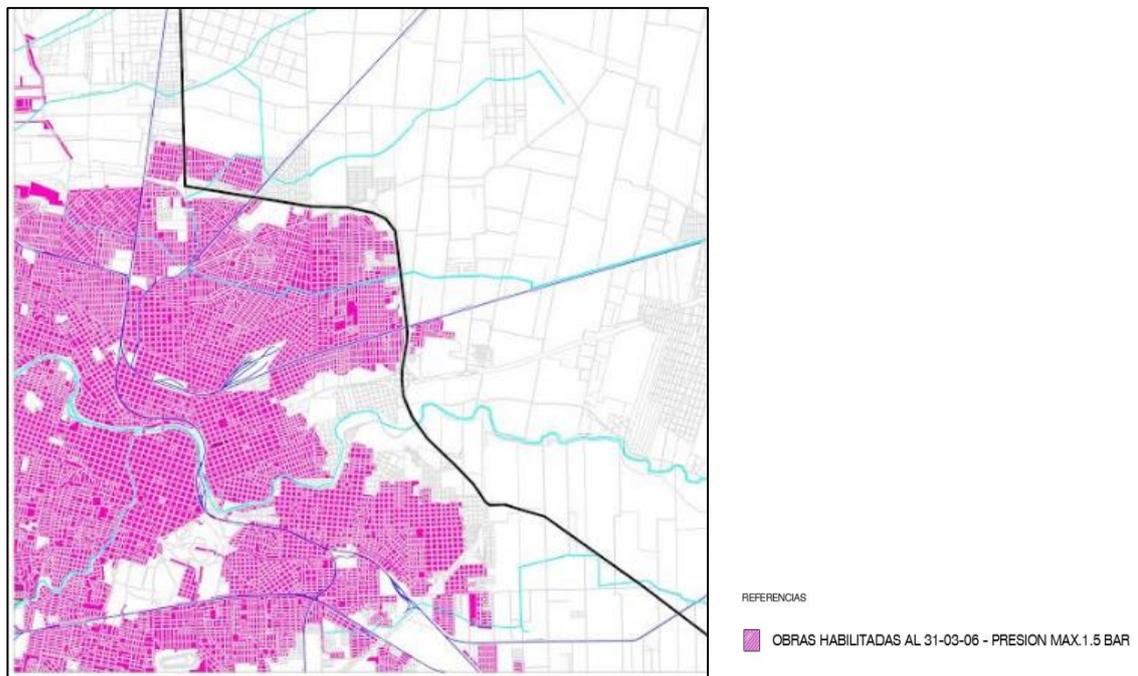
Colectores y planta depuradora de líquidos cloacales .Nuevos colectores.

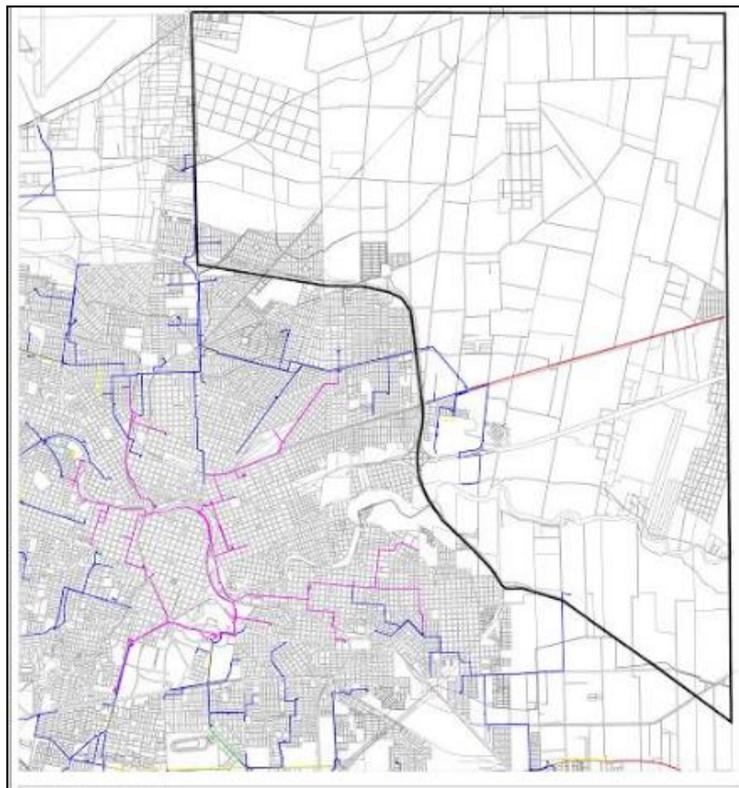


**B) Red gas**

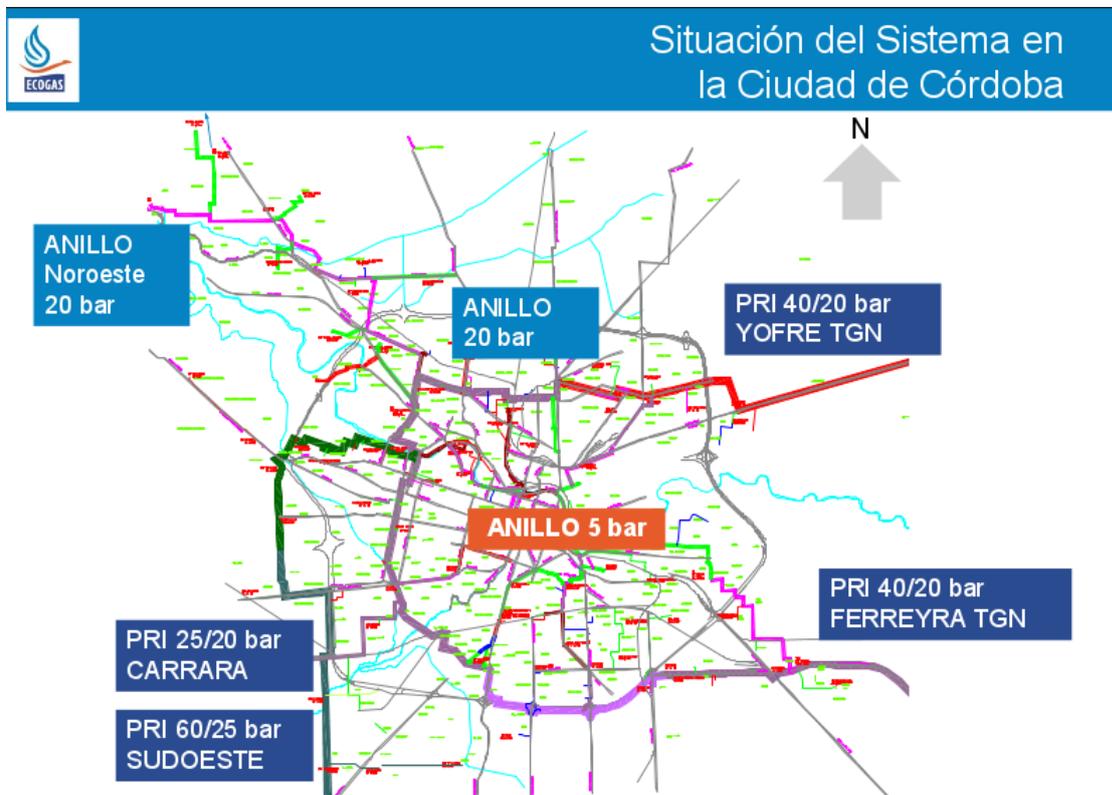
Red de distribución domiciliar actual y red troncal principal proyectada

(Fuente: Municipalidad de Córdoba- 2016)

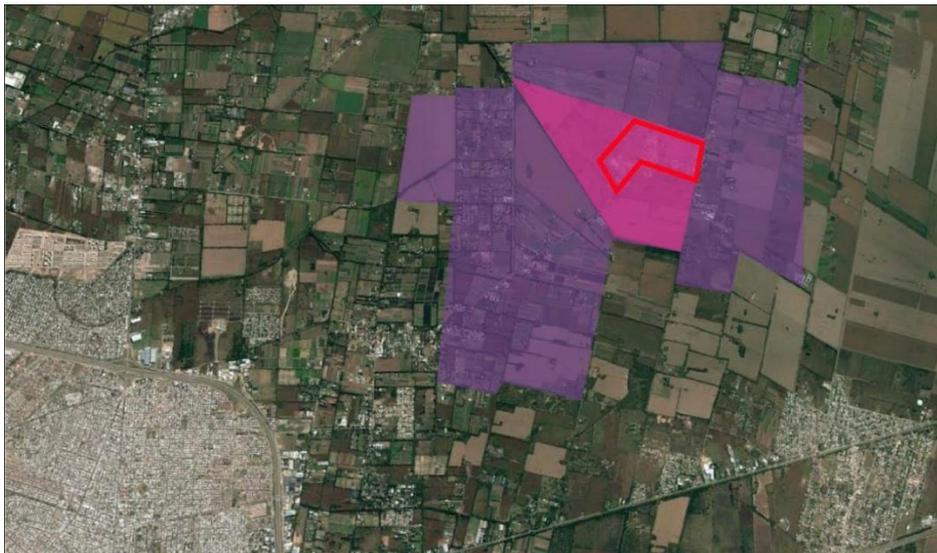




(Fuente: Ecogas)



### C) Localización de Plantas de gas envasado y normativa municipal

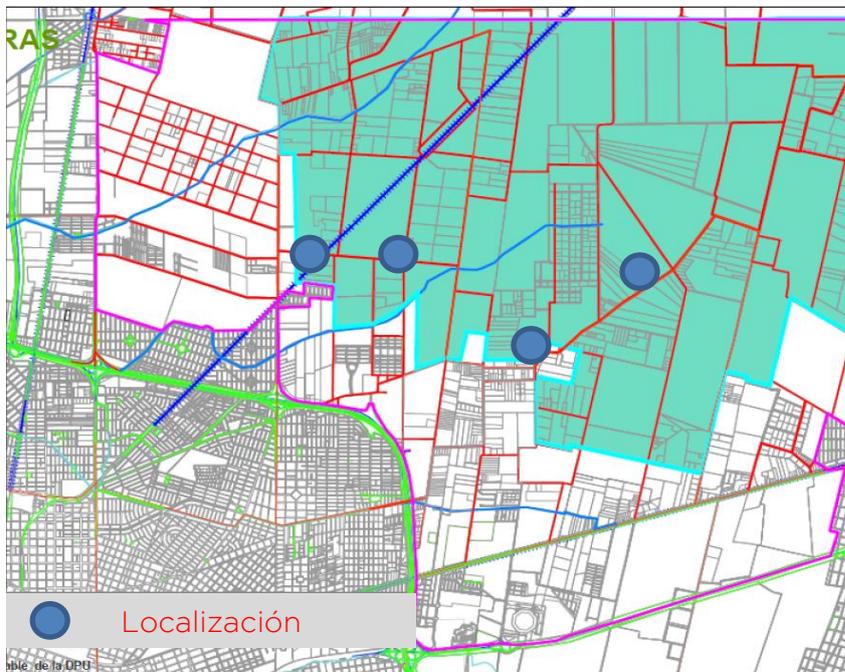


-  Polígono de localización Gas Envasado
-  Polígono normativo propuesto por DMU  
Municipalidad de Córdoba. Actividades  
explosivas
-  Polígono normativo propuesto por DMU  
Municipalidad de Córdoba. Actividades  
explosivas

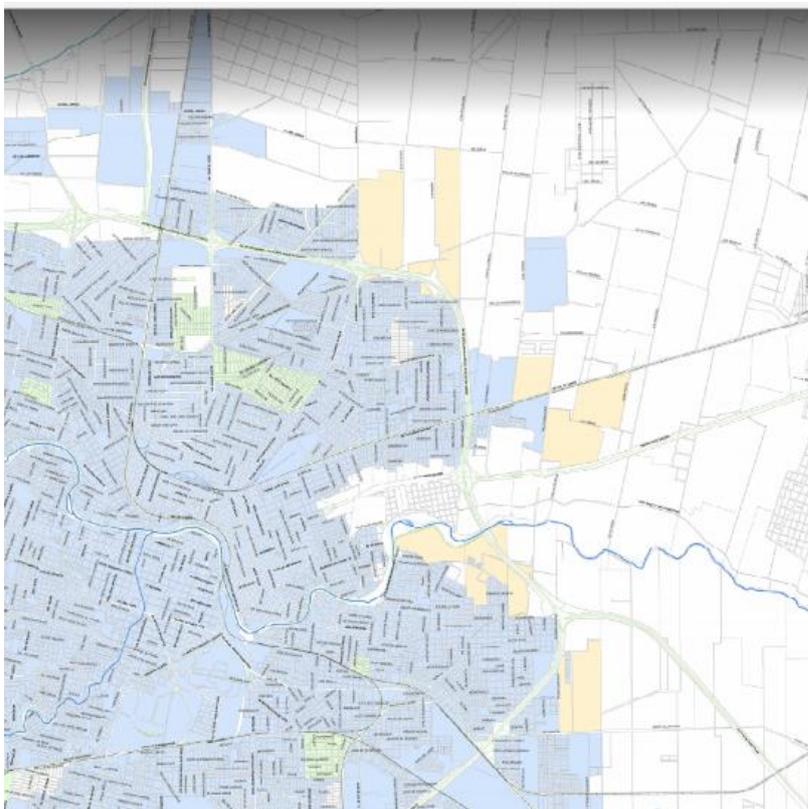
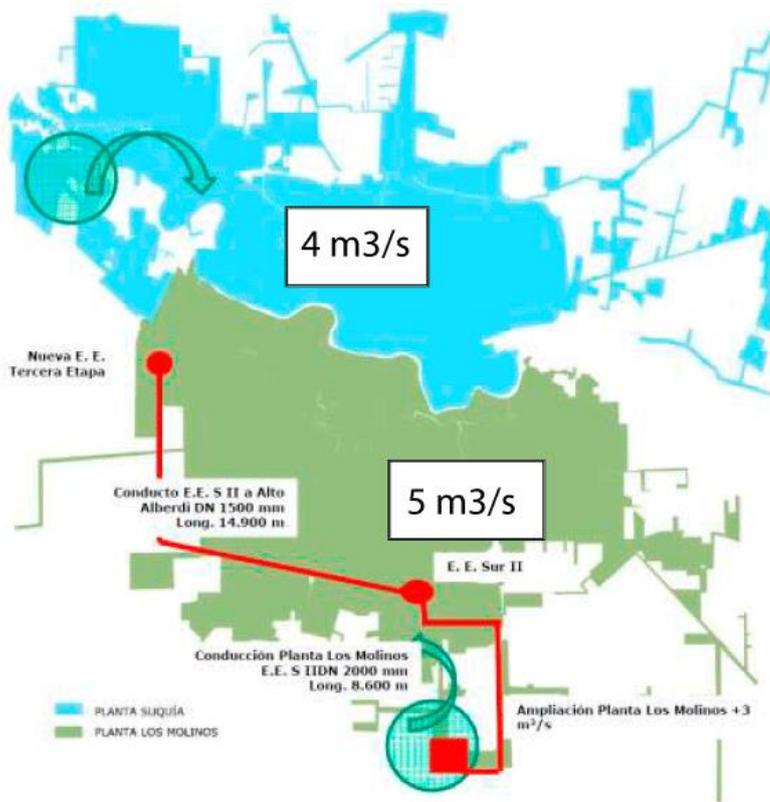
### D) Perforaciones provinciales para riego y cobertura

(Fuente: Aguas Cordobesas)

Superficie de cobertura de riego por pozo: 4.653,8 ha



E) Agua domiciliar y de riego  
 Fuentes de agua y cobertura  
 (Fuente: Aguas Cordobesas)



REFERENCIAS

- AGUA
- SI
  - CONVENIO
  - PARCIAL
  - NO

# CAPÍTULO 5.

## SUELO RURAL: CINTURÓN VERDE

Se denomina Cinturón Verde de Córdoba al área rural en torno a la ciudad, cuyo origen se remonta a finales del siglo XIX, en acuerdo a la construcción de los canales maestros construidos para garantizar su riego. Se encontraba integrado por los espacios rurales inmediatos a la ciudad (salvo la temprana extensión hacia el Noroeste entre Córdoba, Saldán y Villa Allende, y la Reserva Militar al Este), además de otros bolsones fuera del ejido municipal como son las Colonias Tirolesa y Caroya, al Norte; Río Segundo-Pilar y Villa del Rosario, al Sureste, y Río Primero, al Este. Durante un siglo proveyó de frutas y hortalizas, principalmente, a la ciudad de Córdoba, cuyo punto de concentración era el Mercado de Abasto (inicialmente, en el pericentro, junto al río Suquía, y desde hace casi tres décadas relocalizado en el borde Este, sobre la RN19). El Mercado de Abasto Córdoba fue creado por la Municipalidad para satisfacer el abastecimiento de productos frutihortícolas de la ciudad y gran parte del interior del país. Ocupa 28 ha. y tiene una superficie cubierta de 36.000 m<sup>2</sup>.

El Cinturón Verde fue la expresión de la importancia y multifuncionalidad de la agricultura en la dinámica urbana, cumpliendo diversas funciones:

- una *función social*, relacionada con la presencia de micros, pequeños y medianos productores (ocupación familiar y contratada); una *función de seguridad alimentaria*, en cuanto a la calidad y sanidad de los productos;
- una *función ambiental*, que alude al rol de la agricultura en la disminución de la contaminación de la tierra y del ambiente, el aumento de la biomasa, la conservación de los suelos, la fijación de los nutrientes y a la capacidad de recuperación del ecosistema;<sup>14</sup>
- una *función económica*, tanto regional como local. Puede ser considerado como un “bien público”, que requiere la intervención del Estado para equilibrar la función productiva y la protección ambiental.<sup>15</sup>

En el año 2000 se crea la Comisión Mixta Mercado de Abasto y Cinturón Verde, en el ámbito de la Municipalidad de Córdoba, con la idea de preservar el territorio productivo en cuestión, dinamizar y potenciar la actividad frutihortícola y desarrollar una serie de proyectos en esa dirección. Dicha Comisión produjo una serie de documentos que daba cuenta de la situación del Cinturón Verde al año 2000. Para esa fecha las áreas rurales comprendidas dentro del ejido municipal de la ciudad

---

<sup>14</sup> Específicamente, respecto a la función ambiental, el Cinturón Verde de Córdoba ha contribuido a absorber gran parte del agua de las precipitaciones de modo de disminuir los problemas de inundaciones y reducir las inversiones en infraestructura de desagües.

<sup>15</sup> \_\_\_\_ 2001. *Cinturón Verde. Estrategia Sectorial para la Competitividad*. Comisión Mixta del Mercado de Abasto y Cinturón Verde. Municipalidad de Córdoba.

equivalían a 17.960 has (el 29% de la superficie del Departamento Capital) y se integraba por porciones del Cinturón Verde de la Zona Norte, Sur y Chacra de la Merced (dato de 1999). El Departamento Capital era el principal productor de hortalizas de la provincia de Córdoba (datos del Censo Nacional Agropecuario de 1988).

Cuenta con tres sistemas de producción: hortícola, frutícola y frutihortícola, siendo un área bajo riego. El riego integra el sistema del Dique San Roque y del Canal de Los Molinos. En el primer caso, se distribuye por el Canal Maestro Norte y Canal Maestro Sur (a través de la Planta Potabilizadora de Alberdi); en el segundo caso, lo hace a través de la Planta Potabilizadora de Bower).

En cuanto a la cantidad de productores (datos de 1987): Zona Norte, 484 (35 ha/prod); Zona Sur, 183 (59 ha/prod); Zona Chacra de La Merced, 37 productores (10 ha/prod).

En cuanto a la tenencia de tierra (datos de 1987): Zona Norte, 84% de propietarios; zona Sur, 74% de propietarios; zona Chacra de La Merced, 73%. La mediería y el arrendamiento son las otras formas de tenencia del recurso suelo. Respecto a los operadores inscriptos en el Mercado de Abasto, sumaban 580 operadores frutihortícolas (150 fijos; 430 temporarios, la mayoría productores quinteros de Córdoba, Colonia Caroya, Colonia Tirolesa y Río Primero. (1995,1999).

## 5.1 Situación del Cinturón Verde en la actualidad

A nivel mundial las áreas productivas han dejado de ser consideradas áreas ornamentales o reservas para la expansión urbana. En términos de ecología urbana, se las viene valorando como mejoradoras del clima, biodigestoras de contaminantes, abastecedoras de agua, aire puro, recursos protectores de cuenca, reguladoras de polvo y los ruidos, fuente de expresión cultural y refugio de especies animales y vegetales. Son ámbitos productivos y reguladores urbanos, pero en paralelo puede también ser espacios educativos y recreativos, e integrar activamente la oferta de espacios verdes y públicos para la ciudad.

Lejos de ello, al año 2015 el Cinturón Verde presentaba una situación dramática con relación a la antes descrita de una década y media atrás. Más aún, aquella Comisión Mixta creada en el año 2000 fue eliminada del organigrama municipal. Como se sostiene en un artículo de una revista local “el avance inmobiliario de la ciudad y el crecimiento de los cultivos intensivos que avanzan sin límites achican cada vez más los espacios de producción de alimentos cercanos a las poblaciones” (Taborda Varela; 2015).<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Taborda Varela, Juan Cruz. 2015. “Informe Central: El Cinturón Verde, el avance inmobiliario y de la soja”, en *Revista Matices. La revista de Córdoba*, 6 de noviembre de 2015.

Efectivamente, en todos los aspectos analizados para el año 2000 el Cinturón Verde presenta marcados retrocesos, en algunos casos, irreversibles. De los productores relevados en el año 2000 por la Comisión Mixta para la Zona Norte del Cinturón Verde, en la actualidad sobreviven tan sólo entre el 15% y el 10%.<sup>17</sup> Lo anterior va de la mano de una drástica reducción en la cantidad de hectáreas hortícolas sembradas: entre 1.700 y 2000 has. destinadas al cultivo de hortalizas, según el artículo referenciado. En esa línea, la diversidad de productos se ha restringido notablemente.<sup>18</sup>

Las principales causas residen en tres cuestiones:

- 1) la presión del crecimiento urbano hacia el sector hortícola;
- 2) la ausencia de infraestructura e incentivos; y
- 3) el avance de los cultivos extensivos (soja, maíz, trigo, alfalfa).

*Con relación a 1)*, más allá de las regulaciones urbanas -o incentivado por ellas, o por sus propias indefiniciones-, es el mercado quien define el uso futuro del suelo rural (agrícola, industrial o urbano) en una competencia despereja entre el valor de la tierra hortícola y el de la tierra ingresada al mercado inmobiliario, que terminan consumiendo suelo del Cinturón Verde. Como señala el Ing. Agr. A. Benitez, Coordinador del INTA: “Lo más evidente en zona Sur: antes no tenían nada de caminos ni servicios. Se hicieron los countries y sí se les dio toda la infraestructura. Esa es la lógica que está decidiendo en el uso de la tierra” (Taborda Varela, 2015).

*Con relación a 2)*, la falta de obras necesarias que acompañen los procesos de producción (la garantía de riego, perforaciones, goteo, por ejemplo) y de incentivo económico (disminución de la presión impositiva, por ejemplo) que han provocado la migración de productores a otras regiones o incluso, el cambio de actividad.<sup>19</sup>

*Con relación a 3)*, los nuevos cultivos extensivos se asocian a grandes productores con otras escalas productivas (grandes propiedades, lo opuesto a la clásica parcela del pequeño o mediano productor).

La consecuencia de lo descripto es el fin de la producción de alimentos de proximidad, en un contexto de aumento de la población metropolitana, que demanda mayor consumo de hortalizas. Este dato de naturaleza económica expresa los riesgos de gastar más energías en trasladar un alimento que en producirlo. Asimismo, la reconversión del uso del suelo impacta en el cambio climático y en la función ambiental de regulación. A ello se agregan dos datos de naturaleza social:

---

<sup>17</sup> Según la Asociación de Productores Hortícolas de la Provincia de Córdoba se registran 260 productores en todo el Cinturón Verde y, en el Mercado de Abasto, apenas unos 150 comercializan todos los días (Taborda Varela, 2015).

<sup>18</sup> Como contrapartida, según el artículo “En 30 años, Córdoba perdió el 73% de sus quinteros”, el proceso de reducción de superficie hortícola “se frenó” y que un 15% de los quinteros ya inició la inversión que asegurará más eficiencia, mejor rentabilidad y la posibilidad de esquivar la inclemencia del clima (*La Voz del Interior*, 3/5/2015).

<sup>19</sup> Según la Asociación de Productores Hortícolas de la Provincia de Córdoba (<http://www.aproduco.org.ar>).

a) la creciente subdivisión de la tierra en las nuevas generaciones que torna poco rentable la producción y, por ende, débil para contrarrestar la presión inmobiliaria y del gran productor; y

b) la escasez creciente de mano de obra (las nuevas generaciones no trabajan la propiedad y la migración de población boliviana ha disminuido).

Para algunos, parte de la solución reside en la incorporación de nuevas tecnologías (riego por goteo, malla antigranizo, mediasombra, producción en altura; etc.). Para otros, como Nicolás Mari, investigador del INTA, es necesaria una regulación que garantice la supervivencia del “espacio histórico” de la producción, en el marco de una trama social que conlleva diferentes intereses.

El siguiente cuadro ilustra sobre la reducción de las zonas bajo riego del Cinturón Verde de Córdoba.

	Año 2000	Año 2015
Cantidad de productores	484	50 / 75 *
Superficie explotada	17.000 ha	1.700 / 2.600 ha **
Tenencia de la tierra	84 % propietarios	s/d
Operadores Mercado de Abasto	580	150

*Cuadro comparativo 2000 – 2015. Zona Norte del Cinturón Verde y Mercado de Abasto* <sup>20</sup>

\* Equivalente al 10% / 15% de los productores consignados en el año 2000, según Comisión Mixta.

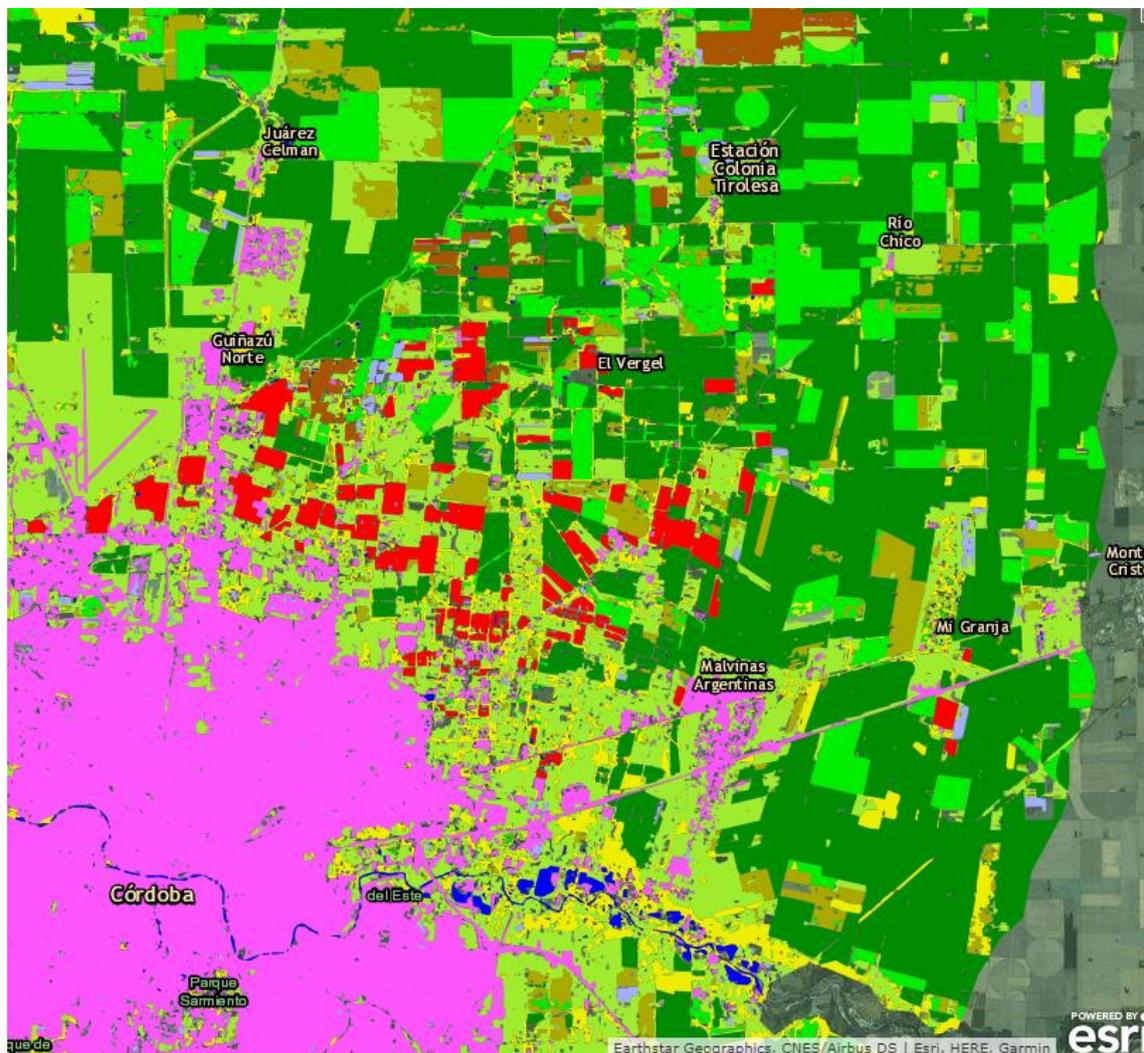
\*\* Cálculo realizado considerando un promedio de 35 ha por productor.

El Sr. Juan Perló, Presidente de la Asociación de Productores Hortícolas de la Provincia de Córdoba, señalaba en la entrevista registrada en nuestro Estudio de la Zona Norte:

- No ve posibilidad de que sobreviva la frutihorticultura en el área de estudio [Zona Norte] ni considera que valga la pena ningún esfuerzo en tal sentido. Solo cree que puede permanecer y que debe defenderse la floricultura, que por su valor agregado genera valores del suelo que pueden resistir el embate inmobiliario. Mencionó los establecimientos sobre Av. Japón y sobre Av. Spilimbergo.
- La actividad frutihortícola solo puede mantenerse con una considerable modernización productiva sostenida en la capacitación, y en el sector al este de la ruta 9. Ya no abastecida de agua por los canales maestros, que ahora están afectados a la urbanización, sino por perforaciones.
- Cuestiona la ambigüedad de la normativa municipal en fijar patrones de industria contaminante para permitir o no su localización. Considera que

<sup>20</sup> La Zona Norte del Cinturón Verde incluye la Zona Norte de la ciudad de Córdoba, el Noreste dentro y fuera del ejido municipal y la Colonia Tirolesa.

cuando en una zona hay más de 50% de actividades urbanas (industria, residencia, etc.) es ya imposible mantener el "cinturón verde".

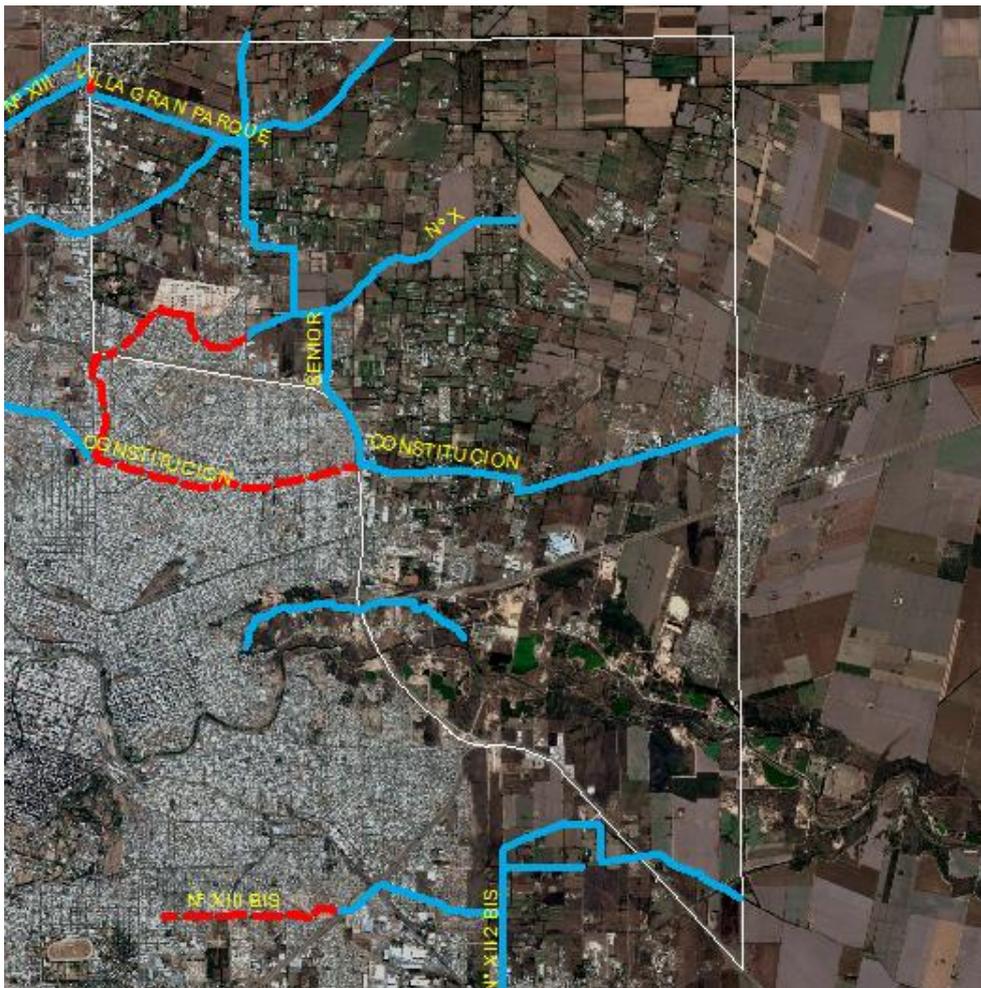


*Estudio de usos reales del suelo. Estudio Nudo Manfredi, Córdoba - INTA - <http://www.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=2e823884b8774c7eab81b7a087f62e22>*

## 5.2 Con relación a los canales de riego

En el sector se encuentran los canales secundarios XIII, Villa Gran Parque, XII, Senior, X, Constitución y XIII Bis. Los canales secundarios tienen una magnitud de 15 m (7,50 a cada lado del eje de la traza del canal) y generalmente han sido desarrollados sobre tierras del dominio privado afectadas a servidumbre, las que pueden ser restituidas a sus propietarios una vez que los mismos son desafectados o dados de baja. No hay canales maestros en el área de estudio.

Conforme información brindada por la Secretaría de Recursos Hídricos, la mayoría de los canales se encuentran activos, excepto tramos parciales, algunos de los cuales -si bien desafectados por el Recursos Hídricos- continúan usándose como desagüe de escorrentías pluviales, bajo responsabilidad de la Municipalidad de Córdoba. No obstante, parte de estos tramos se encuentran, incluso, fuera del área de estudio. La situación de los canales desafectados o dados de baja es diversa, requiriéndose investigación y análisis particulares en la Secretaría de Recursos Hídricos y la Municipalidad de Córdoba, de ser necesario información de detalle para intervenir en casos específicos.



Cartografía oficial de canales sobre vuelo fotogramétrico satelital del IGN (en rojo los canales desafectados, en celeste los canales en servicio activo)

Canales	%	Long. aprox (km)
En servicio activo	92	48
Tramos desafectados	8	4
Total	100	52

Tabla. Estadísticas de canales en servicio activo y tramos desafectados.

### 5.3 Encuentro Periurbanos hacia el consenso

Los días 12, 13 y 14 de septiembre de 2017 se realizó en Córdoba el encuentro Periurbanos hacia el consenso, organizado por el INTA con la colaboración de varias entidades ligadas a la actividad agrícola. El encuentro convocó a profesionales, técnicos, funcionarios y otros actores vinculados al tema. Del análisis de las distintas intervenciones y debates, pueden establecerse las siguientes conclusiones, diagnósticos y propuestas:

- Los espacios periurbanos y la actividad frutihortícola, especialmente alrededor de las grandes ciudades argentinas, están sometidos a una doble presión o “juego de pinzas”:

- La transformación de suelo rural en suelo urbano y la consiguiente expulsión de los productores; esta presión no se manifiesta únicamente en la concreción del cambio de uso sino en el abandono o descuido de la producción debido a la expectativa de valorización inmobiliaria.
- La producción extensiva de cereales, soja, etc., debido a su mayor rentabilidad.

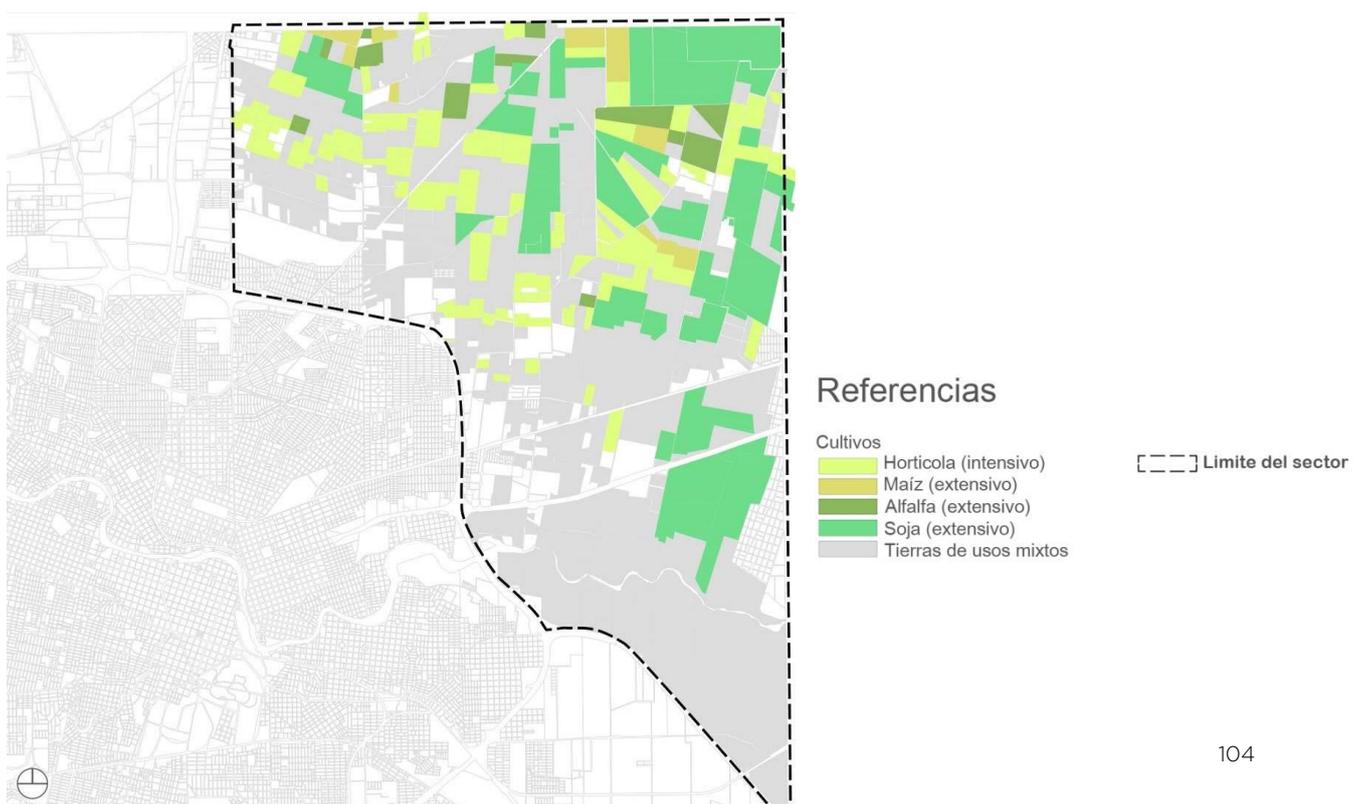
A su vez, el contacto de la producción extensiva con la expansión urbana genera una situación de borde conflictiva, debido al uso de agroquímicos y fumigaciones incompatibles con la cercanía a áreas residenciales.

- Una consecuencia de lo anterior es la transformación de los históricos “cinturones” verdes o frutihortícolas en “archipiélagos de enclaves de producción aislada. Es el fenómeno que lamentablemente se constata en ciudades como Córdoba, tal como se ha detallado, o en Rosario, donde en poco menos de 20 años se ha pasado de alrededor de 300 productores a menos de 60.
- Coadyuvan en este proceso las cuestiones sociales y demográficas vinculadas al abandono de la actividad por las nuevas generaciones descendientes de productores originarios, o la especialización de la colectividad boliviana en las distintas instancias de la producción, distribución y comercialización. La actividad es altamente informal y precarizada en todos sus componentes, lo cual se expresa, entre otras cuestiones, en la exposición personal al daño ambiental generado por la aplicación de malas prácticas.
- La Ley N° 9164 de la Provincia de Córdoba, reglamentada por el Decreto N° 132/05, regula el uso de productos químicos o biológicos de uso agropecuario. Esta Ley establece una Zona de Resguardo Ambiental alrededor de las áreas urbanas, cuyas dimensiones son de potestad municipal. Actualmente existen aproximadamente 24.000 hectáreas afectadas a dicho resguardo en 30 municipios y comunas de la Provincia, pero una evaluación primaria establece que el respecto a la Ley es muy bajo, sobre todo en la actividad hortícola.
- La discusión debería centrarse en la aplicación de buenas prácticas, ya que el problema no se limita a las áreas de borde: por un lado, el uso de plaguicidas como el glifosato se ha naturalizado aún en espacios públicos urbanos y, por otro, los trabajadores rurales y en general la población rural dispersa o aglomerada en asentamientos no considerados urbanos tienen también

derecho a la protección de su salud y calidad de vida. De todos modos, la mayoría de los casos presentados muestra la escasa capacidad de control por parte del sector público (gobiernos provinciales y municipales) sobre estas actividades, lo cual ha ocasionado el fracaso de varias iniciativas e incluso normativas ambientales. Otro problema es la realización de malas prácticas en la ganadería intensificada localizada en zonas periurbanas.

- Para las zonas periurbanas, la mayoría de los actores involucrados considera que la única alternativa sin externalidades negativas no mitigables para áreas periurbanas es la agroecología, una categoría productiva que va más allá de la aplicación de buenas prácticas productivas e implica procesos de innovación, producción y socialización del conocimiento.
- Desde el borde urbano, se señala la asimetría existente entre el crecimiento de la extensión de las ciudades argentinas en las 5 últimas décadas, con un crecimiento del 100% de la superficie urbanizada, no acompañada por un crecimiento equivalente de la población urbana, cuyo crecimiento no alcanzó el 40%. Esto se debe a una ausencia de planificación real, ya que aun cuando existan planes estos no se cumplen, lo cual transforma el mal crecimiento de las ciudades en un buen negocio para algunos propietarios y desarrolladores de suelo. Se requiere por tanto una mayor eficiencia territorial, que permitiría una mejor utilización de los recursos públicos y la inversión en infraestructura.

Finalmente, el gráfico que sigue a continuación muestra la espacialización del uso agrícola según el tipo de producción: mixto (5.520 ha), hortícola (1.306 ha) o extensivo (2689 ha). Se trata de una superficie total de 9.515 ha que descontando el denominado “usos mixtos”, se reduce a 3.995 hs. Cabe aclarar que “mixto” es lo que se considera área de *barbecho*, que es aquella que reúne el mayor riesgo respecto a su futuro, debido a la ausencia de definición en el uso que incrementa la posibilidad de urbanización.



## 5.4 Situación medioambiental y zona de riesgos

En el presente Informe, estos aspectos se analizarán haciendo énfasis en tres temas:

- el Río Suquía;
- los agroquímicos;
- la industria peligrosa.<sup>21</sup>

### 5.4.1 Situación medioambiental del Río Suquía

La porción de territorio correspondiente al sistema del Río Suquía se situá entre los corredores Ruta N19 y Autopista Córdoba-Rosario. Su cauce discurre en el sentido de la pendiente hacia el este, tratándose de un área de gran valor paisajístico y ambiental que, sin embargo, se encuentra fuertemente impactada por dos situaciones: por un lado, la contaminación de las aguas producida por el funcionamiento deficitario de la Planta de Bajo Grande -avocada al tratamiento de los líquidos cloacales; y por otro, por la presencia de canteras de extracción de áridos en sus márgenes.

#### a) Contaminación

Las aguas servidas originadas en las conexiones clandestinas, el desborde de la red sanitaria que llega a los desagües pluviales y las descargas de plantas de tratamiento de efluentes cloacales, son las principales causas de contaminación de las aguas del río, en el que se verifica la presencia de la bacteria *escherichia coli*, en un nivel mayor a la permitida por la normativa vigente.<sup>22</sup> Es de presumir que en el sector, además, existen industrias contaminantes: recientemente fueron clausuradas una curtiembre y un peladero de pollos, que arrojaban sus efluentes al río sin tratamiento alguno.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Parte de la información que se vierte en este ítem emerge de las entrevistas a la Biól. María Alejandra Toya, Directora de Evaluación de Impacto Ambiental, Municipalidad de Córdoba; al Arq. Federico Rey, de la misma repartición; y a la Mgter. Geól. Alicia Gil Fiorenza, Jefa de Departamento Ambiental Minero, de la Secretaría de Minería de la Provincia de Córdoba.

<sup>22</sup> Análisis realizado por el Centro de Química Aplicada (CeQuimAp) de la Facultad de Ciencias Químicas (UNC), a partir de cinco sitios de muestra diferentes de la Capital, tres correspondiente al área de estudio. Según la Subsecretaría de Recursos Hídricos de la Provincia, los valores aceptables en agua de recreación rondan en las 1.000 bacterias coliformes fecales y las 800 de *escherichia coli*, en 100 mililitros de agua. Citado en La Voz del Interior, 17 de marzo de 2017 (<http://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/imputaron-por-contaminacion-los-duenos-de-una-curtiembre>).

<sup>23</sup> La Voz del Interior, 17 de marzo de 2017, Op. Cit.



Fuente: Relevamiento del Cequimap para La Voz del Interior /  
Valores admitidos: coliformes totales: 1000; *escherichia coli*: 800.

Cabe mencionar que la Planta de Bajo Grande -cuya denominación correcta es *Estación Depuradora de Aguas Residuales* (EDAR)- fue inaugurada en 1987, habiendo sido planificada para 77.000 conexiones. En el año 2011, se habilitó una ampliación de la planta. En la actualidad, los líquidos cloacales que llegan a la estación depuradora son arrojados al Río Suquía casi con la misma carga de contaminación con la que entran (ver gráfico).<sup>24</sup>

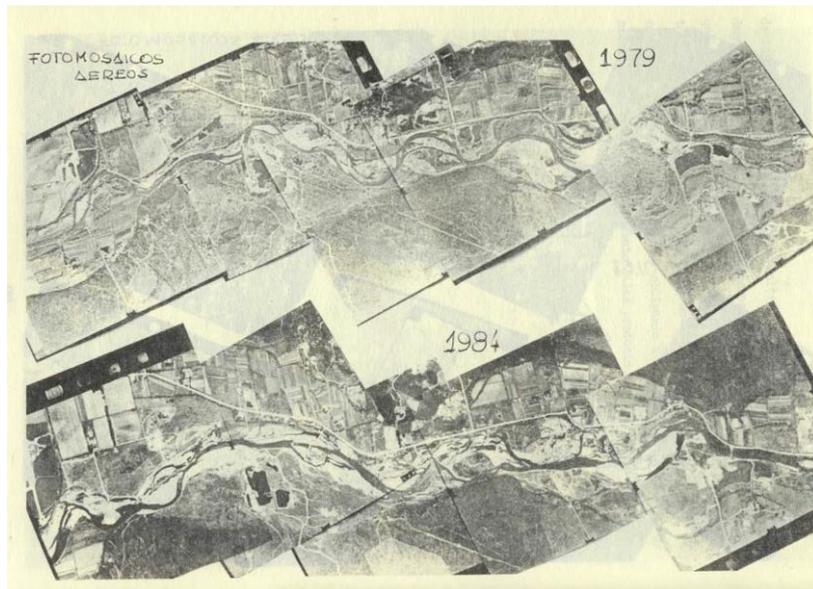
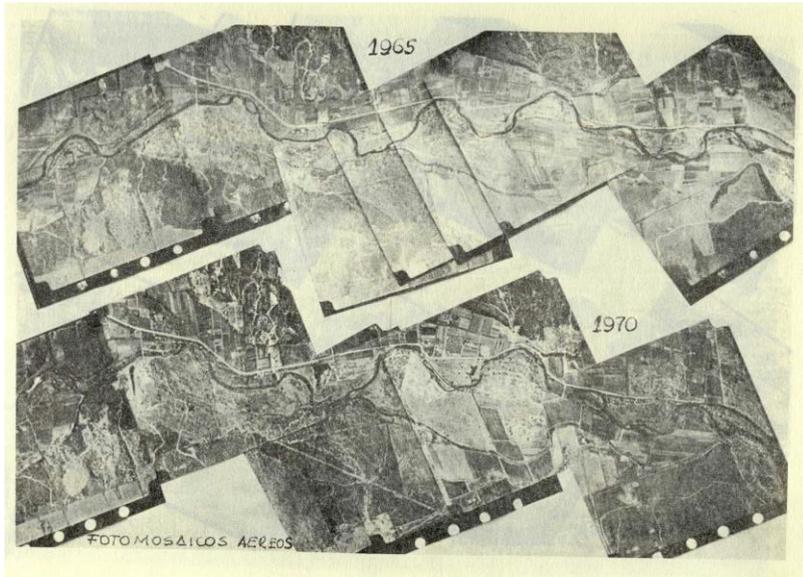
#### b) Extracción de áridos. Canteras y lagunas

Los aluvionales del cauce del Río Suquía fueron desde siempre fuente de aprovisionamiento de áridos para la construcción en la ciudad. La demanda creciente obligó a la apertura de canteras “aguas arriba” y “aguas abajo” del conglomerado urbano, dentro del mismo ejido municipal.

Según los relevamientos aerofotogramétricos de 1965, se aprecia que el cauce propiamente dicho es respetado por las diferentes explotaciones, que dejan sectores intermedios intactos a manera de “parapetos”, entre ambos y como formas alternativas de protección. La tendencia de reemplazar paulatinamente la actividad hortícola en el valle del Suquia por la extracción de áridos se inicia en los años 60 y se acentúa hacia 1970.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Los primeros informes sobre la falta de tratamiento de los líquidos cloacales en Planta de Bajo Grande se remontan a 1998, donde las conexiones residenciales a la red cloacal suman 165.000, evidenciando una sobre exigencia en su capacidad.

<sup>25</sup> Seara, Carlos A. “Erosión antrópica en el valle del Río Suquía al este de la Ciudad de Córdoba, República Argentina”, Observatorio Geográfico de América Latina, México, año: s/d.



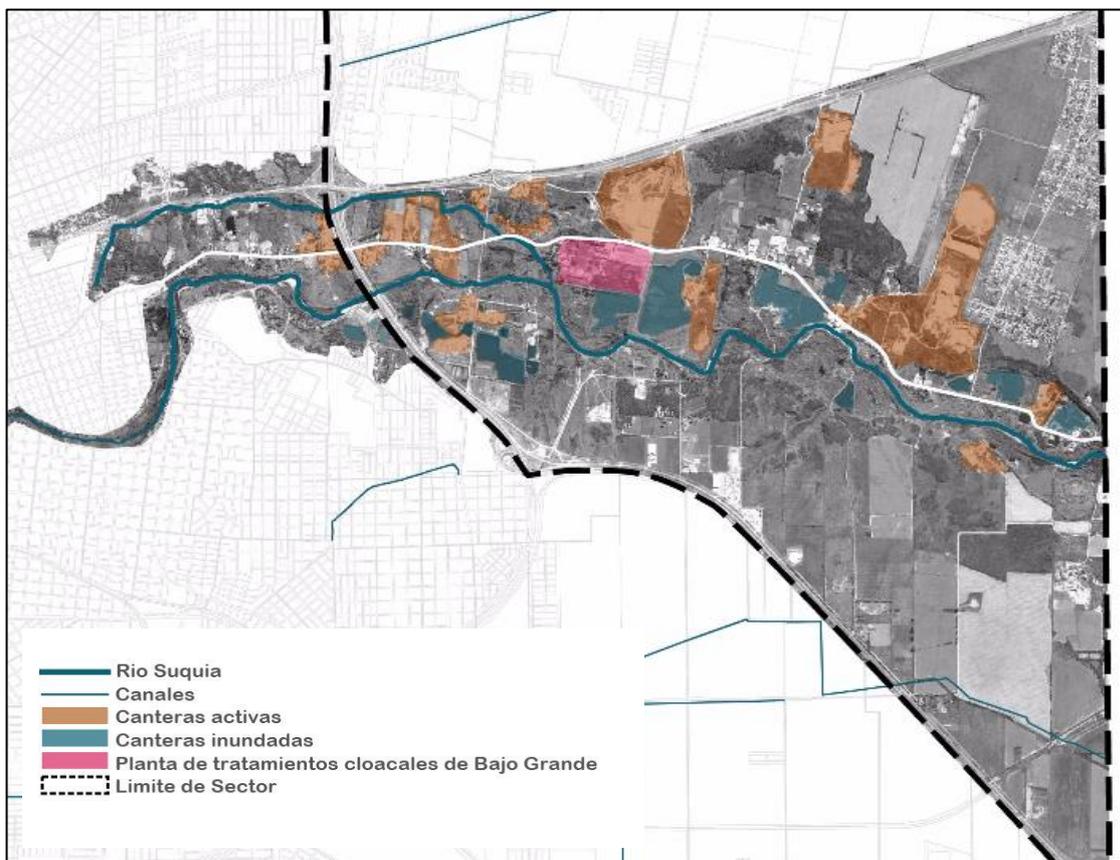
Fuente: Seara, Carlos A

Cabe mencionar que existen dos tipos de canteras: *secas* y *húmedas*, en las que la diferencia se establece en la cercanía con el río o la vulneración de la capa freática, actualmente, prohibida. Las húmedas están dentro de la línea de ribera del río y están bajo injerencia de la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia; las canteras secas, se encuentran bajo la órbita de la Secretaría de Minería de la Provincia. La Municipalidad de la Córdoba interviene en el momento del “cierre” de la cantera a los fines de garantizar la ausencia de pasivos ambientales.

Asimismo, se verifica la presencia de canteras ilegales, entre otros motivos, por la falta de claridad en los procedimientos involucrados entre los otorgamientos de factibilidades y las evaluaciones de impacto ambiental, es decir, entre municipalidad y provincia.

Una síntesis del impacto que genera la presencia de las canteras se resume en los siguientes temas:

- Contaminación propiamente dicha de las canteras, particularmente, la emisión de polvo y ruido.
- Alteración del lecho de río y área colindante, afectando las áreas inundables, terrazas bajas y terrazas intermedias. Asimismo, la generación de “lagunas” (37, apróx.) en los cráteres emergentes de las excavaciones.
- Alteración paisajística en general.



Identificación de canteras y lagunas. Fuente: elaboración propia

Con respecto a las “lagunas”, se producen cuando se vulnera la capa freática, que en varios casos, son rellenadas por escombros y basura sin ningún tipo de control. El Foro Ambiental Córdoba asegura que algunas “lagunas” han dado origen a una importante biodiversidad, ya que se trata de aguas menos contaminadas que las del propio Río Suquía. En ese sentido, trabajan en un proyecto para que se preserven esos reservorios de agua dulce, que emergen de los acuíferos de la zona.

Finalmente, un aspecto a tener en cuenta y del cual se insiste en los ámbitos interesados en la preservación del paisaje ribereño, es la *remediación paisajística*, cuya propuesta debe estar esbozada como requerimiento en la evaluación de impacto ambiental.

#### 5.4.2 Uso de productos químicos para uso agropecuario

La Ordenanza N° 10589 prohíbe, se prohíbe la aplicación aérea de plaguicidas o biocidas químicos en todo el ejido de la Ciudad de Córdoba.<sup>26</sup>

A la vez a nivel provincial, en la Ley N° 9164 referida a *Productos químicos o biológicos de uso agropecuario*, se establece la prohibición de la aplicación en un radio de 1.500 metros del límite de las plantas urbanas de las Clases Toxicológicas Ia, Ib y II. Y a 500 metros del límite de las plantas urbanas de las Clases Toxicológicas III y IV.<sup>27</sup>

Por otra parte, unos 25 pueblos y ciudades -de las 427 localidades existentes- de la Provincia de Córdoba, ya han dictado en los últimos años normas propias, más restrictivas que la Ley Provincial, imponiendo zonas de “resguardo ambiental” con franjas en las que impiden cualquier tipo de aplicación, y que van desde los 300 a 500 metros, en la mayoría de los casos, hasta los 1.500 metros, como es el caso de Alta Gracia.

#### 5.4.3 Presencia de industria peligrosa: establecimientos de gas envasado

Con respecto a la implantación de actividades con usos peligrosos, como distribuidoras y envasadoras de gas, se deben localizar en áreas especialmente designadas (Patrón V) como lo establece en la Ordenanza N° 8133 de Usos del suelo de la Ciudad de Córdoba, en las que no se admitirá el uso residencial y se condicionaran otros usos.<sup>28</sup>

En el Camino a Santa Rosa, a unos 800 metros de su cruce con calle De las Comunidades (Coordenadas: -31.336198, -64.079091), se localizan 5 plantas fraccionadoras de gas pertenecientes respectivamente a las empresas Shell Gas SA, Las Varillas SA, Total Especialidades Argentina SA, Región Gas SA y Special Gas SA. Dichas plantas están abastecidas por un gasoducto que deriva del localizado en forma paralela a la Ruta 19 y que llega al sitio en forma paralela a la calle De las Comunidades y Camino a Santa Rosa.

---

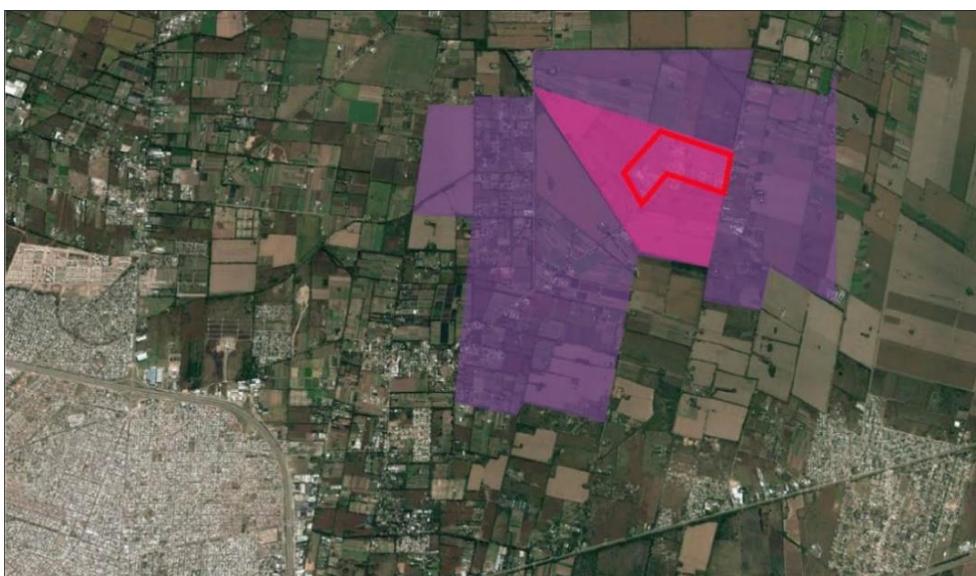
<sup>26</sup> <http://servicios.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=8273>

<sup>27</sup> <http://farn.org.ar/wp-content/uploads/2015/10/Cordoba-Ley-9164.pdf>

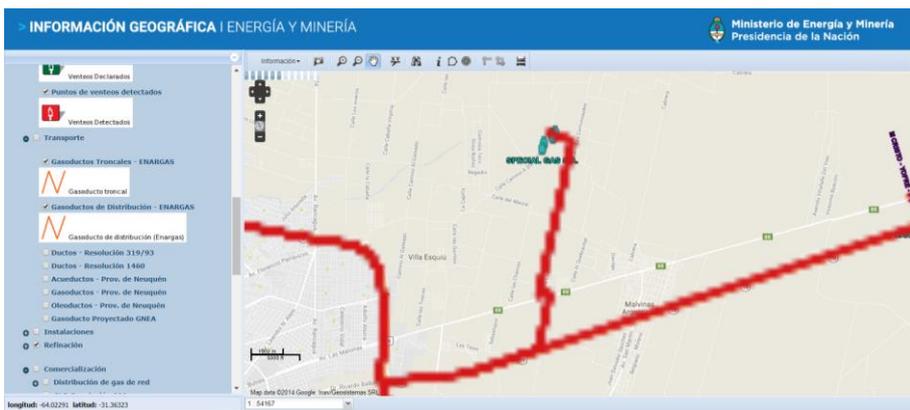
<sup>28</sup> <https://www.cordoba.gob.ar/wp-content/uploads/2016/10/ord8133.pdf>



Asimismo, desde la Municipalidad se propone adecuar y limitar el polígono de Patrón V, donde se incluyen los establecimientos hoy existentes (ver imagen).



- Polígono de localización Gas Envasado
- Polígono normativo propuesto por DMU Municipalidad de Córdoba. Actividades explosivas.
- Polígono normativo actual (Ord. 8133) por DMU Municipalidad de Córdoba. Actividades explosivas.



La normativa de aplicación para estas plantas es la Norma 112 de Gas del Estado (1982) para el proyecto, construcción y operación de plantas de gas licuado de petróleo, que establece entre otras las siguientes restricciones de tipo edilicio-urbanístico (se toman en todos los casos las opciones más precautorias):

Distancia mínima a límite de propiedad en el que pueda edificarse vivienda: 175 m.

Distancia mínima a edificios públicos o lugares de reunión de más de 150 personas: 150 m.

Distancia mínima a árboles o arbustos no resinosos: 25 m.

“Deberá dejarse espacio suficiente para permitir el paso de vehículos destinados a combatir incendios”.

# CAPÍTULO 6.

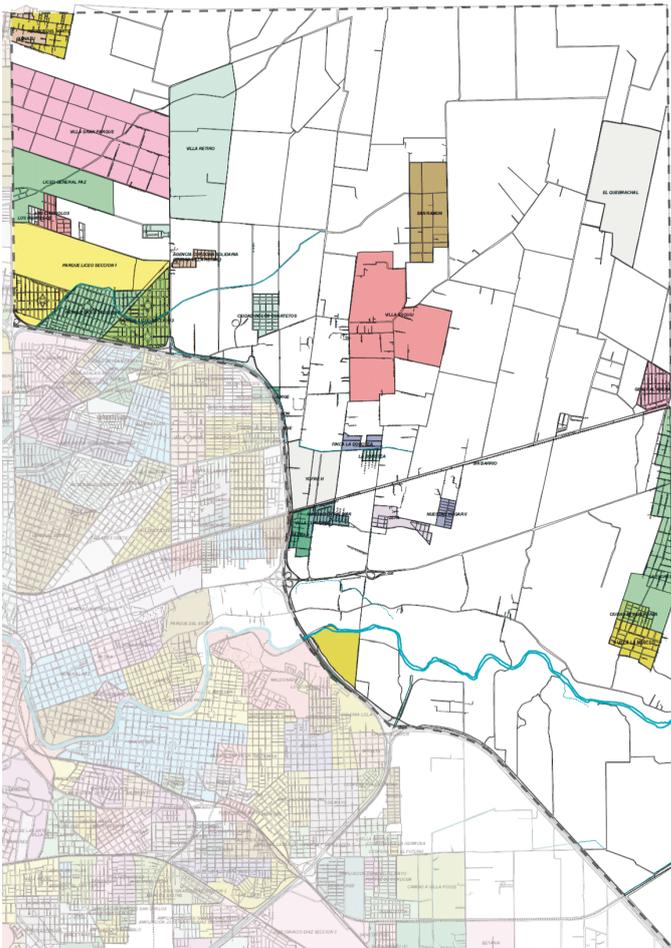
## SUELO URBANO.

### URBANIZACIONES

#### 6.1 Caracterización de urbanizaciones y barrios

El siguiente mapa identifica los barrios que integran el recorte territorial de la Zona Este de Córdoba determinado a los fines de este estudio. Se observa:

- La fuerte dispersión territorial de las áreas urbanizadas (que son aquellas que han recibido el reconocimiento oficial como barrios y su consiguiente denominación).
- La existencia de numerosas áreas rurales o periurbanas, de urbanización extremadamente dispersa, que no alcanza a conformar “barrios” ni en su configuración territorial ni en su reconocimiento oficial.



Fuente: Plano de barrios 2014. Gobierno de la Provincia de Córdoba.

A continuación se listan los barrios identificados en el Área, ordenados por su pertenencia a los respectivos CPC:

#### **CPC Centro América**

Barrios Oficiales:

- 1- Guiñazu
- 2- Recreo del Norte
- 3- Villa Gran Parque
- 4- Liceo General Paz (Parcial)
- 5- Parque Liceo 1º sección (Parcial)
- 6- Parque Liceo 2º sección

Barrios no oficiales:

- 1- Liceo General Paz (Parcial)
- 2- Los Hornillos
- 3- Los Chingolos
- 4- Parque Liceo 1º sección (Parcial)

#### **CPC Rancagua**

Barrios Oficiales:

- 1- Parque Liceo 3º sección
- 2- Villa Retiro
- 3- Finca la Dorotea
- 4- General Arenales

Barrios no oficiales:

- 1- Agencia Córdoba Solidaria (Ciudad Villa Retiro)
- 2- Ciudad de los Cuartetos (en trámite de oficialización)
- 3- San Ramón
- 4- Villa Esquiú
- 5- Yofre H
- 6- El Quebrachal
- 7- La Dorotea

#### **CPC Pueyrredón**

Barrios Oficiales:

- 1- Palmar
- 2- Villa Claudina
- 3- Ampliación Palmar
- 4- La Floresta

Barrios no oficiales:

- 1- Zepa 1
- 2- Zepa 2
- 3- Ciudad Mi Esperanza
- 4- Villa La Merced
- 5- Nuestro Hogar II

En algunas fuentes se registran en el área sectores de los barrios Colonia Lola y Yofre H, cuyo desarrollo más extenso y reconocido se da sin embargo al oeste de la Autopista de Circunvalación (en el sector de la ciudad interno a esta).

El Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 registra en el área de estudio una población de 41.946 habitantes, distribuido entre un 50,3% de mujeres y un 49,7% de varones. Las mayores concentraciones poblacionales se encuentran en el área ubicada entre la Autopista de Circunvalación Agustín Tosco, el predio del Liceo General Paz y las avenidas Juan B. Justo y Rancagua, donde los barrios Parque Liceo 1, 2 y 3 nuclean en conjunto 17.112 habitantes en una superficie aproximada de 245 has (densidad bruta: aprox. 70 hab/ha) y en el área conurbada a Malvinas Argentinas, donde los barrios General Arenales, La Floresta, Ciudad Mi Esperanza y Villa La Merced nuclean 6.725 habitantes en una superficie aproximada de 200 has (densidad

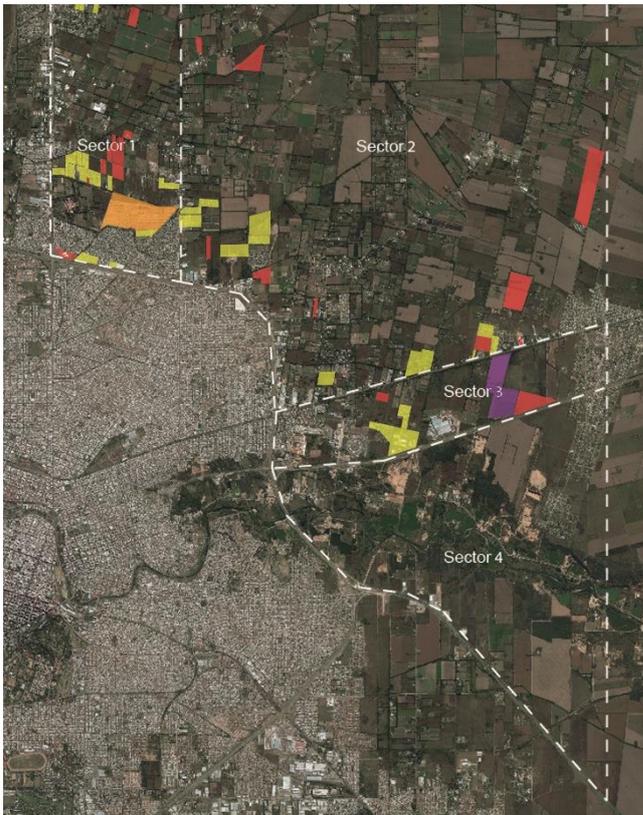
bruta: aprox. 33,5 hab/ha). Cabe destacar que la población total del aglomerado urbano Malvinas Argentinas - Jardín Arenales (tal como lo considera el INDEC a efectos del censo) llegó en 2010 a 12.187 habitantes, registrando un incremento del 41% sobre los 8.628 habitantes del censo 2001. Un fenómeno similar de conurbación, aunque con menor impacto poblacional, se registra al norte del área en el barrio Guiñazú respecto al aglomerado Villa El Fachinal - Parque Norte - Guiñazú Norte, del municipio de Juárez Celman, que registra una población de 4.939 habitantes; sumados a los 3.393 que registran Guiñazú y Recreo del Norte, totalizan 8.832 habitantes.

Cabe señalar que los datos disponibles no permiten identificar la población que pueda residir en aglomeraciones no registradas como barrios o dispersa en zonas rurales.

Barrios	Total	% del total	Total Varones	%	Total Mujeres	%
CIUDAD DE LOS CUARTETOS	2.204	5,3%	1.089	49,4%	1.115	50,6%
CIUDAD VILLA RETIRO	1.402	3,3%	676	48,2%	726	51,8%
AMPLIACION PALMAR	1.356	3,2%	659	48,6%	697	51,4%
CIUDAD MI ESPERANZA	1.492	3,6%	748	50,1%	744	49,9%
EL QUEBRACHAL	150	0,4%	78	52,0%	72	48,0%
FINCA LA DOROTEA	273	0,7%	137	50,2%	136	49,8%
GENERAL ARENALES	2.318	5,5%	1.145	49,4%	1.173	50,6%
GUINAZU	1.361	3,2%	650	47,8%	711	52,2%
LA DOROTEA	526	1,3%	251	47,7%	275	52,3%
LA FLORESTA	1.590	3,8%	787	49,5%	803	50,5%
LICEO GENERAL PAZ	628	1,5%	306	48,7%	322	51,3%
LOS CHINGOLOS	1.944	4,6%	951	48,9%	993	51,1%
LOS HORNILLOS	726	1,7%	349	48,1%	377	51,9%
NUESTRO HOGAR II	861	2,1%	430	49,9%	431	50,1%
PALMAR	1.025	2,4%	523	51,0%	502	49,0%
PARQUE LICEO SECCION 1	3.693	8,8%	1.801	48,8%	1.892	51,2%
PARQUE LICEO SECCION 2	7.826	18,7%	3.771	48,2%	4.055	51,8%
PARQUE LICEO SECCION 3	5.593	13,3%	2.869	51,3%	2.724	48,7%
RECREO DEL NORTE	2.032	4,8%	1.033	50,8%	999	49,2%
SAN RAMON	356	0,8%	187	52,5%	169	47,5%
VILLA CLAUDINA	334	0,8%	167	50,0%	167	50,0%
VILLA ESQUIU	834	2,0%	413	49,5%	421	50,5%
VILLA GRAN PARQUE	581	1,4%	300	51,6%	281	48,4%
VILLA LA MERCED	1.325	3,2%	670	50,6%	655	49,4%
VILLA RETIRO	455	1,1%	229	50,3%	226	49,7%
ZEPA	1.061	2,5%	527	49,7%	534	50,3%
<b>TOTAL</b>	<b>41.946</b>		<b>20.746</b>		<b>21.200</b>	

Sobre una población total de 1.329.604 habitantes registrados por el Censo 2010 para todo el Departamento Capital, la población del área de estudio representa un 3,1%. En tanto, la superficie del recorte territorial (11.460 hectáreas) representa casi el 20% de la superficie total del extenso ejido de la ciudad (57.600 hectáreas). Un peligro que podría derivar de este dato es la tentación de considerar al sector como un “vacío” territorial y poblacional susceptible de ser colonizado para su ocupación residencial, dando así sustento a un proceso insostenible de dispersión urbana (la “ciudad difusa” o “urbanización sin ciudad”, como se la caracteriza en buena parte de la bibliografía urbanística contemporánea).

A continuación, dos gráficos que sintetizan, por un lado, la tipología habitacional; por otro, el pedido de factibilidades de urbanización en el Área de estudio.

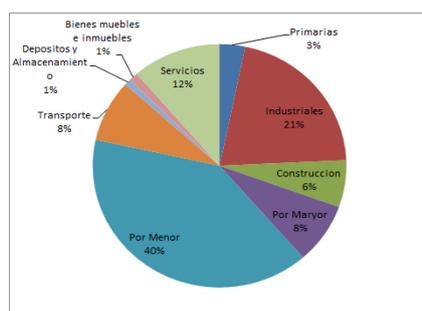


## 6.2 Caracterización de actividades económicas a nivel barrial

Las fuentes utilizadas para el diagnóstico de las actividades económicas fueron obtenidas de:

- Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable, Resolución 177/2007, Anexo I. Actividades por Rubros. Nación
- Ministerio de Industria de la Provincia
- Municipalidad de Córdoba
- Comercio, servicios e industrias. Ingresos Brutos.
- Observatorio Urbano

Estos datos permiten determinar la composición, localización e impacto de las distintas actividades económicas que caracterizan al área. Mediante la información dispuesta por el Departamento de Estadísticas y Censos de la Municipalidad de Córdoba se elaboró un listado de la cantidad de locales y su actividad correspondiente según la Base de la contribución que incide sobre comercio, servicios e industria, y la Ord. 12.376 por barrio, sintetizado en el cuadro “De Comercio, servicios e industrias. Ingresos Brutos. Municipalidad de Córdoba”. El panorama productivo del área se caracteriza de la siguiente manera:



Fuente: Comercio, servicios e industrias. Ingresos Brutos. Municipalidad de Córdoba. Diciembre 2015

### Actividades económicas por Barrios

BARRIO	Primarias	Industriales	Construcción	Por Mayor	Por Menor	Transporte	Depositos y Almacenam	Bienes muebles e	Servicios	TOTAL
AMP.PALMAR	1	4	4	5	13	5	1	3	7	43
C.D.L.CUARTETOS					2			1		3
COLONIA LOLA		6	3		24	1			4	38
EL QUEBRACHAL	4	5		7	4	1	1		3	25
FINCA L.DOROTEA		6	1	1	4				1	13
GRAL. ARENALES		6		1	20	1			4	32
GUIÑAZU	2	34	5	6	89	10	2	1	14	163
GUIÑAZU SUD	1	9	1		5	2			1	19
LA FLORESTA		2			2					4
LICEO GRAL. PAZ		3	6	1	8	3			1	22
NUUESTRO HOGARII				1	2					3
PALMAR	4	14	10	17	35	11	1	2	14	108
PQUE. LICEO 1RA					2				1	3
PQUE. LICEO 2DA					1	1			1	3
PQUE. LICEO 3RA					1					1
VILLA CLAUDINA		2		2	10	3			2	19
VILLA ESQUIU	6	21	4	11	22	6	1		13	84
VILLA RETIRO	5	25	8	4	23	6		1	11	83
YOFRE H		11	2	1	14	8			3	39
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>148</b>	<b>44</b>	<b>57</b>	<b>281</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>80</b>	<b>705</b>
	3%	21%	6%	8%	40%	8%	1%	1%	11%	

Fuente: Elaboración propia s/ Sec. Ambiente y Desarrollo Sustentable, Res. 177/2007, Anexo I. Actividades por Rubros de Nación

## 6.3 Mercado de suelo

### Relevamiento del mercado inmobiliario

El relevamiento de valores del mercado inmobiliario se efectuó entre el 31/07/2017 y el 21/09/2017. Las actividades incluyeron la búsqueda de información en publicaciones gráficas, portales especializados, además de contacto con vendedores y propietarios de terrenos. El resultado de la actividad arrojó una muestra de 69 ofertas de inmuebles distribuidos en la zona de estudio y contexto inmediato. Cómo mecanismo de control se verificó el 30% de los datos a través de llamadas telefónicas.

### Procesamiento de datos de mercado

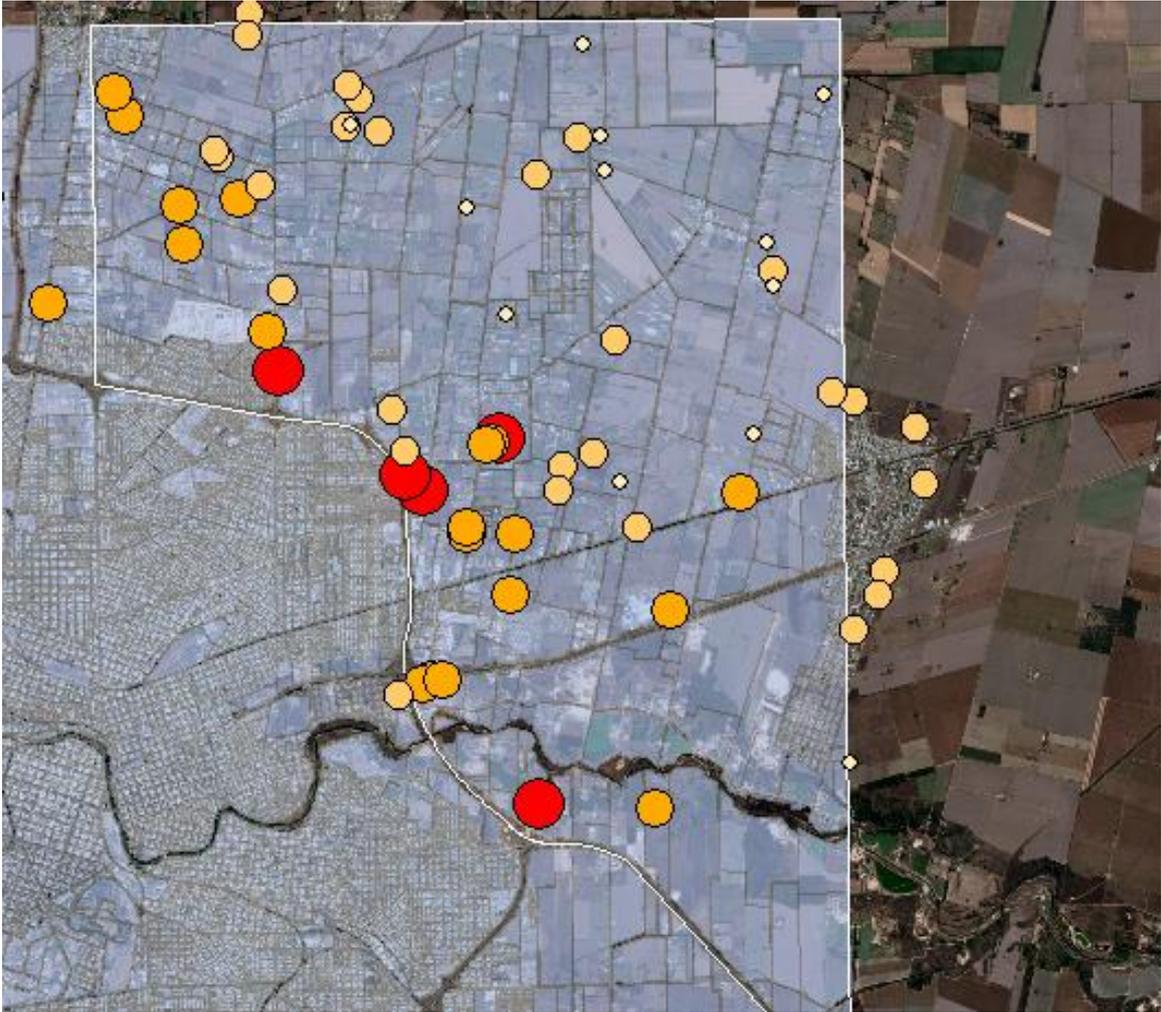
Los datos de mercado relevados fueron procesados y homogeneizados para facilitar su adecuado análisis y comparación. Los datos originales se traducen a valores unitarios de la tierra (VUT) homogeneizado, según la metodología aplicada por Catastro Municipal para relevamientos de este tipo. Se aplicaron una deducción del 10 % al valor ofertado, en concepto de “margen de negociación” y coeficientes de ajuste por forma y tamaño, siguiendo la Tabla “Coeficientes de ajuste a los valores unitarios de la tierra libre de mejoras, por forma, tamaño y aprovechamiento del suelo” de la Municipalidad de Córdoba. Cómo tarea extra de verificación se realizaron entrevistas con un productor con experiencia en la zona.

### Valores generales del suelo

Rangos VUT	Promedio rango (\$)	Mediana rango (\$)	Cant. datos	%
Rango 1 “hasta \$249 p/m <sup>2</sup> ”	133	136	14	20
Rango 2 “de \$250 a \$699 p/m <sup>2</sup> ”	408	366	30	43
Rango 3 “de \$700 a \$1.499 p/m <sup>2</sup> ”	945	893	20	29
Rango 4 “de \$1.500 a \$3.000 p/m <sup>2</sup> ”	2.434	2.770	5	7
Total			69	100

*Tabla. Estadísticas según rango de Valores unitarios del suelo (VUT).*

Analizando la distribución espacial de la muestra en relación a los valores obtenidos, el rango más alto se asocia con la cercanía a vías de acceso nacionales y a zonas dotadas de servicios. Por el contrario, los valores más bajo de la tierra, se ubican en zonas periféricas, en el interior de las zonas rurales.



*Cartografía del VUT sobre imagen satelital del IGN (en siena claro el rango 1, en siena oscuro el rango 2, en naranja el rango 3 y en rojo el rango 4)*

### **Análisis de la oferta y valores con relación a la normativa**

Conforme el contacto realizado con los oferentes, más de la mitad de los datos (56%) son ofrecidos como “terrenos” y no como campos productivos (independientemente del tamaño mayor a las dimensiones promedio de un lote urbano). Poco más del tercio de los datos (36%), pertenecen a ofertas relacionadas a la actividad agrícola, actualmente en producción. Estos resultados se complementan con lo manifestado por corredores inmobiliarios y propietarios, donde es posible inferir la existencia de una expectativa relacionada al cambio de usos y ocupación del suelo, en relación con actividades residenciales y nuevos loteos.

Tipo de inmueble ofertado	Edificado	Baldíos	Cant. datos	%
Terreno	3	36	39	57
Agrícola	4	20	25	36
Vivienda	4	--	4	6
Galpones	1	--	1	1
Total	12	56	69	100

Tabla. Estadísticas según tipo de inmueble ofertado.

**A) Oferta de suelo en relación a la normativa de patrones de localización industrial (Ord. 8.133/1985)**

Más de un tercio de la oferta de suelo relevada (37 %) se localiza en zonas con perfil destinado a la actividad industrial o rural - industrial, donde los usos residenciales están prohibidos. Otra porción de la oferta (32%) se ubica en zonas donde la actividad industrial está relacionada con la explotación de recursos naturales, y necesariamente debe asentarse en zonas rurales. Un 10% se sitúa en zonas destinadas a actividades de carácter peligroso o nocivo.

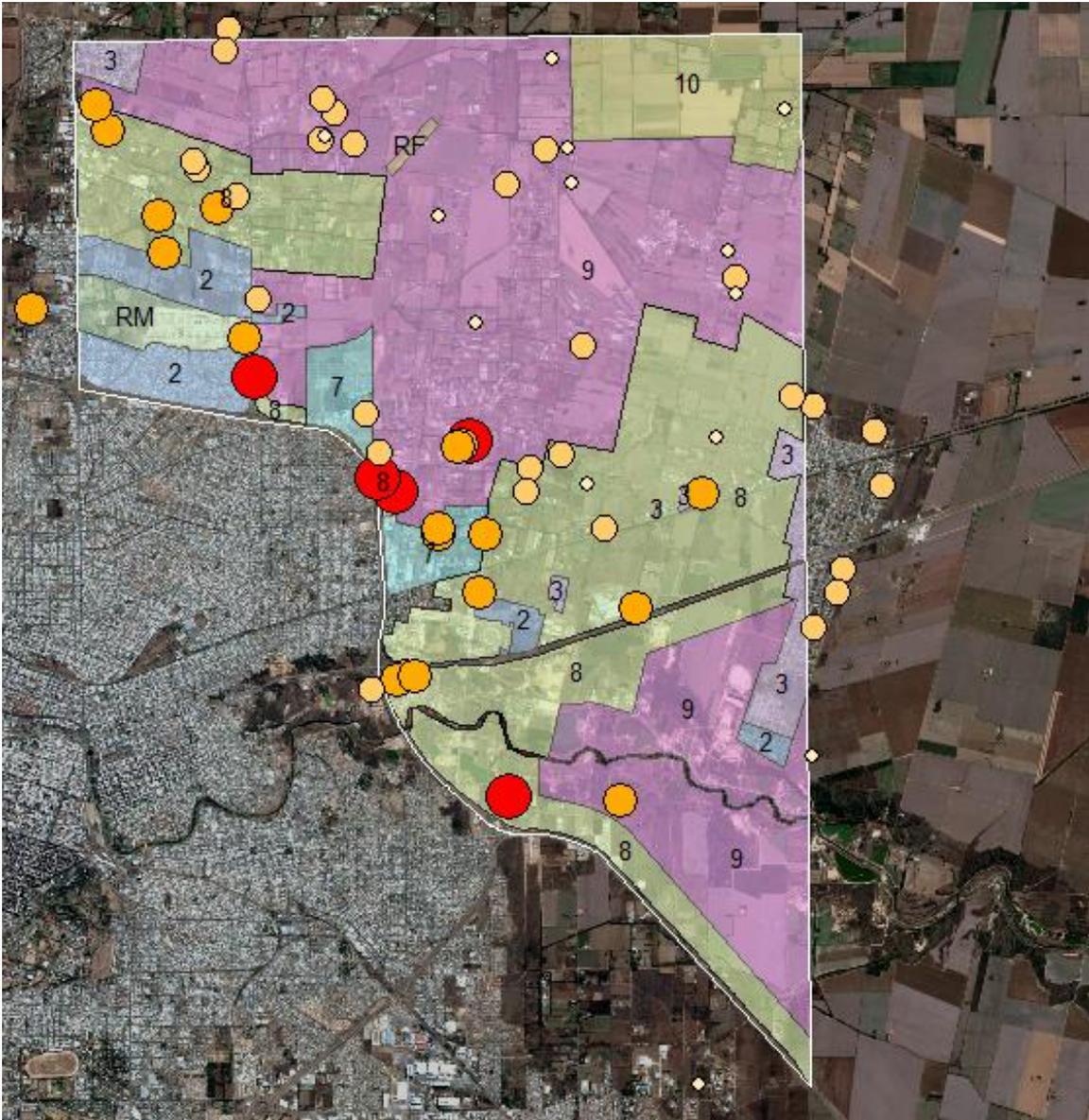
En las tres zonas anteriormente citadas, el uso residencial está prohibido por ordenanza, mientras que existen otras dos zonificaciones industriales en las cuales se permite el uso residencial (7% del total de la muestra).

Principales características	Zonas	Uso Residencia	Cant. datos	%
Activ. que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales	IVb	NO	25	37
Activ. relacionadas directamente con la explotación de recursos naturales renovables y no renovables	IAR	NO	22	32
Activ. que deberán localizarse en áreas designadas, por su carácter peligroso o nocivo	V	NO	6	9
Actividades que producen molestias importantes que deben ser controladas	IVa	LIMITE	4	6
Actividades que podrán localizarse en las áreas de reserva para futuros parques urbanos.	IAR RV	NO	1	1
Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son compatibles con usos residenciales	Ila	RESTRICC.	1	1
Pertencen a otro Ejido Municipal	s/d	s/d	10	14
Total			69	100

Tabla. Estadísticas de oferta de suelo en localización industrial (Ord. 8.133/1985)



correspondencia con lo anterior, casi el 40 % de los datos relevados se localizan en áreas con parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup> (zona 9), mientras que un porcentaje similar de los datos (38 %) coincide con áreas donde la parcela mínima exigida es de 5.000 m<sup>2</sup> para fracciones rurales y 2.500 m<sup>2</sup> para urbanizaciones industriales (zona 8).



*Cartografía de la oferta de suelo en relación a la Ord. de Fraccionamiento (Ord. 8.060/1985) sobre imagen satelital del IGN*

*C) Oferta de suelo en relación a la normativa de Usos de Suelo (Ord. 8.256/1986)*

El mayor número de datos de la muestra estudiada (casi el 70%) se localiza en áreas destinadas a actividades industriales y rurales, conforme la normativa. La zona "L" se encuentra en relación directa con vías de acceso principales tales como la Av. Circunvalación y la Autopista Córdoba - Pilar. La zona "N" se vincula al medio rural.

Usos Zona	caracterización zona	FOS (%)	FOT	Cant. datos	%
L	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales que producen molestias importantes al medio y usos rurales. No permite localización de planes de vivienda	80/60	1,5	25	36
N	Zona destinada a usos rurales y actividades industriales permitidas por normas en vigencia			22	32
M	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales, peligrosas, inflamables, explosivas o nocivas y usos rurales. Excluye el asentamiento residencial	50	0,5	6	9
K	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales que producen molestias importantes al medio circundante. Zona destinada a la extensión de urbanización (loteos y planes de vivienda de baja y media densidad)	60	1	4	6
G1	Zona destinada a consolidarse con un uso diferencial de baja densidad	70/80	1	1	1
RV			--	1	1
s/d			--	10	14
Total				69	100

Tabla. Estadísticas de oferta de suelo en relación a los usos (Ord. 8.256/1986)

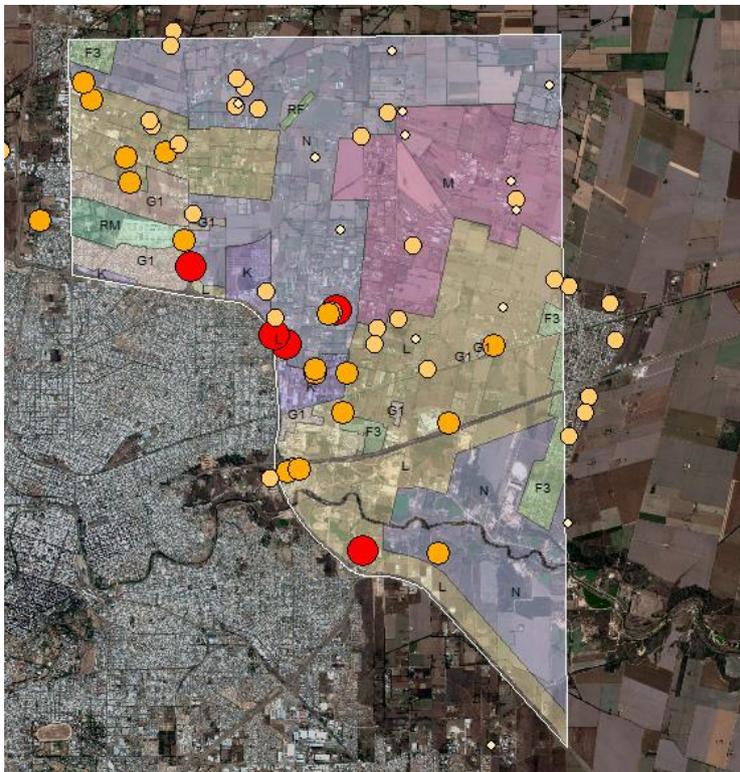


Fig. 1. Ocupación del Suelo (Ord. 8.256/1986) sobre imagen satelital del IGN

# **CAPÍTULO 7.**

## **PRODUCCIÓN DE SUELO URBANO Y RURAL.**

### **ESTUDIO POR SECTORES DE LA ZONA ESTE**

#### **7.1 ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DEL PROCESO DE FRACCIONAMIENTO DE LA TIERRA**

##### **7.1.1 Introducción**

El presente informe tiene por objetivo analizar e interpretar aspectos principales del proceso de fraccionamiento de la tierra en el área de estudio. Para el trabajo se consideraron diversas fuentes de información que más adelante se detallan, tanto libres como datos públicos oficiales.

##### **Fuentes de información**

Se consultaron las siguientes fuentes de información, las que fueron georreferenciadas y ajustadas entre sí, para su análisis e interpretación:

- Plano General del Municipio de Córdoba, realizado por el Ing. Civil Belisario A. Caraffa, en el año 1894.
- Carta Topográfica del Instituto Geográfico Militar (IGM) del año 1959.
- Documentación y planos de mensura consultados en el Sistema de Información Territorial (SIT) de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.
- Base parcelaria digital actual, provista por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.

##### **7.1.1 Análisis general del proceso histórico del fraccionamiento de la tierra en el sector**

Para la interpretación de las dinámicas de fraccionamiento en el sector de estudio se utilizó, como base de estado inicial, el plano realizado por el Ing. Caraffa en 1894, siendo el documento de estas características (área geográfica, escala, detalles, información contenida, etc.) más antiguo y completo que pudo identificarse.

A partir del documento pueden identificarse distintos elementos que se expresan en el territorio, que condicionan la traza o subdivisión de la tierra, en particular los siguientes:

- Las **vías de comunicación terrestre** con la Ciudad de Córdoba y con otros mercados de producción complementarios como Jesús María, Colonia Caroya y Colonia Tirolesa; de esta manera la población podía movilizarse y la producción rural llegaba a los lugares de consumo más cercanos.

- El trazado de los **canales de riego** que posibilitaba el desarrollo de la actividad productiva de quintas y cultivos circundantes. La ciudad de Córdoba iría desarrollando un sistema de riego de vital importancia para dicha producción.
- El **ferrocarril** se convierte en un medio de transporte conveniente para llegar a los puertos de Rosario y Buenos Aires. Las vías férreas delimitan y referencian el territorio.
- Las características naturales de la región, donde la presencia del **río y sus barrancas** determinaban zonas inundables que limitaban la urbanización, siendo aprovechadas como zonas de producción de tipo rural por el abastecimiento de agua.

También es posible observar una subdivisión de la tierra con parcelas de características rurales, en general de grandes superficies y pertenecientes a pocas familias.

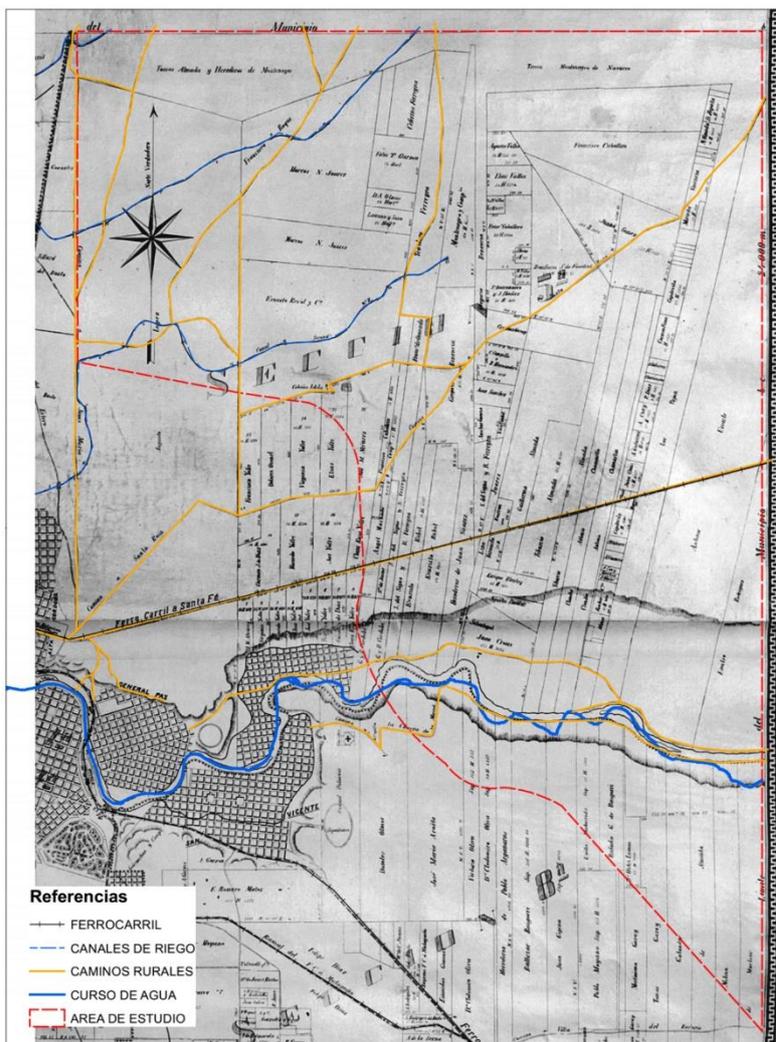


Fig.1: Plano General Municipio de Córdoba, de 1894.

De igual modo, se analizó el estado del fraccionamiento a mediados del siglo XX, tomando como base la información que brinda la Carta Topográfica del Instituto Geográfico Militar (IGM) del año 1959. En este documento se observan cambios significativos en el territorio, propios del crecimiento de la ciudad de Córdoba y su influencia, entre los que destacan:

- La urbanización crece y se expande en el territorio, como consecuencia de las actividades de tipo industrial desarrolladas, por ejemplo, en el polo fabril de FORJA. Se desarrollan nuevos barrios; al norte se identifica el amanzanamiento de “Villa Gran Parque”.
- Las actividades productivas rurales se organizan administrativamente, buscando economía y eficiencia, apareciendo en el territorio nuevas Estancias, Cabañas, Quintas y zonas productivas como “Bajo Grande”.
- Este desarrollo trae aparejado nuevos caminos rurales que permiten la comunicación y el transporte de personas y mercaderías. Hay una jerarquización de las vías más importantes reflejadas en la cartografía.

Realizando una comparación con el plano del Ing. Caraffa de 1894, en la carta del IGM de 1959 es importante notar que **muchas de las parcelas que se identifican ya existían a fines de 1800**. También se manifiesta una subdivisión de la tierra en parcelas de características rurales, con superficies más pequeñas. Podría inferirse que la tierra comienza a repartirse en una mayor cantidad de propietarios.

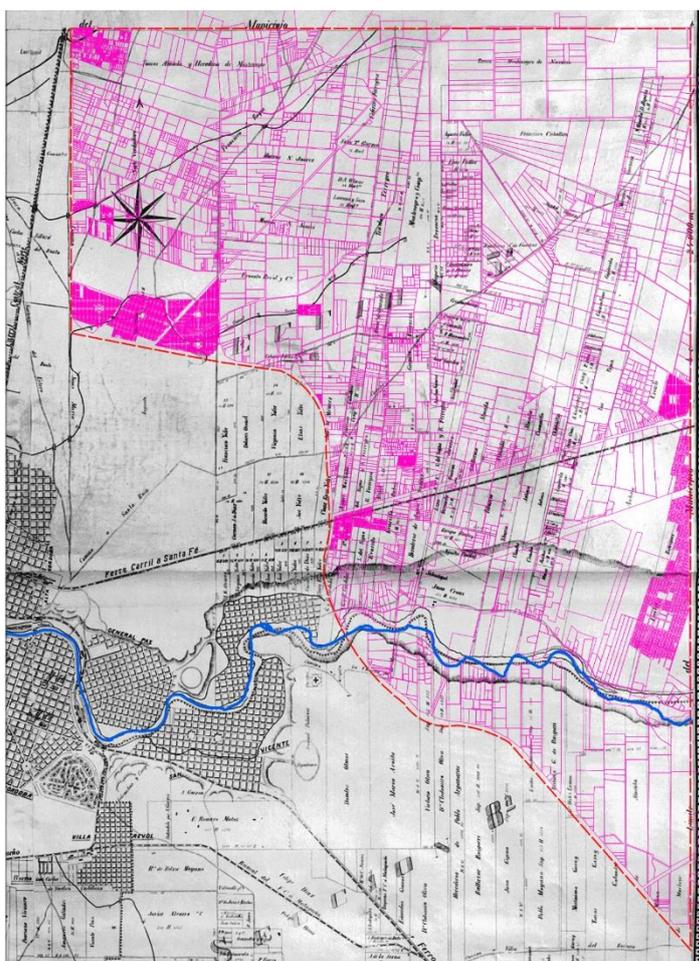


Fig.2: Cartografía actual sobre Plano General Municipio de Córdoba de 1894.

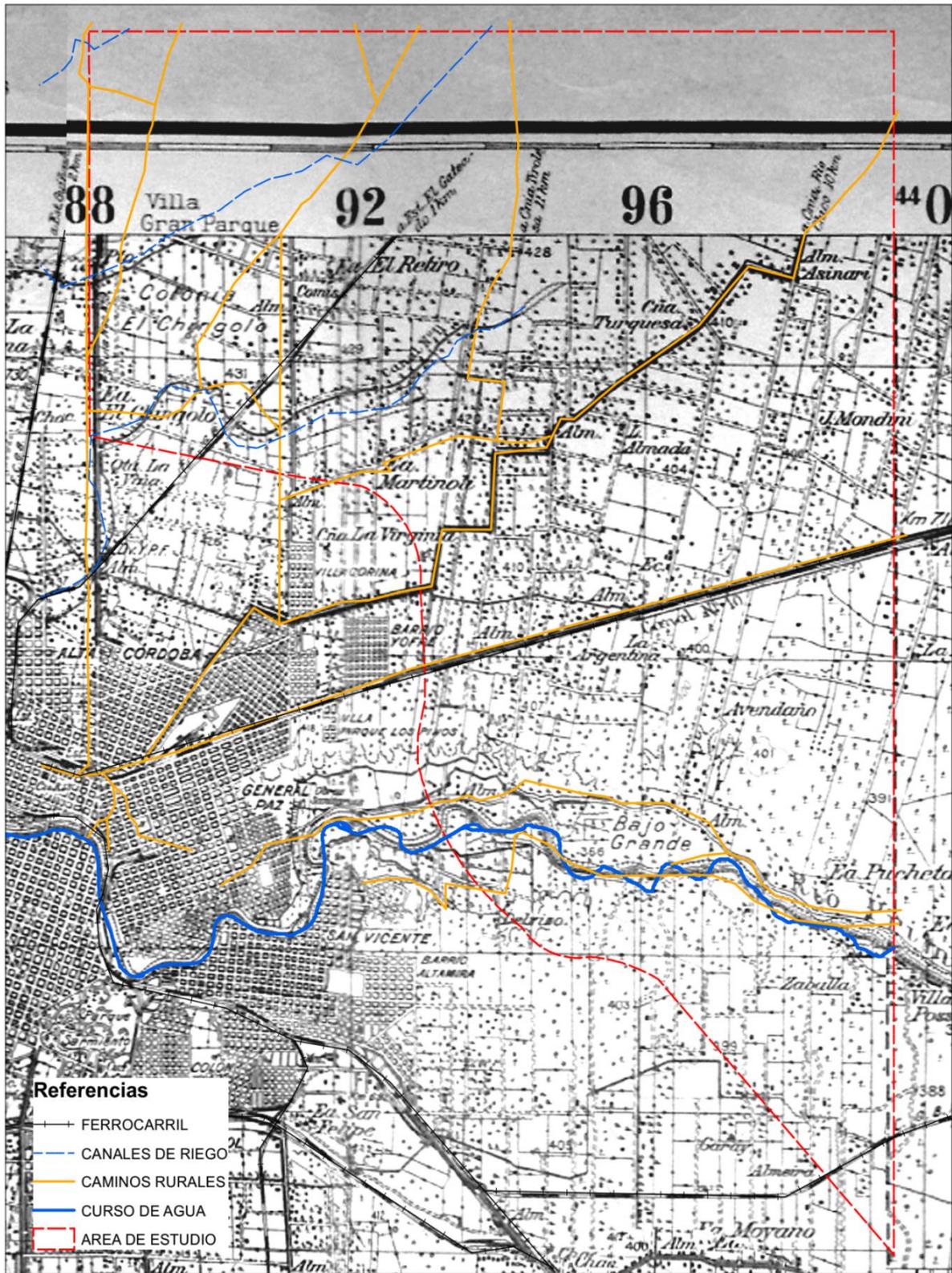


Fig. 3: Carta Topográfica del Instituto Geográfico Militar de 1959.



## 7.1.2 Análisis de Casos

Para un mayor entendimiento del proceso y/o detalle, se seleccionaron algunos casos particulares, que posibilitan aproximaciones a algunas conclusiones generales.

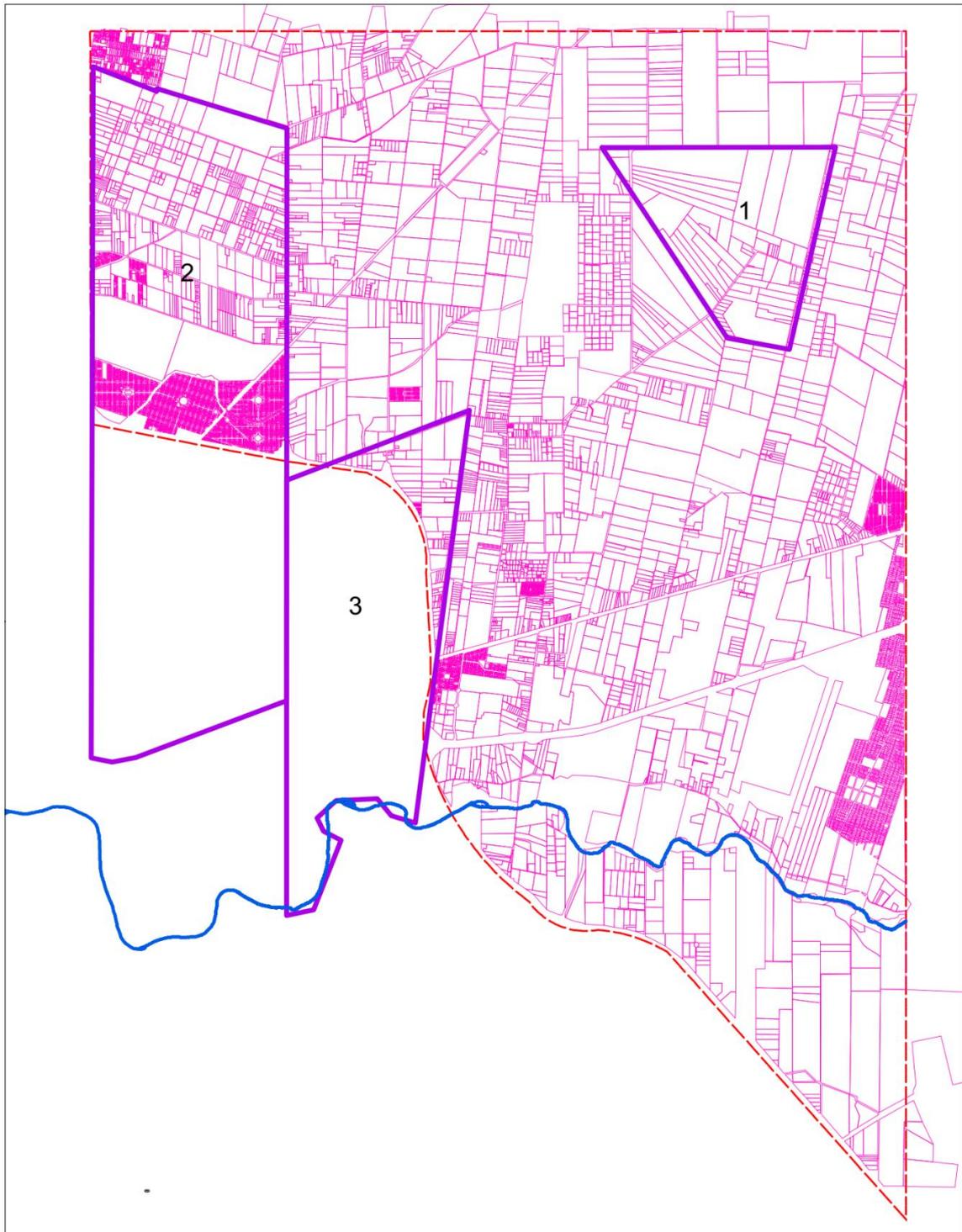


Fig. 5: Localización casos en el área de estudio.

### CASO 1

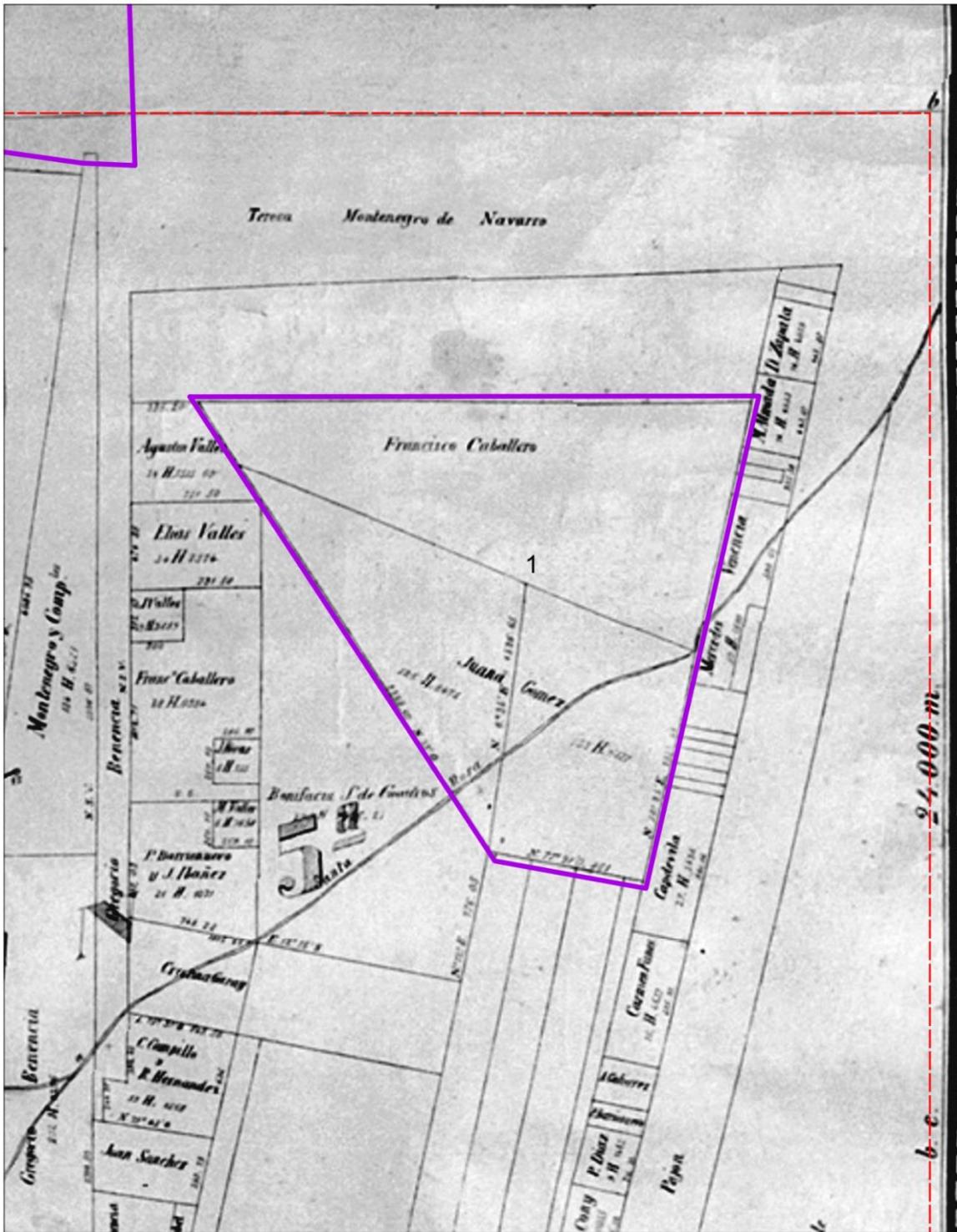


Fig.6: Ampliación del sector sobre cartografía de Caraffa de 1894.

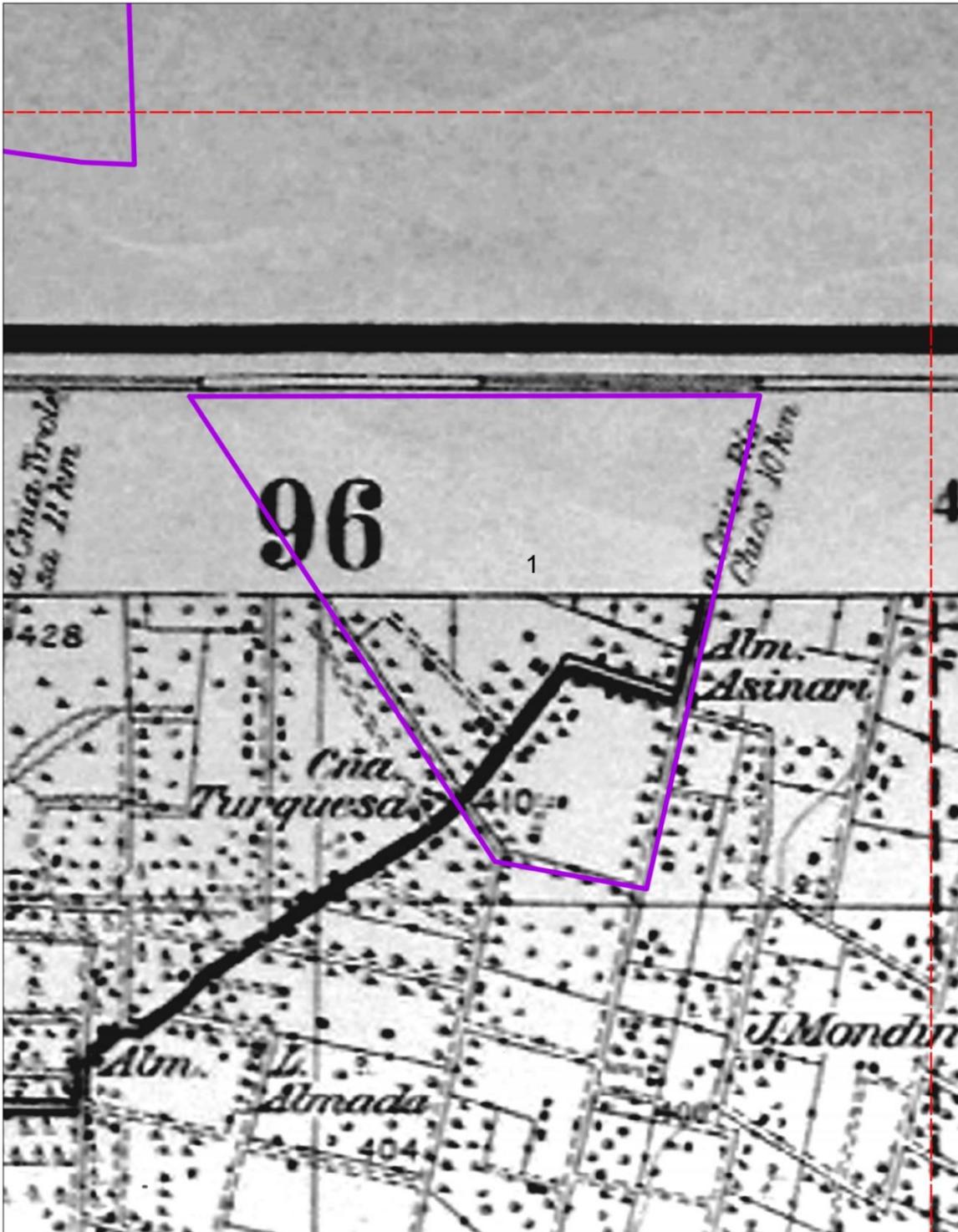


Fig.7: Ampliación del sector sobre cartografía del Instituto Geográfico Militar de 1959.

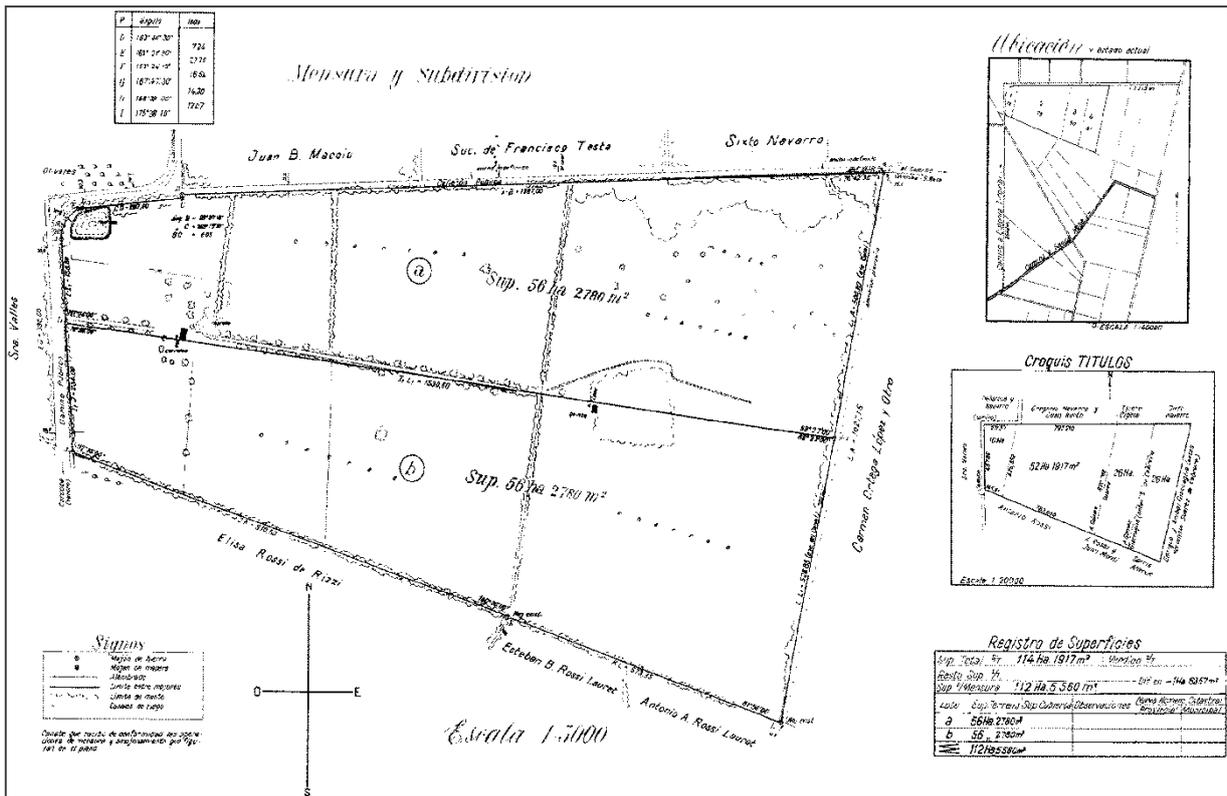


Fig. 8: Plano de Subdivisión de 1967.

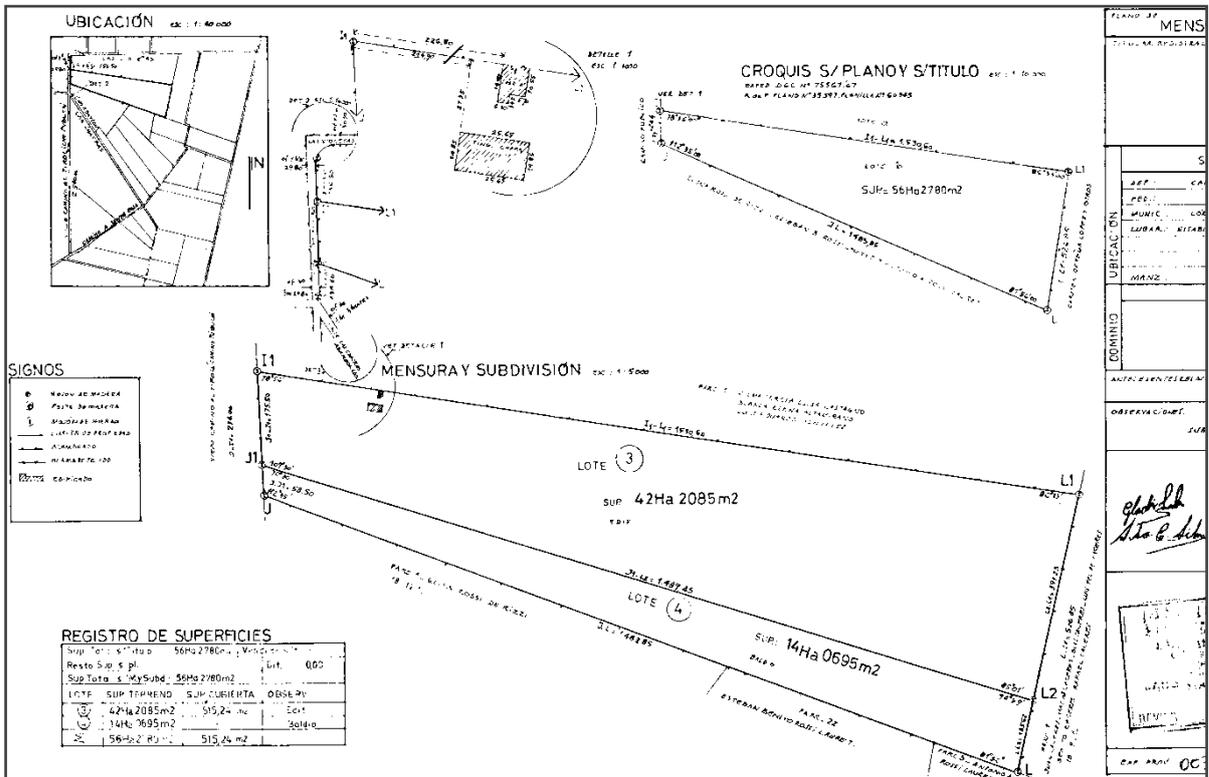


Fig.9: Plano de subdivisión de 2005.

Consejero titular: Cesar Galfione - Cámara de Industriales Metalúrgicos y de Componentes de Córdoba

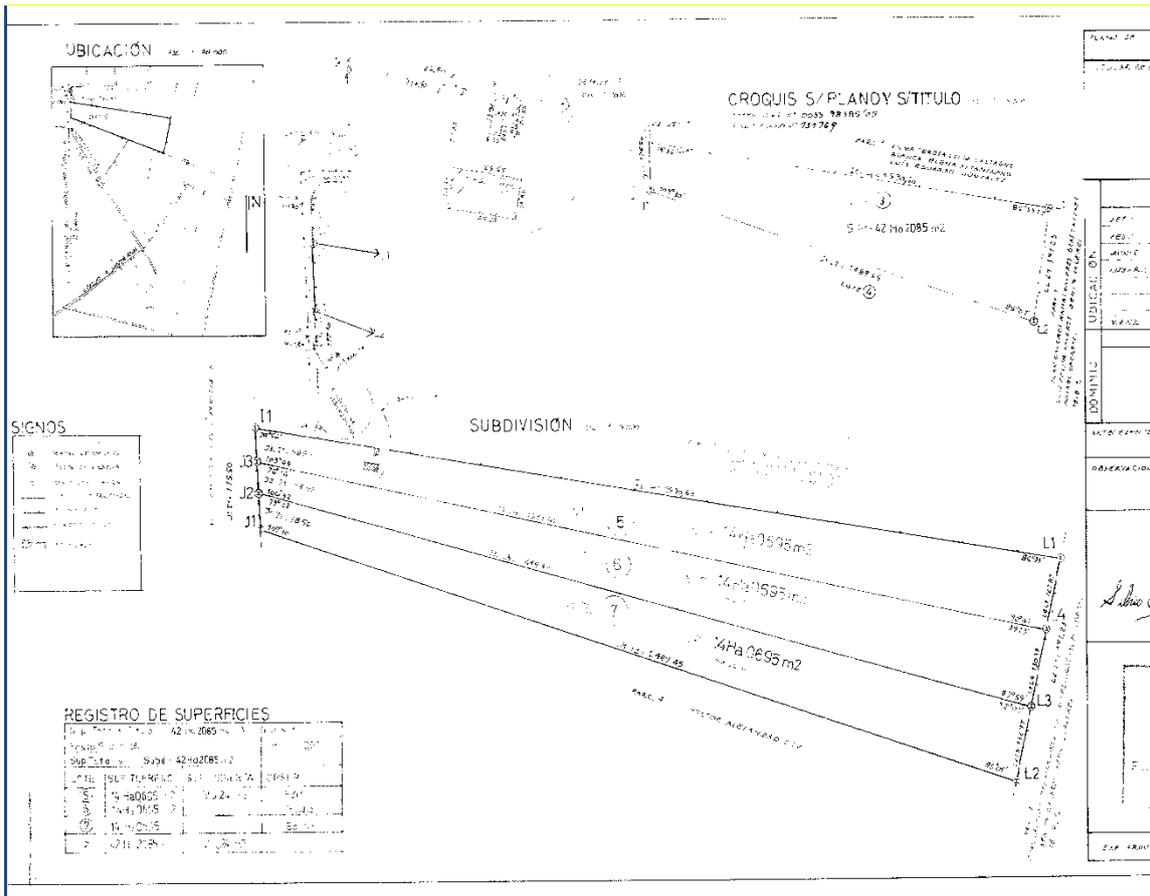


Fig. 10: Plano de subdivisión de 2009.

CASO 2

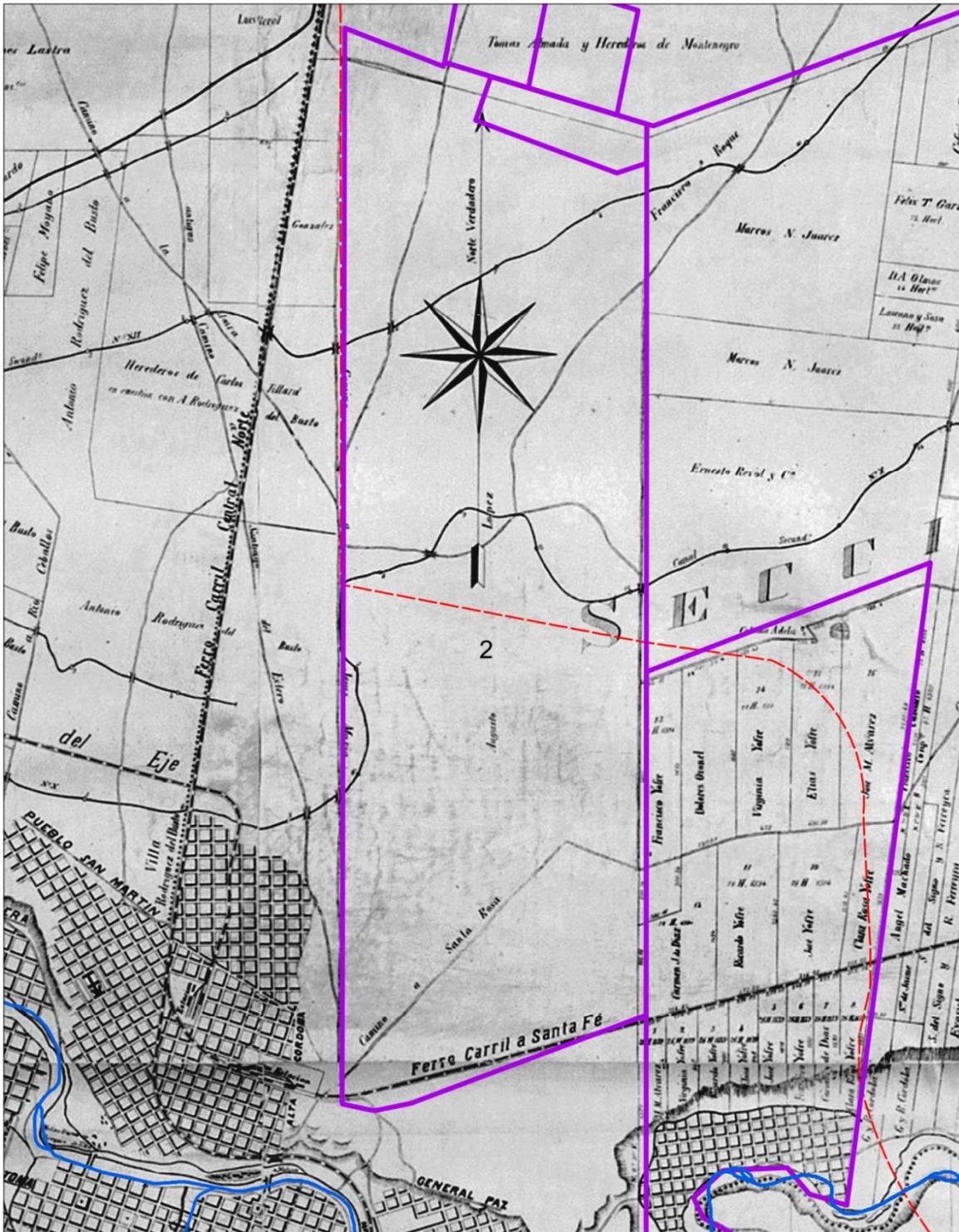


Fig.11: Ampliación del sector sobre cartografía de Caraffa de 1894.

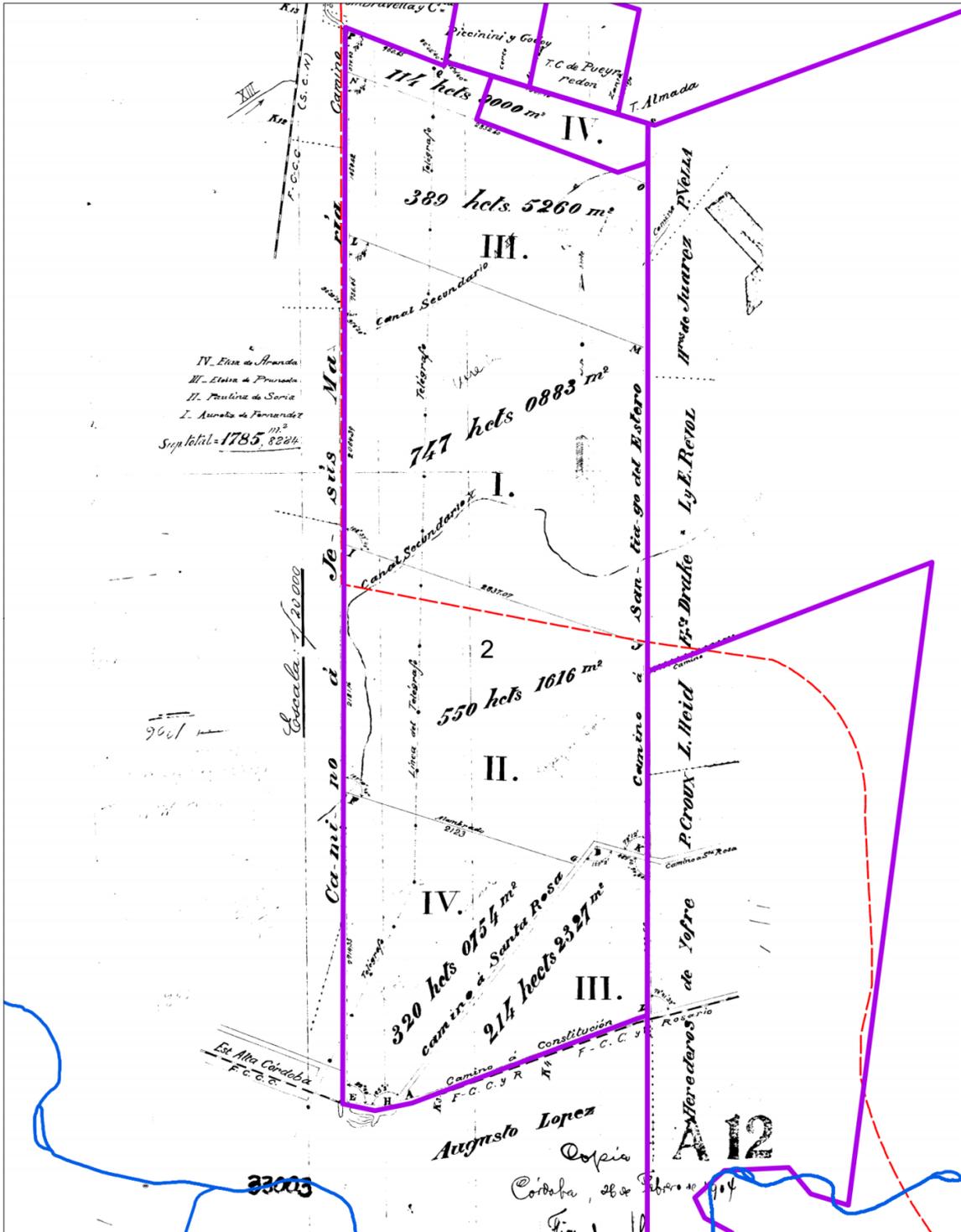


Fig.12: Plano de subdivisión de 1904.

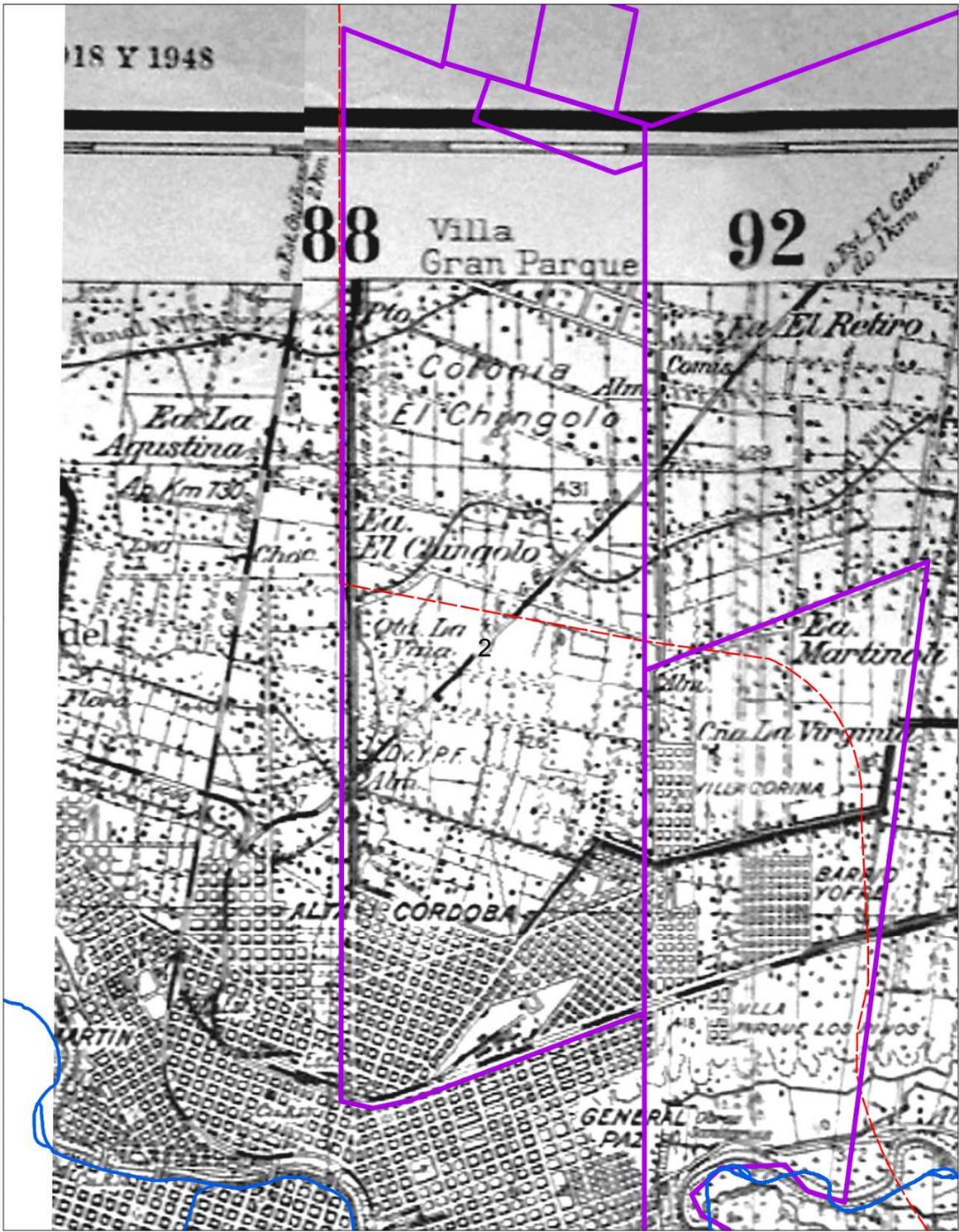


Fig.13: Ampliación del sector sobre cartografía del Instituto Geográfico Militar de 1959.

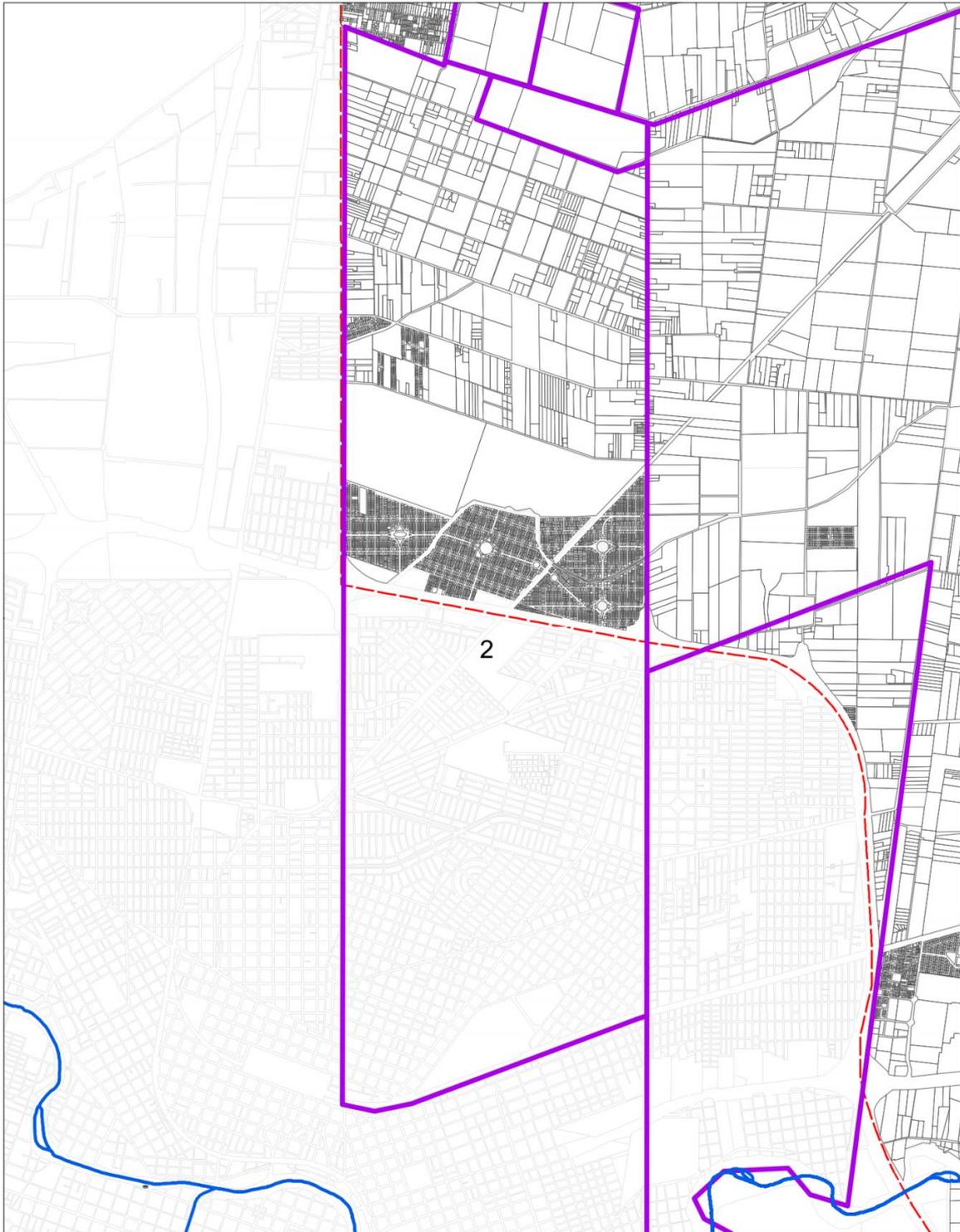


Fig.14: Ampliación del sector sobre cartografía actual de la Dirección General de Catastro.

CASO 3

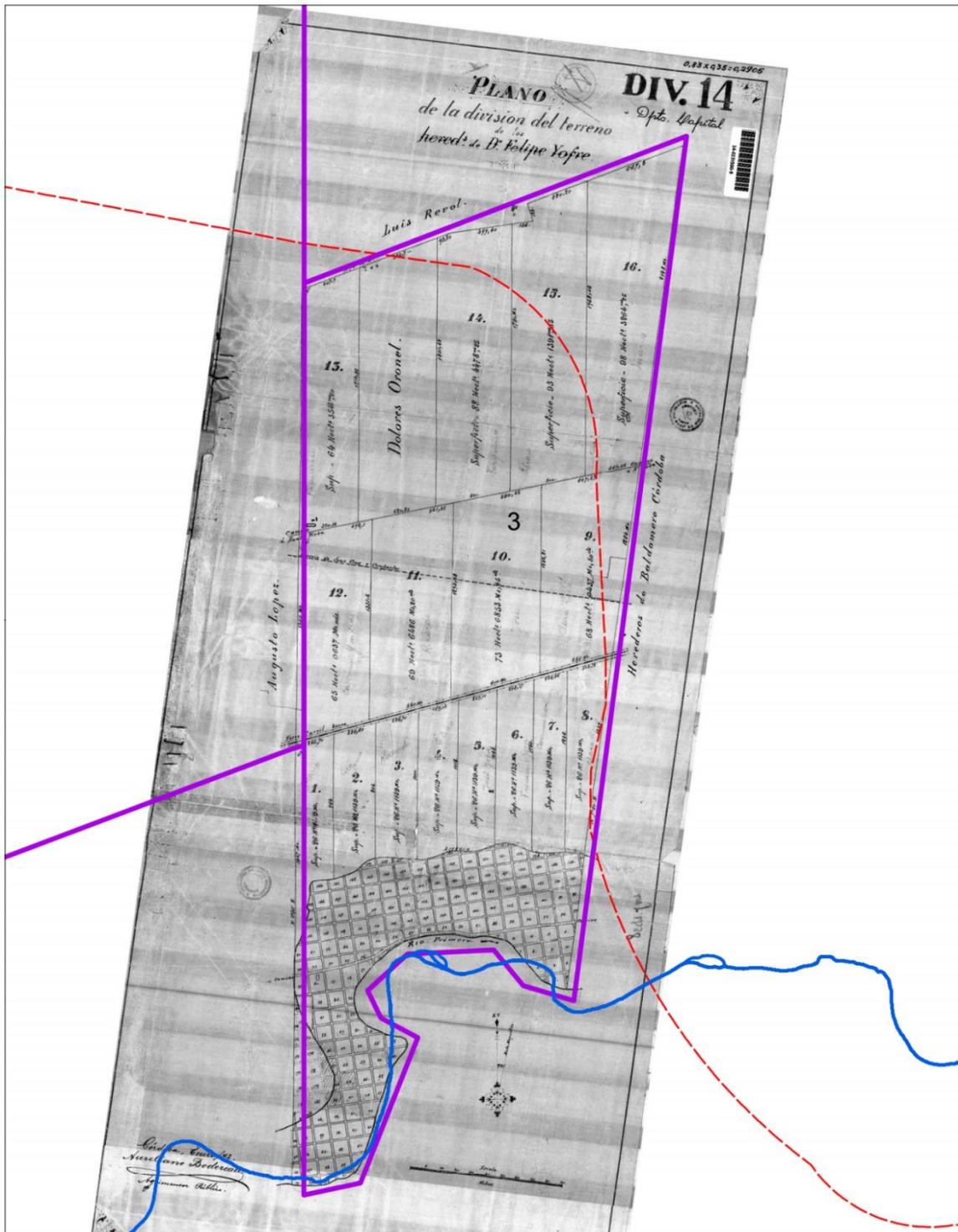


Fig.15: Plano de subdivisión de 1892.

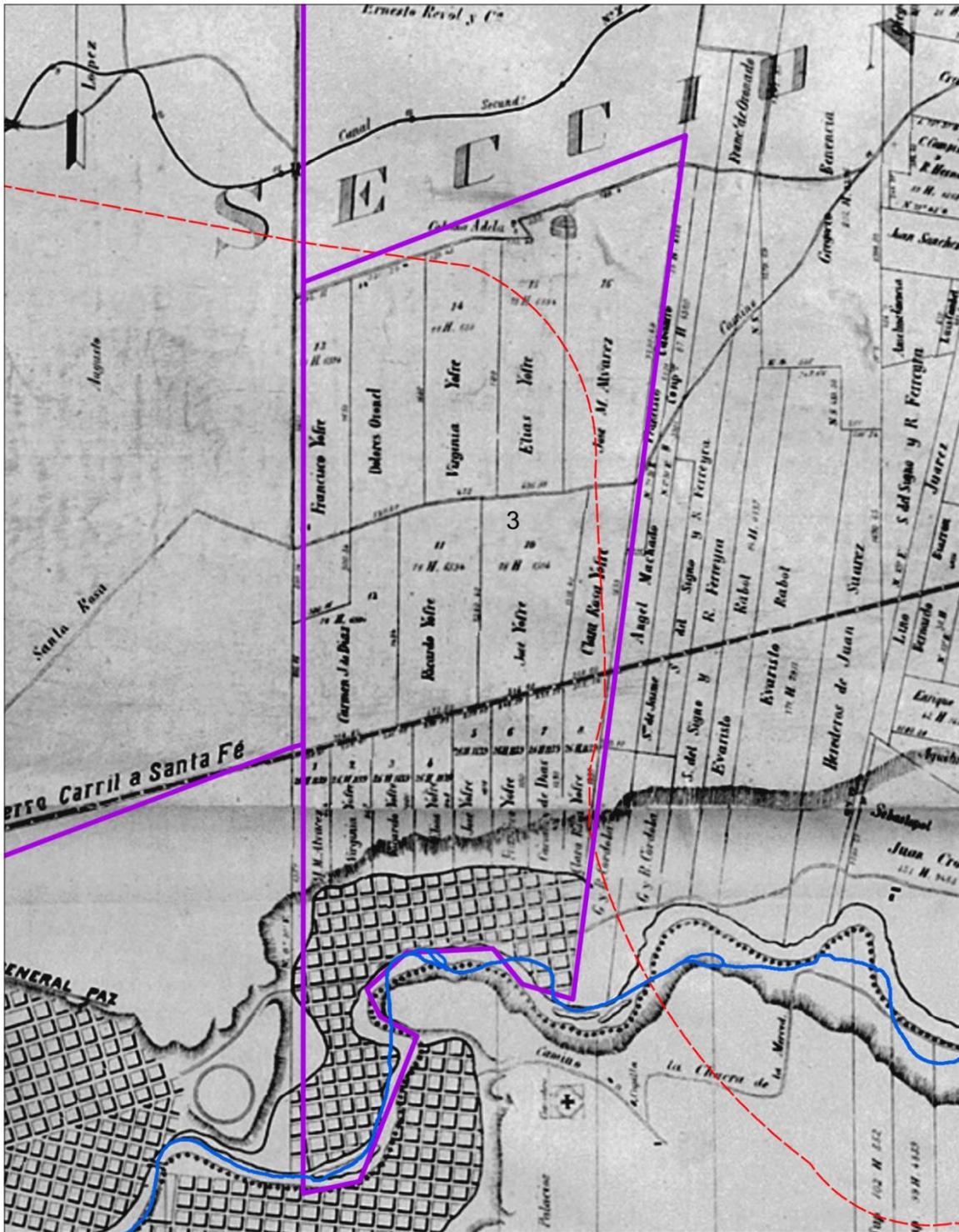


Fig.16: Ampliación del sector sobre cartografía de Caraffa de 1894.

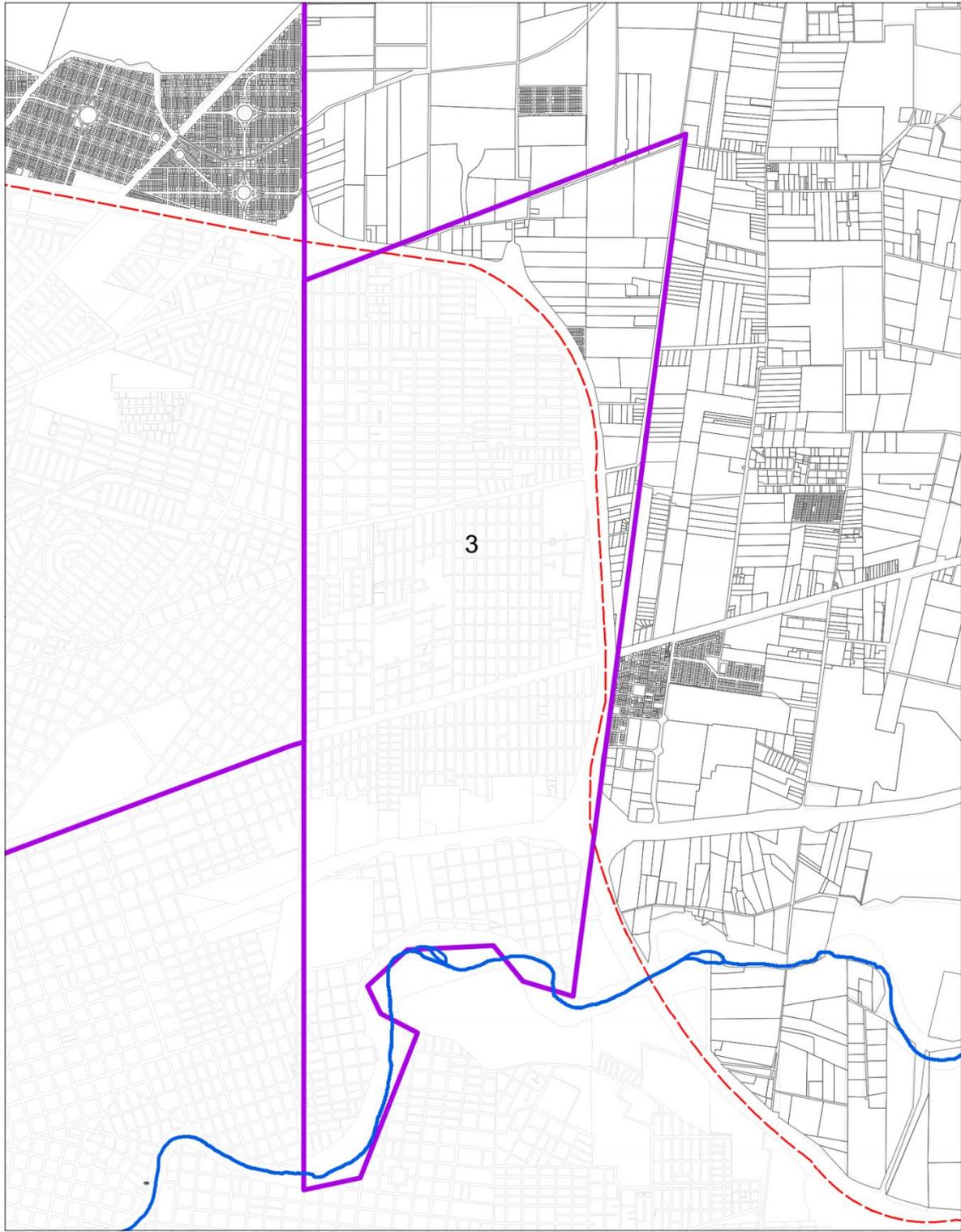


Fig.17: Ampliación del sector sobre cartografía del Instituto Geográfico Militar de 1959.

Fig.18: Ampliación del sector sobre cartografía actual de la Dirección General de Catastro.

### 7.1.3 Consideraciones finales

A partir de la documentación recopilada y analizada, es posible realizar algunas observaciones comunes:

- El fraccionamiento que se observa actualmente en la cartografía, en muchos casos tiene sus orígenes a fines del siglo XIX; es decir, es de larga data.
- En gran medida, y en virtud de la red de caminos públicos existentes, al subdividirse la tierra y adecuarse al requerimiento funcional de salida directa a calle o camino público, se terminan configurando parcelas de formas alargadas, como se observan en muchos casos.
- Así mismo, la normativa municipal se centra en el cumplimiento de superficie mínima y frente mínimo, lo que muchas veces genera morfologías poco aprovechables o que dificultan el planteo o diseño de estructuras territoriales más funcionales.

## 7.2 Estudio particularizado por sectores con características homogéneas

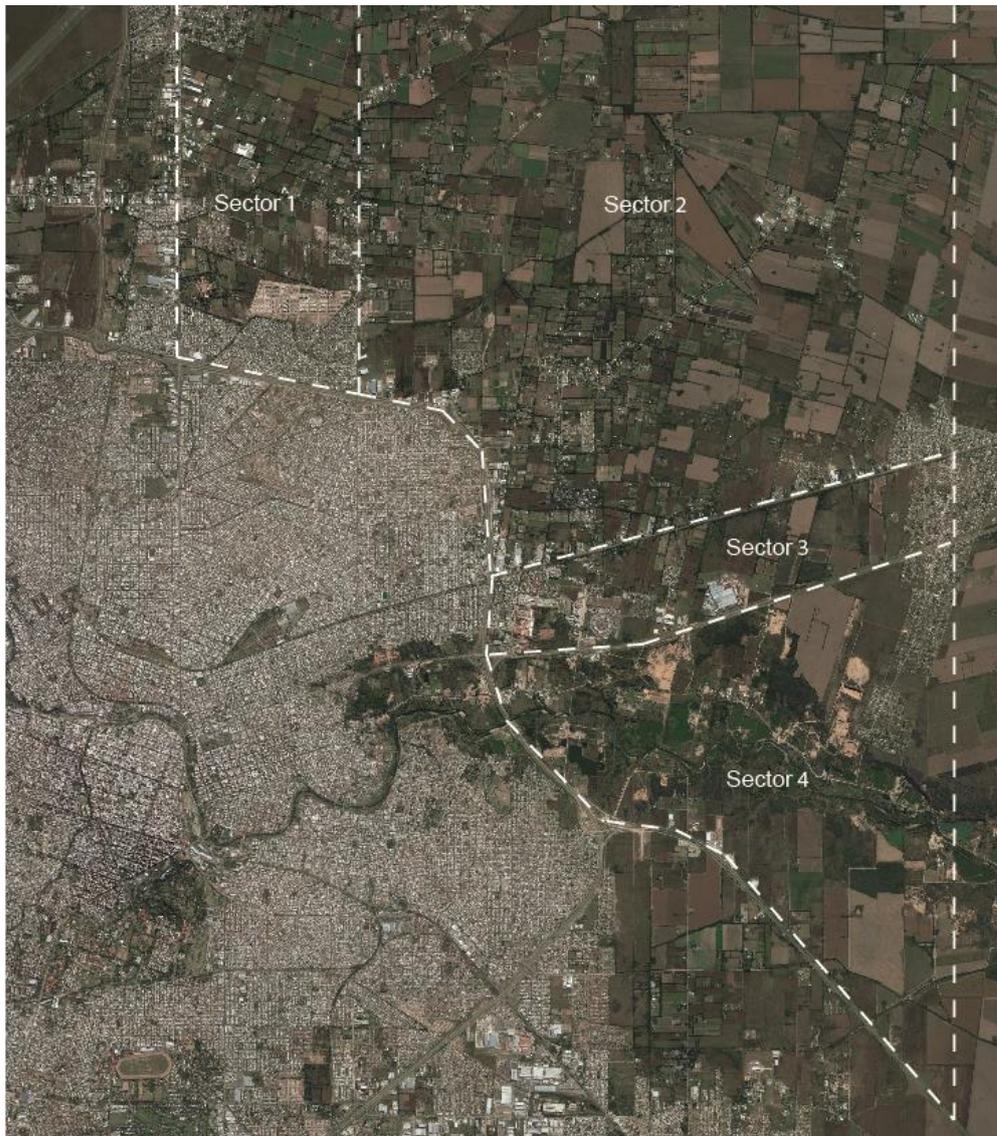
A continuación se realiza un estudio pormenorizado de la Zona Este de Córdoba a partir de la división en cuatro sectores con características homogéneas a fin de determinar con mayor precisión las distintas dinámicas de crecimiento que caracterizan al área. Interesa poder medir los procesos que hoy impactan en el territorio y detectar puntos de conflicto y problemáticas derivadas.

**Sector 1-** Desde Ruta N9N -Av. Juárez Celman a Rancagua

**Sector 2-** Desde Av. Rancagua a Av. Bulnes -RPA188

**Sector 3-** Av. Bulnes -RP88 a Ruta N19

**Sector 4-** RP88 a Ruta N19 a Autopista Córdoba-Villa María



### 7.2.1 Caracterización del SECTOR 1

El Área de Estudio denominada SECTOR 1 Zona Este, se encuentra limitada al oeste por la Av. Juan B. Justo- Ruta N9; al este por la Avenida Rancagua, al sur y al norte por la Avenida Circunvalación y el límite del ejido municipal. El sector es coincidente con los Circuitos Censales 13G y 13 L y con el Distrito N16 según ordenanza municipal 8256.

El sector presenta una configuración territorial característica de las áreas periurbanas, con usos mixtos urbanos y usos industriales y rurales. La estructura conectiva del sector se organiza en función de los grandes corredores regionales y nacionales en el sentido radial (J.B Justo-Ruta 9N y Av. Rancagua) y la Av. De Circunvalación sobre los cuales se desarrollan las urbanizaciones y usos industriales.

El sector carece de una estructura conectiva transversal, siendo la continuidad de la Avenida Japón una alternativa conectiva con la pavimentación de la ruta provincial terciaria y continuidad natural de la Av. Japón hasta su intersección con la ruta provincial A-74 a Villa Retiro. En general la traza de este a oeste va definiéndose conjunto con la urbanización sin un plan conectivo previo.

En total en el sector se asienta una población aproximada de más 25000 habitantes concentrados en un conjunto de barrios a lo largo de la Av. Juan B. Justo -Ruta 9N: Guiñazu, Recreo del Norte, Villa Gran Parque, Liceo General Paz y Parque Liceo 1, 2 y tercera Sección al borde de Circunvalación. Este aglomerado debe entenderse desde la lógica de ocupación derivada del corredor vial, así es necesario considerar para comprender la forma de producción del suelo urbano: a) Los barrios que se asientan al oeste de la Av. Juan B. Justo- ruta N9, en el sentido de sur a norte, conformando un corredor residencial y de actividades industriales. Estos barrios son: Gerónimo Luis de Cabrera, (1636) Parque Jorge Newbery, (2909) Remedios de Escalada, (4565) María Lastenia (451), Villa Alicia Risler (3062) sumando al censo 2010, 12623 personas; y b) La conurbación al norte Guiñazu/Rincón del Norte con el municipio Estación Juárez Celman que se presenta como una unidad territorial.

El sector presenta niveles de NBI más altos que la media de Córdoba, entre un 8 al 10% del total de hogares.

Si se observa el período inter censal 2001-2010, el sector no presenta crecimiento poblacional significativo ni anexión de suelo urbano de importancia a diferencia del municipio de Juárez Celman. Desde el 2003 a la fecha aproximadamente se anexan 90has de suelo urbanizado, alrededor de un 5% de la superficie urbanizada existente para la fecha considerada. Si se tiene en cuenta que solo el Procrear Liceo aporta unas 80has urbanizadas, es un sector de muy baja dinámica de crecimiento.

***Tendencias de producción del suelo urbano.*** En la actualidad el sector presenta una mayor tendencia de crecimiento residencial, con una tendencia de localización a futuro de nuevos conjuntos de vivienda de baja y media densidad promovida por el estado.

Teniendo en cuenta los pedidos de factibilidad, la mayor dinámica residencial se registra en los barrios no oficializados Los Hornillos y los Chingolos y en el Barrio

Liceo General Paz que actualmente presenta muy poca población residente y 320has factibles de ser urbanizada.

La mayoría de los conjuntos de vivienda social se localizan completando la trama existente en contraposición a los pedidos de loteos privados que tienden a localizarse fuera de la trama más urbanizada, con mayor grado de dispersión.

Por la escala de urbanización planteada (82has) el complejo habitacional Procrear Licio, en construcción cuando se realiza este estudio, constituye un caso particular de urbanización periférica, algunas de sus características son:

- Diversidad tipológica incorporando la media densidad en Conjuntos habitacionales en periferia, viviendas unifamiliares y departamentos.
- Una vez finalizado incorporaría una importante cantidad de población al sector, aproximadamente unos 8000 habitantes aumentando la cantidad de viviendas actuales en casi un 30%.
- Incorpora áreas verdes públicas. (20hs)
- Prevé equipamientos sociales (aunque no se ha podido acceder a información detallada al respecto desde este estudio).
- Se localiza anexo a los barrios existentes.
- No parece prever el impacto sobre la conectividad y la movilidad del área.

***Industria, comercio y servicio de escala.*** Se concentra mayormente sobre los corredores viales, la Av. Juan B Justo y la Circunvalación. El crecimiento industrial de la Avenida Japón como extensión de la dinámica industrial de la zona de bulevares al noroeste configura un conjunto de asentamientos de industria de muy diverso tipo y grandes equipamientos logísticos y de transporte a tener en cuenta a la hora de pensar lineamientos para el área.

***Producción agrícola. Cinturón Verde de Córdoba.*** El sector presenta un gradiente desde circunvalación hacia el ejido, de lo más urbanizado hasta el cultivo extensivo pasando por una zona de producción hortícola intensiva, con excepción de barrio Guiñazu que por la lógica de la conurbación con Juárez Celman vuelve a replicar usos urbanos. El asentamiento y concentración residencial y de usos industriales sobre los corredores viales y su expansión atentan con la producción agrícola que posee una importante cantidad de tierras denominadas “mixtas” sin una clara definición de uso. Estos usos expanden sobre el Sector 2 que concentra la mayor cantidad de tierras con destino agrícola. Del total de productores, el sector presenta un grupo limitado georeferenciado.

**Normativa del Sector 1.** La normativa de usos de suelo reproduce un gradiente normativo de circunvalación al ejido, permitiendo la vivienda residencial de baja densidad en los barrios cercanos a circunvalación hasta patrones industriales y rurales. En términos generales se puede afirmar que:

- Es una normativa que alienta el asentamiento industrial por sobre el residencial o los usos rurales.
- No reconoce el CORREDOR como eje de crecimiento residencial en contraposición a la lógica de crecimiento del sector sobre las vías principales. JB

Justo, esta falta de reconocimiento lleva a que usos claramente residenciales queden colindantes a usos rurales como sucede en Guiñazu y Rincón del Norte.

- Alienta el completamiento residencial en los barrios sobre circunvalación pero no así el aumento de densidad. El Procrear Liceo urbanizando la reserva militar permite por un lado otorgar continuidad a la par que introduce otras densidades edilicias en periferia.
- No norma los usos rurales ni la actividad agrícola.

*Características del crecimiento residencial. Barrios Oficiales, No Oficiales y Pedidos de Factibilidad Sector 1 Zona Este Córdoba*

Barrios y Población SECTOR 1- ZONA ESTE CORDOBA					
		población 2001	población 2010	proyección 2020	Características normativas y de uso
<b>Barrios oficiales</b>					
	Guiñazú	1980	1361	TN	Residencial
	Recreo del Norte	1473	2032		Residencial
	Villa Gran Parque	796	581		<b>L/IV- No permite uso residencial</b>
	Liceo General Paz	796	628		Residencial
	Parque Liceo Sección 1	3393	3693		Residencial
	Parque Liceo Sección 2	6773	7826		Residencial
	Parque Liceo Sección 3	5377	5593		Residencial
	Procrear LICEO			8000	Sobre Reserva Militar
	Liceo General Paz (parcial)				Residencial
	Los Hornillos		726	TC	Residencial
	Los Chingolos		1944	TC	Residencial
<b>Barrios no oficiales</b>					
	Parque Liceo Sección 1 (parcial)			TC	Residencial
<b>Barrios informales</b>					Residencial
	Villa la Cañada			TC	Residencial
	Villa Retiro anexo			TC	Residencial
	TOTAL POBLACION BARRIOS	20588	24384		
<b>Circuitos censales</b>					
	13G		22628		
	13L		706		
	TOTAL		23334		

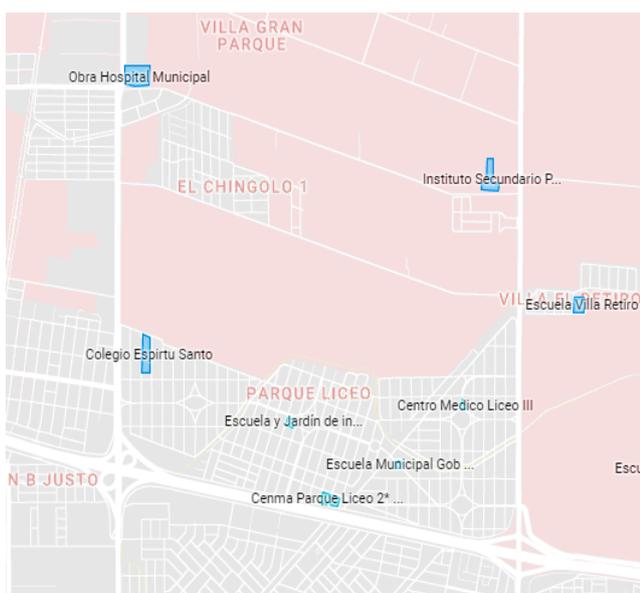
	POBLACION CIRCUITOS				
--	------------------------	--	--	--	--

Elaboración propia. Censos 2001/2010. Provincia y Municipalidad de Córdoba  
TC- Tendencia de crecimiento

Loteos con pedido de factibilidad								
Nº	Iniciador	Localización					Sup	%
		Barrio oficial	Barrio no oficial	Barrio de hecho	Anexo a barrio	Disperso		
1	Coop. Libertad	Recreo del Norte					16856	70%
2	Coop. Libertad Ltda.	Recreo del Norte					37023	80%
3	Carlos G. Pérez Aráoz					x	60850	0%
4	Roberto y Juana Guerrero de Rossa	Villa Gran Parque					27683	0%
5	Asociación civil Unidos por un Sueño		Liceo General Paz				71472	0%
6	Noradel Inmobiliaria S.R.L.		Liceo General Paz				76843	0%
7	Coop. 26 de JUNIO Ltda.		Liceo General Paz				59521	40%
8	DPV-El Chingolo-266 viv.		El Chingolo				71820	70%
9	MOP-Los Chingolos II-300 viv.		El Chingolo				65760	100%
10	José M. Garcia				Liceo General Paz		35984	20%
11	Raúl Héctor Alfie				Liceo General Paz		76110	0%
12	Comunidad Ex Villa Cañada	Liceo Gral Paz-Asentam.					29277	x
13	Coop. VCC 26 de Junio		Los Hornillos				49378	70%
14	Coop. Unión de Esperanza		El Chingolo				10835	0%
15	Myriam Mabel Rodríguez		El Chingolo				5362	x
16	DPV-El Chingolo		El Chingolo				71966	100%
17	DPV-Loteo Los chingolos-60 viv.			El Chingolo			29228	100%
18	Coop. Villa Retiro				Villa Retiro Anexo		69849	100%
19	Agencia de Adm. de Bs. del Estado			Parque Liceo Sección 1			825453	50%
20	DPV-El Terraplén	Parque Liceo Sección 2					41525	100%
21	Arq. Rafael Dionisio y Asociados	Parque Liceo Sección 1					47200	x
22	DPV-Coop. La Cañada	Parque Liceo Sección 2					26866	100%
23	COFAVICO	Parque Liceo Sección 2					26853	100%
24	DPV-Plan Federal-50 viv.	Parque Liceo Sección 2					8351	100%
25	COFAVICO	Parque Liceo Sección 2					18359	100%

Elaboración propia. Pedidos de factibilidad Municipalidad de Córdoba/Google Earth

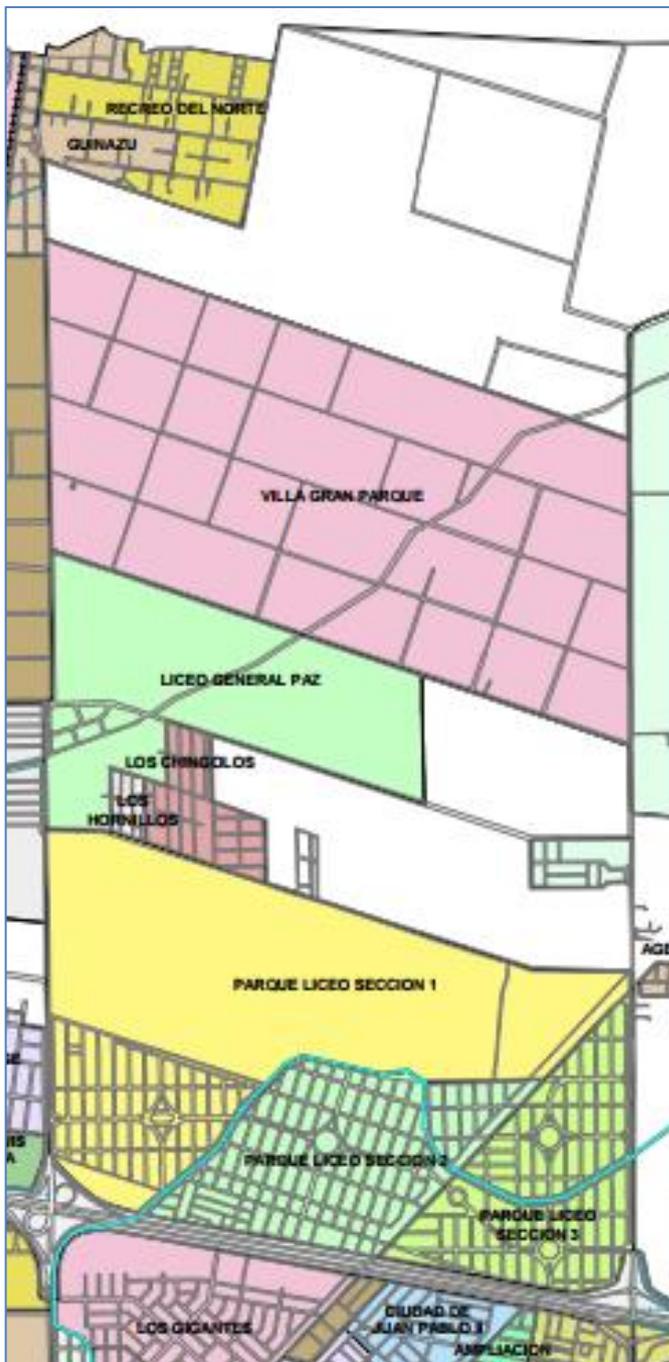
BARRIOS	Cantidad de Viviendas
Guiñazú	414
Recreo del Norte	487
Villa Gran Parque	155
Liceo General Paz	165
Parque Liceo Sección 1	1.108
Parque Liceo Sección 2	2.013
Parque Liceo Sección 3	1.426
Los Hornillos	174
Los Chingolos	473
<b>TOTAL VIVIENDAS SECTOR 1-ESTE</b>	<b>6415</b>
Procrear LICEO	1733



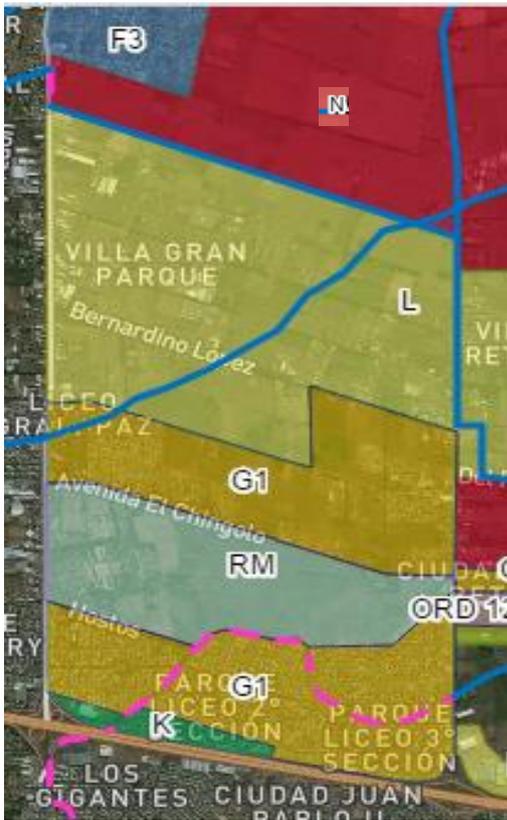
Elaboración propia. Censo 2010.

Equipamiento social

Localización Barrios según Provincia de Córdoba. Sector 1- Zona Este de Córdoba.



Zonas normativas según ordenanza municipal. Sector 1- Zona Este de Córdoba.



Principales características Ord. 8.133	Zonas	Uso Residencia
Activ. que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales	IVb	NO
Activ. relacionadas directamente con la explotación de recursos naturales renovables y no renovables	IAR	NO
Actividades que producen molestias importantes que deben ser controladas	IVa	LIMITE
Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son compatibles con usos residenciales	Ila	RESTRICC.

Usos Zona	Caracterización zona ord. 8256	FOS (%)	FOT
RM	Reserva Militar (PROCREAR LICEO)		
L	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales que producen molestias importantes al medio y usos rurales. No permite localización de planes de vivienda	80/60	1,5
N	Zona destinada a usos rurales y actividades industriales permitidas por normas en vigencia		
K	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales que producen molestias importantes al medio circundante. Zona destinada a la extensión de urbanización (loteos y planes de vivienda de baja y media densidad)	60	1
G1	Zona destinada a consolidarse con un uso diferencial de baja densidad	70/80	1

Conjuntos y loteos en barrios oficiales, no oficiales o con prefactibilidad 2012-2017.  
Municipalidad de Córdoba, pedidos de factibilidad. Sector 1- Zona Este de Córdoba.

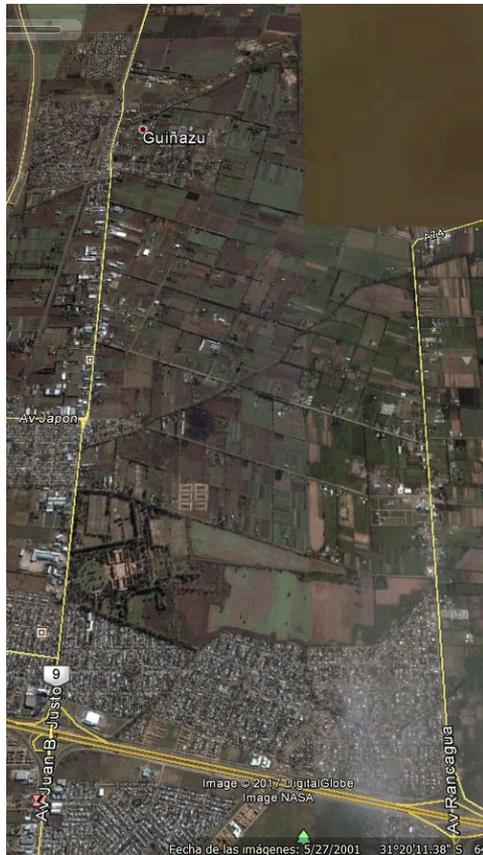


Conjuntos de vivienda y loteos privados. 2012-2017, Municipalidad de Córdoba, pedidos de factibilidad. Sector 1- Zona Este de Córdoba.



- Conjuntos de viviendas estatales
- ProCreAr
- Loteos privados

## Anexión de tierra urbana 2001-2017 Sector 1- Zona Este de Córdoba



SECTOR 1-



SECTOR 1-

Áreas urbanizadas anexadas 2001-2017. Sector 1. Zona Este

- 1- PROCREAR LICEO
- 2- LOS HORNILLOS/LOS CHINGOLOS

2001- 1570 has  
Crecimiento a 2017- 5.7%

Complejo residencial PROCREAR Liceo.

1733 viviendas familiares en total



## Premisas de Diseño

- Planes habitacionales como herramientas activas del desarrollo urbano
- Densidad como búsqueda adecuada a la inserción particular de cada locación.
- Optimización de suelo y masa construida.
- Mixtura programática como garante de urbanidad y sociabilidad.
- Complejidad y mixturas, evitando anomia y repetición seriada
- Instauración de nuevos imaginarios sociales respondiendo a los nuevos modos de vida

El complejo ubicado en el nordeste de la ciudad que eran del Liceo Militar y fueron cedidas incluye la construcción de departamentos, casas y dúplex.

De las 82 hectáreas, 60 están edificadas. En tanto, el resto se ocupará con plazas, parques y espacios verdes en donde se van a plantar más de cinco mil ejemplares. Además, habrá cocheras y locales comerciales. Una vez que la urbanización esté habilitada a su máxima capacidad, vivirán allí unas ocho mil personas.

En el loteo trabajan siete constructoras que, por separado, ejecutan las obras. Esos trabajos comenzaron en septiembre de 2014. Entre ellas: Riva SA, Sadic SA, AMG Obras Civiles SA, Empresa Constructora de Obras Públicas SA, Estructuras Saci, Constructores Asociados SA y Ernesto Tarnousky SA son las constructoras.

El monto total de la obra civil era de 817 millones de pesos a mediados de 2013. En la actualidad, según datos oficiales, el complejo insumirá 1.477.913.808 pesos.

## Actualidad

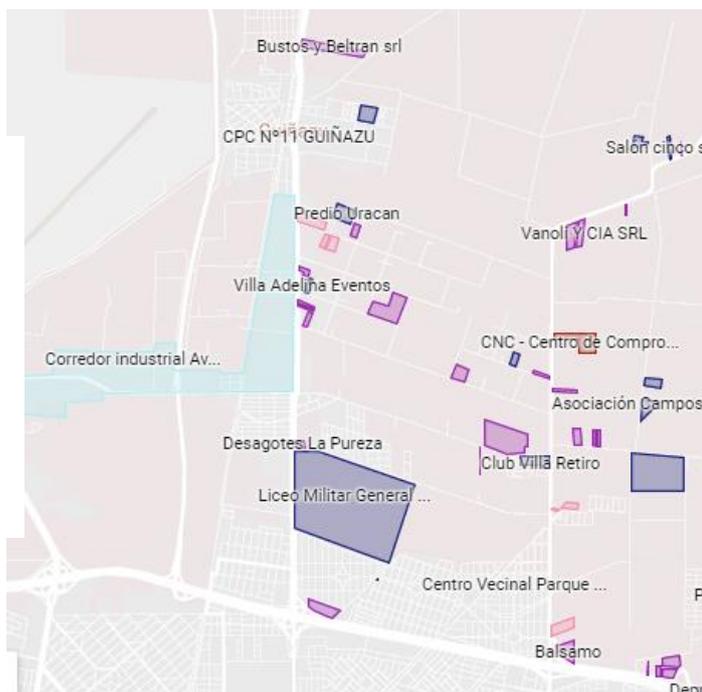
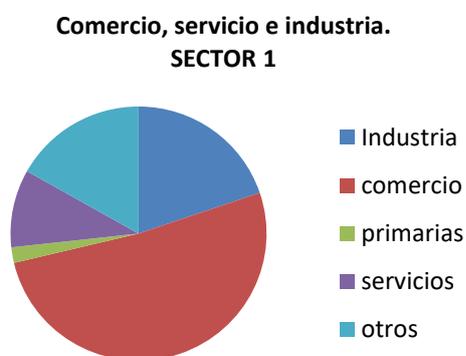
El loteo ya cuenta con sus calles asfaltadas. Una gran avenida de doble mano con cantero en el medio atraviesa de punta a punta el complejo. En el sector se está colocando el alumbrado público

## Características

Tipología	Unidades	Sup. cubierta (m2)	Sup. semicubierta (m2)	Sup. descubierta (m2)
Departamento 2 dormitorios	12	60	5	79
Dúplex 2 dormitorios	84	76	4	84
Vivienda unifamiliar 2 dormitorios discapacitados	5	85	2	157
Vivienda unifamiliar 2 dormitorios	80	74	1	175
Departamento en dúplex 2 dormitorios	12	72	-	14
Departamento en dúplex 3 dormitorios	10	85	12	13



## Actividades económicas. Sector 1- Zona Este de Córdoba



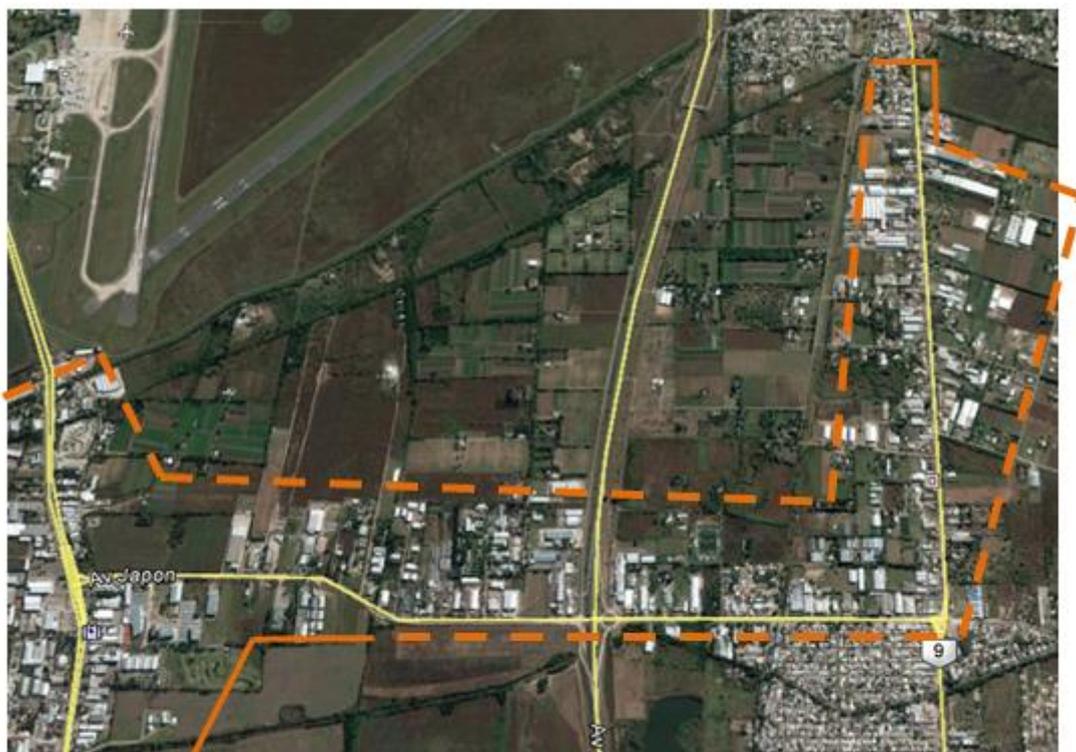
Comercio, servicios e industrias. Ingresos Brutos. Municipalidad de Córdoba.  
Diciembre 2015

BARRIO SECTOR 1	Primarias	Industriales	Construccion	Por Mayor	Por Menor	Transporte	Depositos y Almacenamiento	Bienes muebles e inmuebles	Servicios	TOTAL
AMP. PALMAR	1	4	4	5	13	5	1	3	7	43
GUIÑAZU	2	34	5	6	89	10	2	1	14	163
GUIÑAZU SUD	1	9	1		5	2			1	19
LICEO GRAL. PAZ		3	6	1	8	3			1	22
PQUE. LICEO 1RA					2				1	3
PQUE. LICEO 2DA					1	1			1	3
PQUE. LICEO 3RA					1					1
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>50</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>119</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>25</b>	<b>254</b>
	2%	20%	6%	5%	47%	8%	1%	2%	10%	

Evolución corredores industriales. Avenida Japón-Juan B. Justo- Ruta N9N SECTOR 1  
Zona Este Córdoba

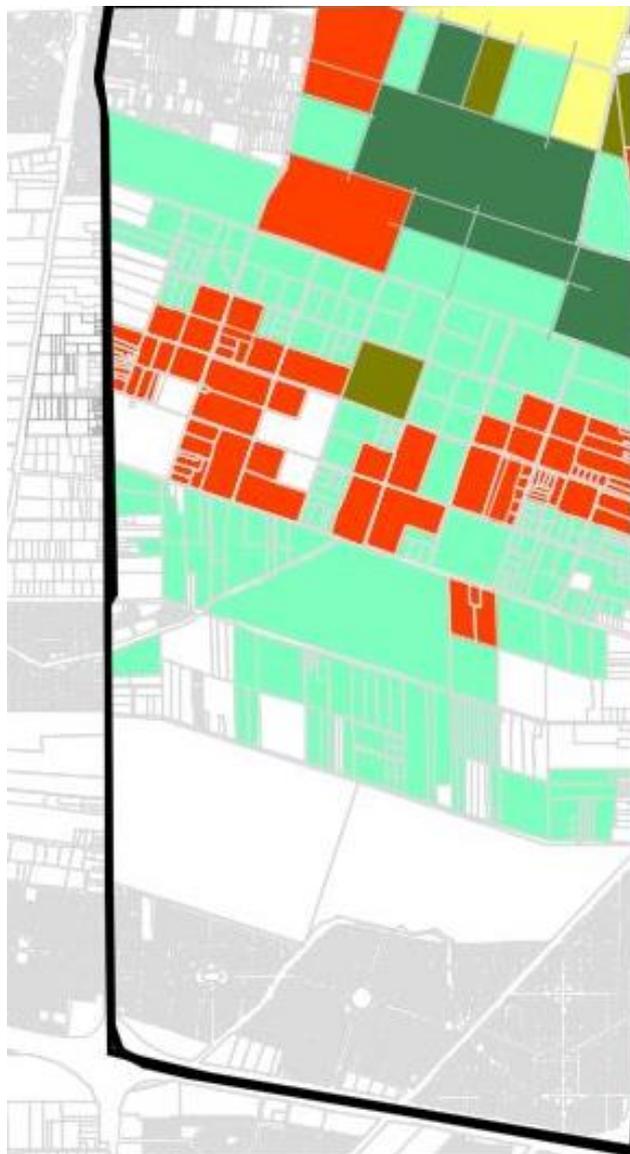


2001



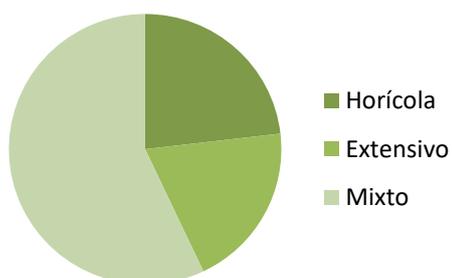
2017

Tipos de cultivos. Cinturón verde de Córdoba. SECTOR 1 Zona Este Cordoba  
 Según Observatorio de Agricultura Urbana, Periurbana y Agroecología. O-AUPA.  
 Agencia de extensión Rural de Córdoba. AER Córdoba.



**SECTOR 1.**  
**Superficies cultivadas aproximadas;**  
**57.7% del total del Sector.**

Hortícola.	206ha	22.7%
Extensivo.	176ha	19.4%
Mixto.	525ha	55.9%
<b>TOTAL</b>	<b>907Ha</b>	<b>100%</b>



## Referencias

Cultivos

<span style="color: red;">■</span>	Hortícola (intensivo)
<span style="color: yellow;">■</span>	Maíz (extensivo)
<span style="color: olive;">■</span>	Alfalfa (extensivo)
<span style="color: darkgreen;">■</span>	Soja (extensivo)
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Tierras de usos mixtos

## 7.2.2 Caracterización del SECTOR 2

El Área de Estudio denominada SECTOR 2 ZONA ESTE, es un arco comprendido al oeste por la Avenida Rancagua y Avenida Circunvalación, el ejido municipal al este y al sur la Avenida Bulnes- RP.188. El sector es coincidente con los Circuitos Censales 13M, 13K, 13I, 13E,13D y 13B y con el Distrito N17,18,19 y 20 según ordenanza municipal 8256.

El sector presenta una configuración territorial característica de las áreas rururbanas, con usos predominantes rurales y mixtos. Es el sector con predominancia de producción del cinturón verde

La estructura conectiva del sector presenta dos redes diferenciadas, por un lado, en sentido radial los corredores regionales y nacionales: Av. Rancagua camino a Colonia Tirolesa, Av. Las Malvinas- RPA188; FFCC Belgrano y Ruta N19 a Santa Fe y la avenida de circunvalación sobre los cuales se desarrollan preferentemente las urbanizaciones y los equipamientos industriales y logísticos. Por otro, una estructura de carácter rural en coincidencia con el uso predominantemente agrícola, con la RPA112, antiguo camino a Santa Rosa de Rio Primero como eje transversal principal atravesando Villa Esquiú y una trama de caminos rurales que surcan el área.

De igual forma que el sector 1 carece de una estructura conectiva transversal clara.

En total en el sector se asienta una población aproximada de 8000 habitantes al censo 2010 aunque con localizaciones y patrones de asentamiento diferenciados. Es posible detectar tres tipos de urbanizaciones:

- a) Continuidad de la mancha urbanizada y sobre corredores. Yofre H
- b) Conjuntos de vivienda social. Ciudad de los Cuartetos, Villa Retiro anexo
- c) Urbanizaciones de carácter semi rural. Villa Esquiú, San ramón, Villa Retiro a lo largo de los caminos rurales principales. (Camino a Santa Rosa).

Si se observa el período inter censal 2001-2010, el sector no presenta crecimiento poblacional significativo, presentando tasas de crecimiento planchadas o negativas. El 45% del crecimiento del área se produce por la incorporación de población a partir de la localización de importantes conjuntos de vivienda social.

Desde el 2003 a la fecha aproximadamente solo se anexan alrededor de un 3% de la superficie urbanizada existente para la fecha considerada.

***Tendencias de producción del suelo urbano.*** El sector presenta una bajísima dinámica de crecimiento poblacional. En un entorno predominantemente agrícola es preocupante la definición de barrios con límites extendidos y baja o nula ocupación como Villa Retiro, Villa Esquiú, San Ramón y El Quebrachal que en conjunto suman unas 975has solo presentan una población de aproximadamente 2340 habitantes en el 2010 con una tasa sin variaciones. La dispersión, la falta de definición normativa en la ocupación residencial es la característica, El Quebrachal representa el caso más extremo ya que la extensa superficie delimitada solo presenta una población de 150 habitantes en cercanía de las plantas de gas envasado.

En la actualidad, los pedidos de factibilidad de loteos así como la localización de conjuntos de vivienda social acentúan esta tendencia hacia la dispersión.

***Industria, comercio y servicio de escala.*** Industrias y comercio de escala se concentran a lo largo de la Av. de circunvalación y el comienzo de los corredores principales Av. Juan B Justo, Av Las Malvinas y Camino de Santa Rosa adentrándose en este caso en territorio rural. Un caso especial lo constituye el área que concentra las plantas de gas envasado.

***Producción agrícola. Cinturón Verde de Córdoba.*** Este sector concentra la mayor cantidad de suelo destinado a la actividad agrícola, en especial a la producción del Cinturón verde de Córdoba. Presenta una importante área bajo riego como se ha señalado. Además de las consideraciones generales que se han hecho en este estudio con respecto a la actividad, de la observación y registro del estado de los usos agrícolas en el sector se observa los siguientes procesos simultáneos:

- Una disminución de la actividad hortícola con tendencia a la fragmentación y dispersión.
- Coincidencia de localización de los productores hortícolas dentro de los límites definidos de barrios.
- Aumento de la producción extensiva por sobre la intensiva.
- Predominancia de suelo denominado “mixto” sin uso agrícola definido.
- Avance de otros usos industriales y residenciales sobre la superficie agrícola.

El destino de la actividad agrícola intensiva asociada al cinturón verde de Córdoba depende de las acciones definidas para esta área.

**Normativa del Sector 2.** La normativa de usos de suelo prioriza el asentamiento industrial por sobre los usos rurales y no presenta una clara definición, no norma tampoco los usos agrícolas. La incongruencia de los Patrones IVb y V con la nueva normativa nacional que obliga a las industrias peligrosas asentarse en Parque industrial tracciona para una revisión normativa completa. Es importante señalar también la convivencia de dos lógicas superpuestas entre los patrones industriales y la definición de barrios.

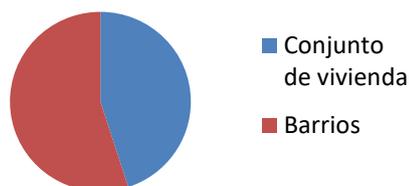
-

Características del crecimiento residencial. Barrios Oficiales, No Oficiales Y Pedidos De Factibilidad Sector 2 Zona Este Córdoba

Barrios y Población SECTOR 2- ZONA ESTE CORDOBA					
		población 2001	población 2010	proyección 2020	Características de uso
<b>Barrios oficiales</b>					
	Villa Retiro	533	455	TN	Residencial /rururbano
	Yofre H	-----	-----		70% en el área sin población
	Finca La Dorotea	273	721		Residencial
<b>Barrios no oficiales</b>					Residencial
	Agencia Córdoba Solidaria (ciudad Villa Retiro)		1402		Residencial
	Ciudad de los Cuartetos		2204		Residencial
	San Ramón	356	802	TC	Residencial
	Villa Esquiú	834	933	TC	Residencial
	El Quebrachal		150		Residencial
	<b>TOTAL POBLACION BARRIOS</b>	<b>1996</b>	<b>6667</b>		

Elaboración propia. Censos 2001/2010. Provincia y Municipalidad de Córdoba  
 TC- Tendencia de crecimiento  
 TN. Tasa negativa

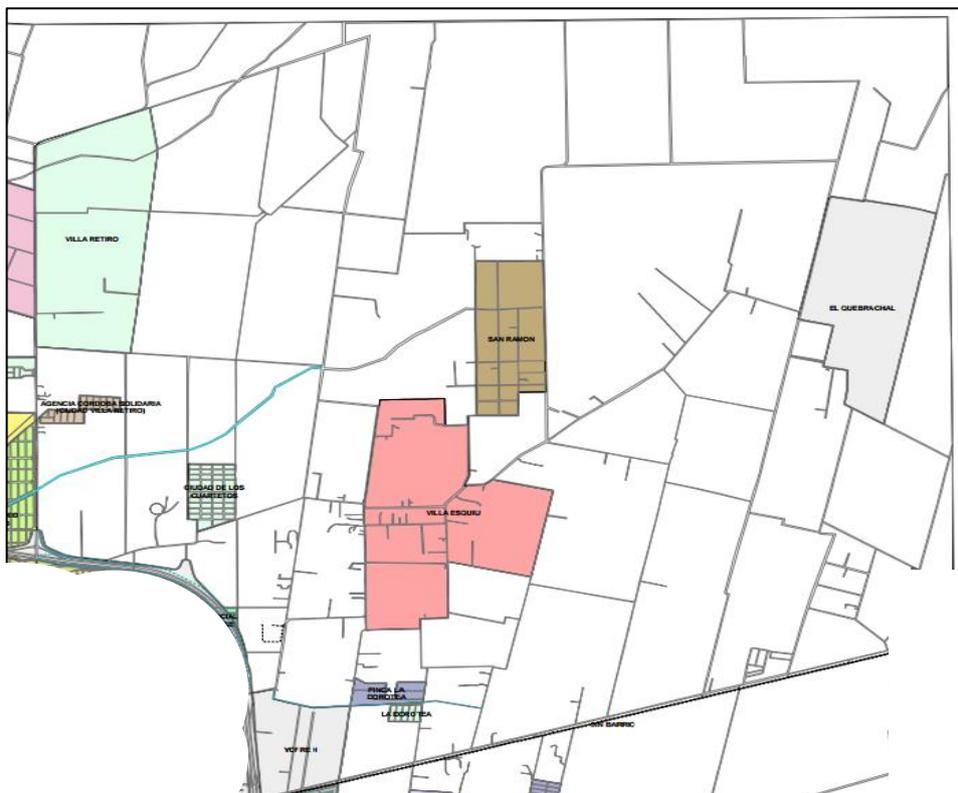
urbanizaciones



Nº	Iniciador	Localización					Superficie	Materialización
		Barrio oficial	Barrio no oficial	Barrio de hecho	Anexo	Disperso		
1	Aurelio Zanatta				Villa Retiro		38980	x
2	Graciela Lillo				Villa Retiro		157990	x
3	DVP-B* Villa Retiro Anexo-264 viv.		Agencia Cba Solidaria				155010	100%
4	Coop. Horizonte-Vº Retiro de Hertz III				Agencia Cba Solidaria		157500	40%
5	DVP-B* Cachapoyas				Ciudad Cuartetos		199194	x
6	DVP- B* Chachapoyas-202 viv.		Ciudad Cuartetos				80385	100%
7	Damián Cuestas					x	50132	x
8	Asoc. Gremial Empl. Com-Bº La Corina				Ciudad Cuartetos		205777	0%
9	Graciela Lillo				Ciudad Cuartetos		95757	x
10	Juan Carlos Degiovanni					x	32200	x
11	Juana Danila González				El Quebrachal		11800	x
12	Alberone Zappino					x	325655	x
13	CELERMAR					x	98868	30%
14	Alejandro Giorgetta					x	99237	0%
15	SDU-Coop Cimientos					x	66354	100%
16	Andrea Baulista				La Dorotea		13828	x
17	Coop. Viv. y Consumo Pique Las Rosas				La Dorotea		100340	0%
18	Susana Fiddemi					x	5120	x
19	Guillermo Ricardo de Serranos					x	30216	0%



Localización Barrios según Provincia de Córdoba. Sector 2- Zona Este de Córdoba



Polígonos barriales según Provincia de Córdoba. Sector 2- Zona Este de Córdoba

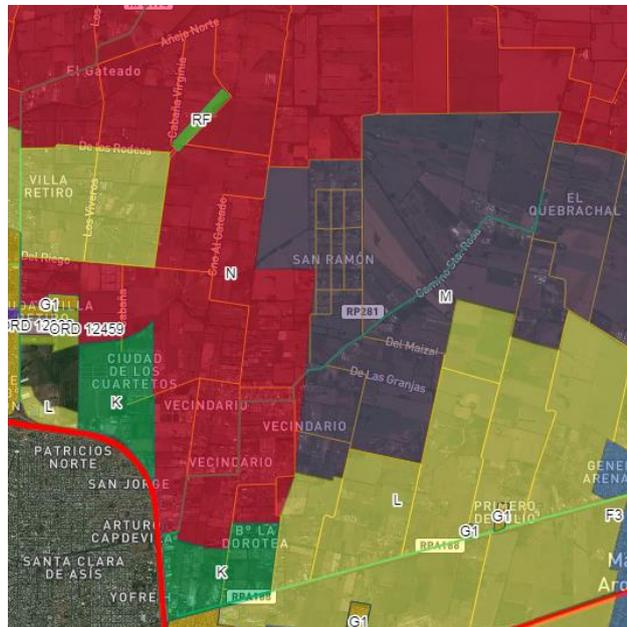
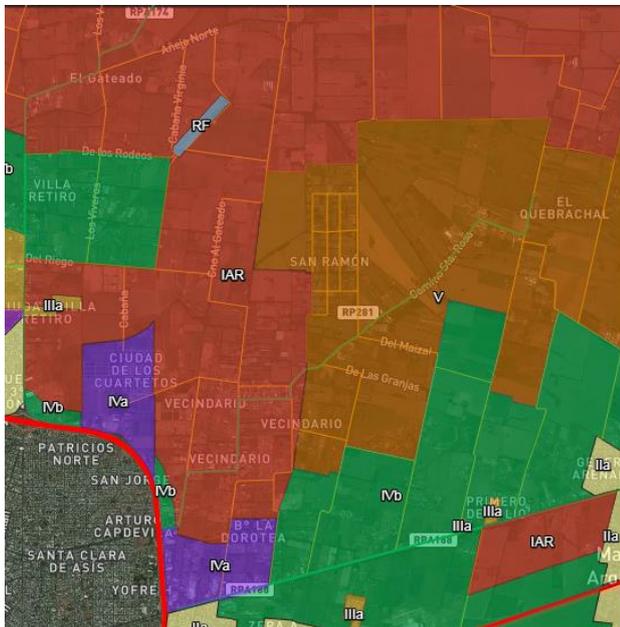
Barrios	Ha.
San Ramón	175
Villa Esquiú	290
El Quebrachal	210
V. Retiro	300
<b>Total</b>	<b>975</b>

Tierras urbanizables:  
15.5% del total del Sector

Expansión 2001-2017: 3%  
Del total de la sup. Del Sector. (6384ha)



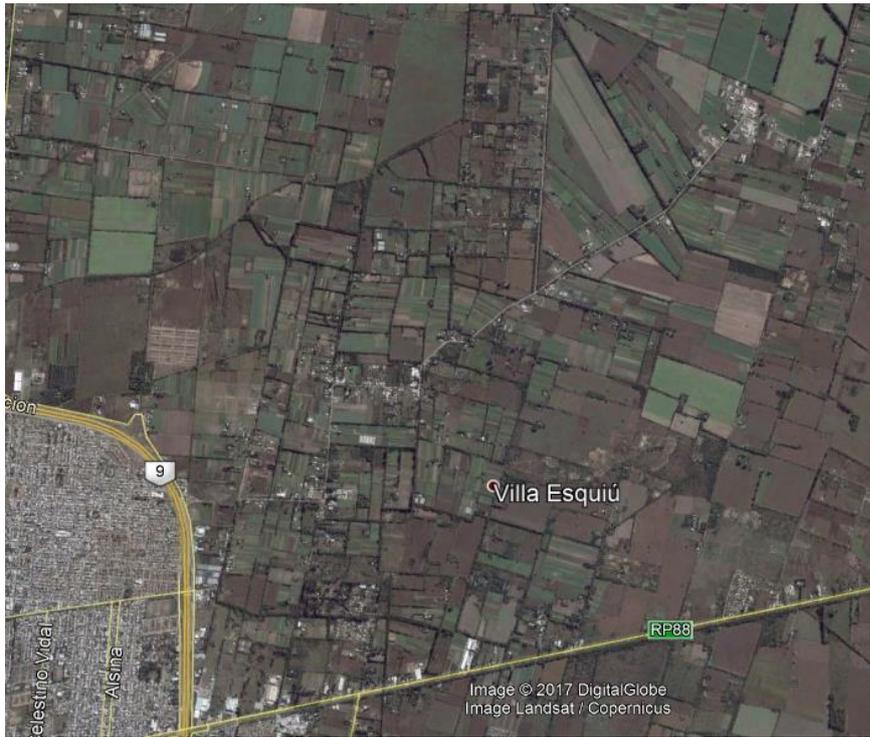
Zonas normativas según ordenanza municipal. Sector 2- Zona Este de Córdoba.



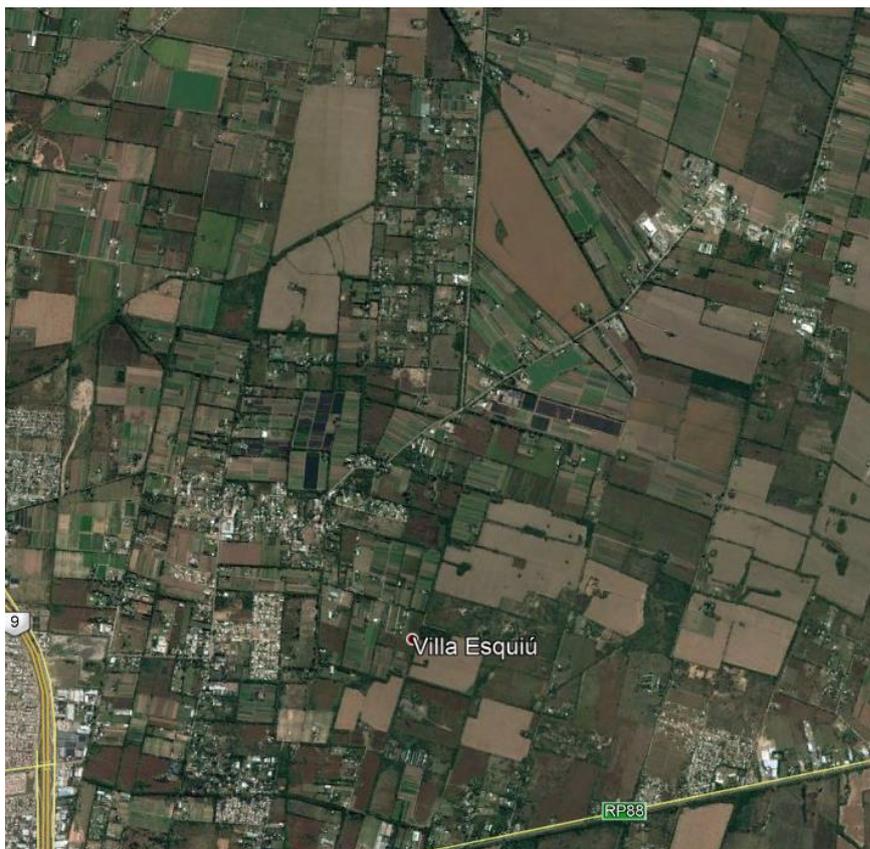
Principales características Ord. 8.133		Zonas	Uso Residencia
Activ. que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales		IVb	NO
Activ. relacionadas directamente con la explotación de recursos naturales renovables y no renovables		IAR	NO
Activ. que deberán localizarse en áreas designadas, por su carácter peligroso o nocivo		V	NO
Actividades que producen molestias importantes que deben ser controladas		IVa	LIMITE
Actividades que podrán localizarse en las áreas de reserva para futuros parques urbanos.		IAR RV	NO
Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son compatibles con usos residenciales		IIa	RESTRICC.

Usos Zona	Caracterización zona Ord. 8.256	FOS (%)	FOT
L	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales que producen molestias importantes al medio y usos rurales. No permite localización de planes de vivienda	80/60	1,5
N	Zona destinada a usos rurales y actividades industriales permitidas por normas en vigencia		
M	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales, peligrosas, inflamables, explosivas o nocivas y usos rurales. Excluye el asentamiento residencial	50	0,5
K	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales que producen molestias importantes al medio circundante. Zona destinada a la extensión de urbanización (loteos y planes de vivienda de baja y media densidad)	60	1
G1	Zona destinada a consolidarse con un uso diferencial de baja densidad	70/80	1

Avance urbanización 2001-2017 SECTOR 2 Zona Este Cordoba



SECTOR 2-



SECTOR 2-



SECTOR 2-Villa Esquíú 2001

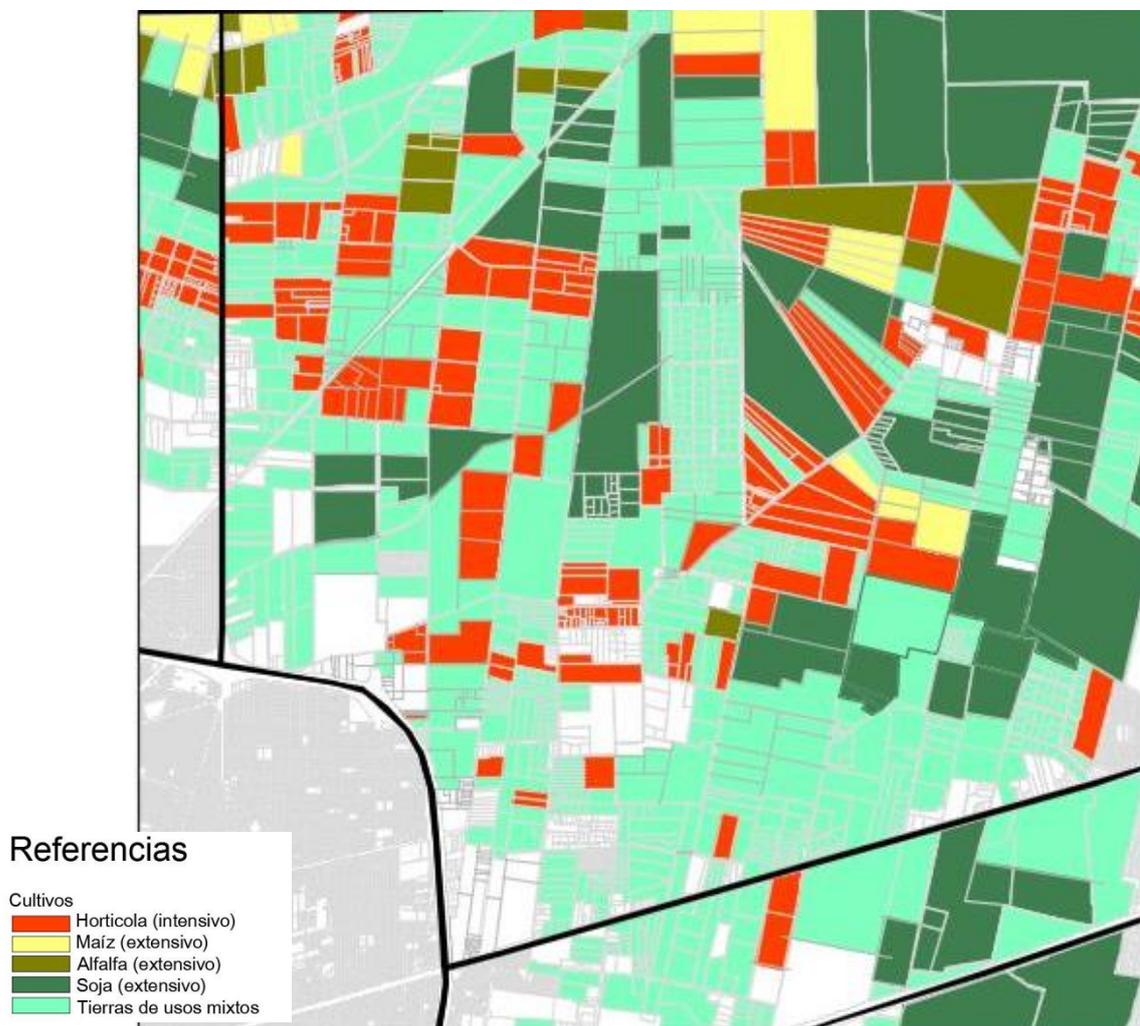


SECTOR 2- Villa Esquíú



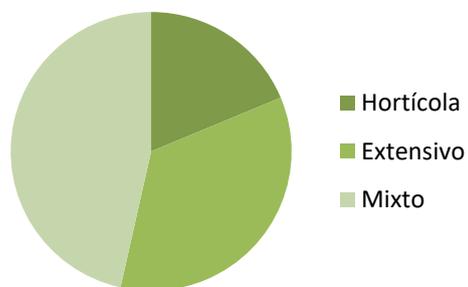
SECTOR 2- Villa Esquíú 2017

Tipos de cultivos. Cinturón verde de Córdoba. SECTOR 2 Zona Este Cordoba  
 Según Observatorio de Agricultura Urbana, Periurbana y Agroecología. O-AUPA.  
 Agencia de extensión Rural de Córdoba. AER Córdoba. 2015

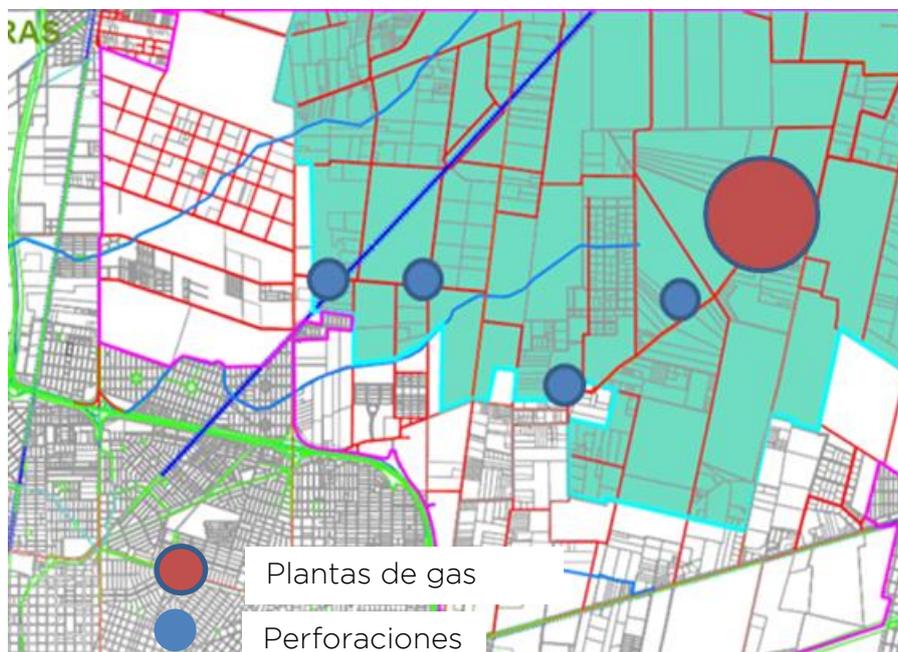


**SECTOR 2.**  
**Superficie aprox. factible de ser cultivada:**  
**90% del total del Sector 2.**

Hortícola.	1078ha	18.7%
Extensivo.	1998ha	34.8%
Mixto.	2670ha	46.5%
<b>TOTAL</b>	<b>5746Ha</b>	<b>100%</b>



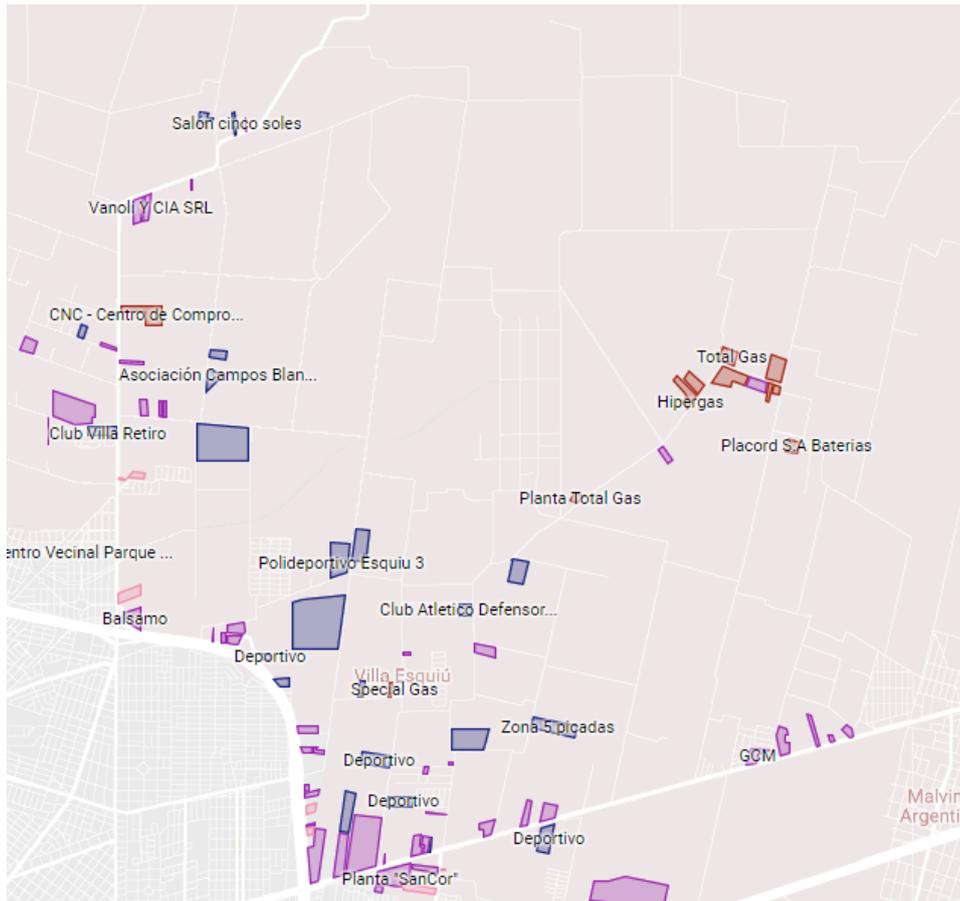
Perforaciones para riego y plantas de gas envasado - SECTOR 2 Zona Este Cordoba



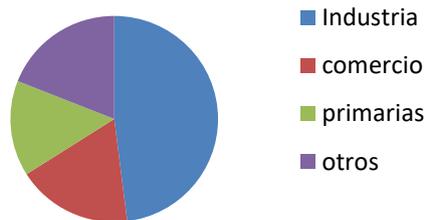
Cartografía oficial de canales sobre vuelo fotogramétrico satelital del IGN (en rojo los canales desactivados, en celeste los canales en servicio activo)



Actividades económicas - SECTOR 2 Zona Este Cordoba



**Comercio, servicio e industria.  
SECTOR 2**



Comercio, servicios e industrias. Ingresos Brutos. Municipalidad de Córdoba. Diciembre 2015

BARRIO	Primarias	Industriales	Construccion	Por Maryor	Transporte	Depositos y Almacenamiento	TOTAL
C.D.L.CUARTETOS							0
EL QUEBRACHAL	4	5		7	1	1	18
FINCA L.DOROTEA		6	1	1			8
GRAL. ARENALES		6		1	1		8
VILLA ESQUIU	6	21	4	11	6	1	49
VILLA RETIRO	5	25	8	4	6		48
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>63</b>	<b>13</b>	<b>24</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	<b>131</b>
	11%	48%	10%	18%	11%	2%	

Conjuntos y loteos en barrios oficiales, no oficiales o con prefactibilidad 2012-2017. Municipalidad de Córdoba, pedidos de factibilidad. Sector 2- Zona Este de Córdoba.



- En barrio oficial
- ProCreAr
- Productores
- En barrio no oficial
- Disperso
- Pedido de factibilidad



### 7.2.3 Caracterización del SECTOR 3

El Área de Estudio denominada SECTOR 3 ZONA ESTE, es la franja comprendida entre Av. Las Malvinas - Ruta P188 y la Ruta N19 desde Avenida Circunvalación hasta el ejido municipal al este. El sector es coincidente con los Circuitos Censales 8 A y 8 y con el Distrito N21 según ordenanza municipal 8256.

La estructura conectiva es dependiente de dinámica propia de las vías conectivas nacionales - Ruta P188 y la Ruta N19 y su cruce en la Avenida Circunvalación que define el carácter del sector que presenta una configuración territorial característica de las áreas suburbanas, con usos predominantes industriales y mixtos. La única conexión transversal -Av de la Semillería- es subsidiaria al Mercado de Abasto, gran equipamiento que define el sector.

***Tendencias de producción del suelo urbano.*** El sector presenta una muy baja dinámica poblacional, al censo 2010 se asentaba una población aproximada de 4637 habitantes presentando tasas de crecimiento planchadas o negativas. El crecimiento poblacional es debido a la incorporación de conjuntos de vivienda social, estos no presentan continuidad con la trama existente. Esta tendencia a la dispersión se evidencia también en los pedidos de factibilidad de nuevos loteos o conjuntos residenciales.

***Industria, comercio y servicio de escala.*** El sector presenta un perfil industrial y de asentamiento de grandes equipamientos sobre los corredores viales se concentran una importante cantidad de industrias y comercios de escala, continuidad del patrón de asentamiento registrado en el Sector 2 y en torno al Mercado de Abasto y la Ruta N19.

***Producción agrícola. Cinturón Verde de Córdoba.*** Este sector presenta un retraimiento de la actividad hortícola predominando el suelo expectante sin un uso definido.

**Normativa del Sector 3.** La normativa de usos de suelo prioriza el asentamiento residencial compatible con industria. Sin una definición de corredores.

Características del crecimiento residencial. Barrios Oficiales, No Oficiales Y Pedidos De Factibilidad Sector 3 Zona Este Córdoba

Barrios y Población SECTOR 3- ZONA ESTE CORDOBA					
		población 2001	población 2010	proyección 2020	Características de uso
<b>Barrios oficiales</b>					
	Palmar	1597	1.025	TN	Residencial
	Villa Claudina	284	334		Residencial
	Ampliación Palmar	1116	1.356		L/IV- No permite uso residencial
<b>Barrios no oficiales</b>					Residencial
	Zepa A		1402		Residencial
	Nuestro Hogar II		2204		Residencial
	<b>TOTAL POBLACION BARRIOS</b>	<b>2997</b>	<b>4637</b>		

Elaboración propia. Censos 2001/2010. Provincia y Municipalidad de Córdoba  
TC- Tendencia de crecimiento

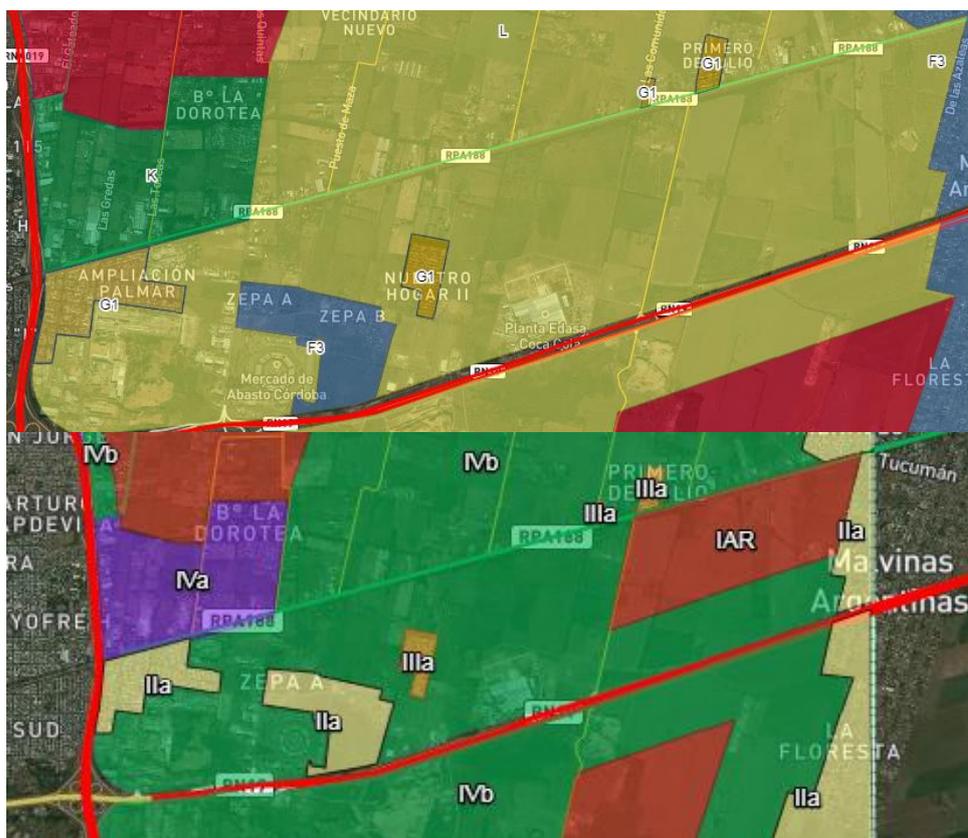
Loteos								
Nº	Iniciador	Localización					Superficie	Materialización
		Barrio oficial	Barrio no oficial	Barrio de hecho	Anexo	Disperso		
1	Norberto Rajman					x	45465	0%
2	Eco Parque Industrial Córdoba					x	589735	x
3	Ing. Buffa			Nuestro Hogar II			104355	0%
4	DVP-Nuestro Hogar II					x	238933	100%
5	DVP-Zepa A		Zepa A				120635	100%
6	DVP-Zepa B				Zepa A		253955	x

Elaboración propia. Pedidos de factibilidad Municipalidad de Córdoba/Google Earth

Localización Barrios según Provincia de Córdoba. Sector 3- Cuadrante este de Córdoba



Zonas normativas según ordenanza municipal. Sector 3- Zona Este de Córdoba



Principales características Ord. 8.133	Zonas	Uso Residencia
Activ. que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales	IVb	NO
Activ. relacionadas directamente con la explotación de recursos naturales renovables y no renovables	IAR	NO
Activ. que deberán localizarse en áreas designadas, por su carácter peligroso o nocivo	V	NO
Actividades que producen molestias importantes que deben ser controladas	IVa	LIMITE
Actividades que podrán localizarse en las áreas de reserva para futuros parques urbanos.	IAR RV	NO
Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son compatibles con usos residenciales	Ia	RESTRICC.

Usos Zona	Caracterización zona Ord. 8.256	FOS (%)	FOT
L	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales que producen molestias importantes al medio y usos rurales. No permite localización de planes de vivienda	80/60	1,5
N	Zona destinada a usos rurales y actividades industriales permitidas por normas en vigencia		
M	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales, peligrosas, inflamables, explosivas o nocivas y usos rurales. Excluye el asentamiento residencial	50	0,5
K	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales que producen molestias importantes al medio circundante. Zona destinada a la extensión de urbanización (loteos y planes de vivienda de baja y media densidad)	60	1
G1	Zona destinada a consolidarse con un uso diferencial de baja densidad	70/80	1

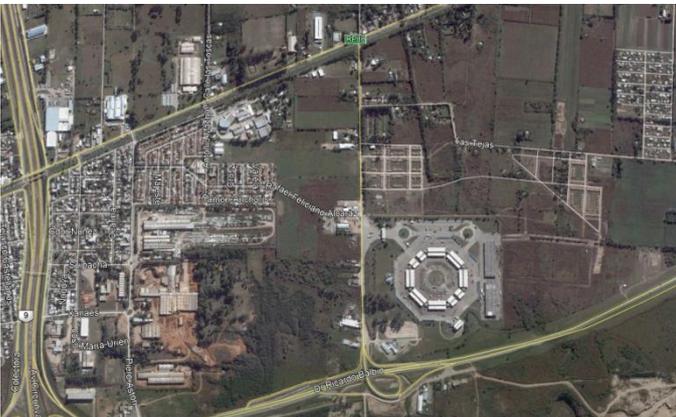
Comparación 2001-2017 SECTOR 3 Zona Este Cordoba



SECTOR 3-



SECTOR 3-



Tipos de cultivos. Cinturón verde de Córdoba. SECTOR 3 Zona Este Cordoba  
 Según Observatorio de Agricultura Urbana, Periurbana y Agroecología. O-AUPA.  
 Agencia de extensión Rural de Córdoba. AER Córdoba.

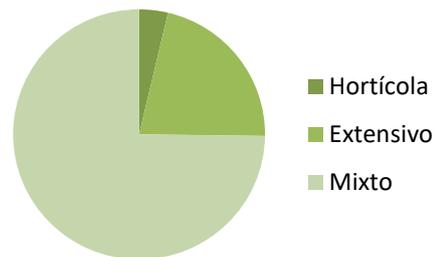


### Referencias

- Cultivos
- Hortícola (intensivo)
  - Maíz (extensivo)
  - Alfalfa (extensivo)
  - Soja (extensivo)
  - Tierras de usos mixtos

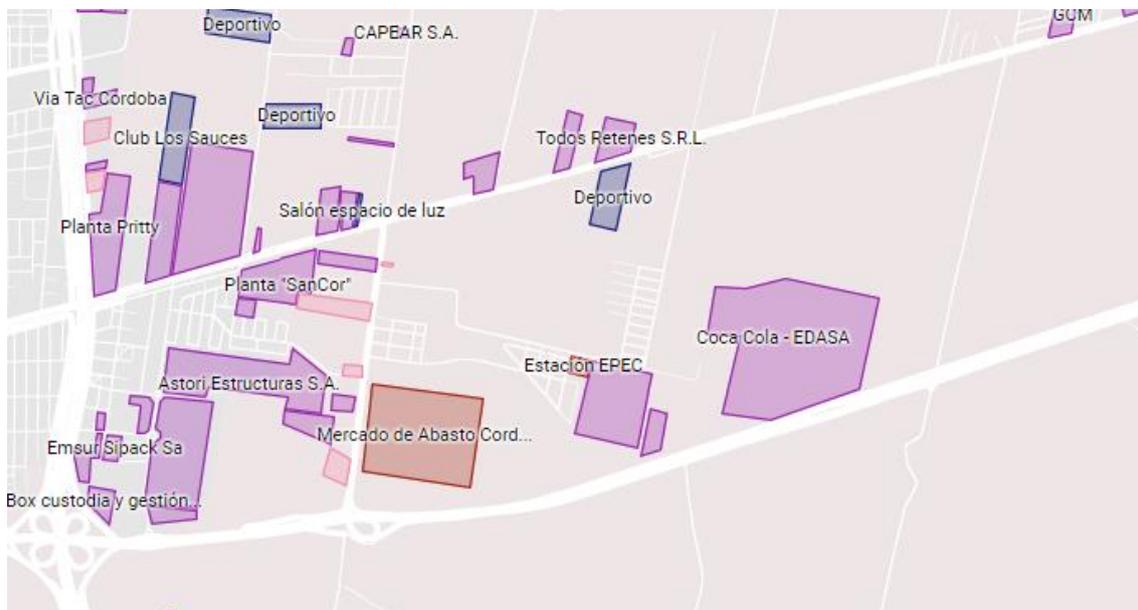
**SECTOR 3.**  
**Superficie aprox. factible de ser cultivada:**  
**63% del total del Sector 3.**

Hortícola.	22ha	3.7%
Extensivo.	133ha	21.5%
Mixto.	450ha	74.8%
<b>TOTAL</b>	<b>605a</b>	<b>100%</b>



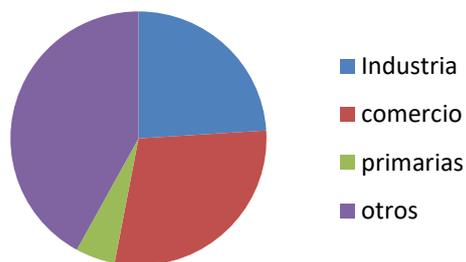
Mercado de Abasto

Comercio, servicios e industrias. Ingresos Brutos. Municipalidad de Córdoba. Diciembre 2015

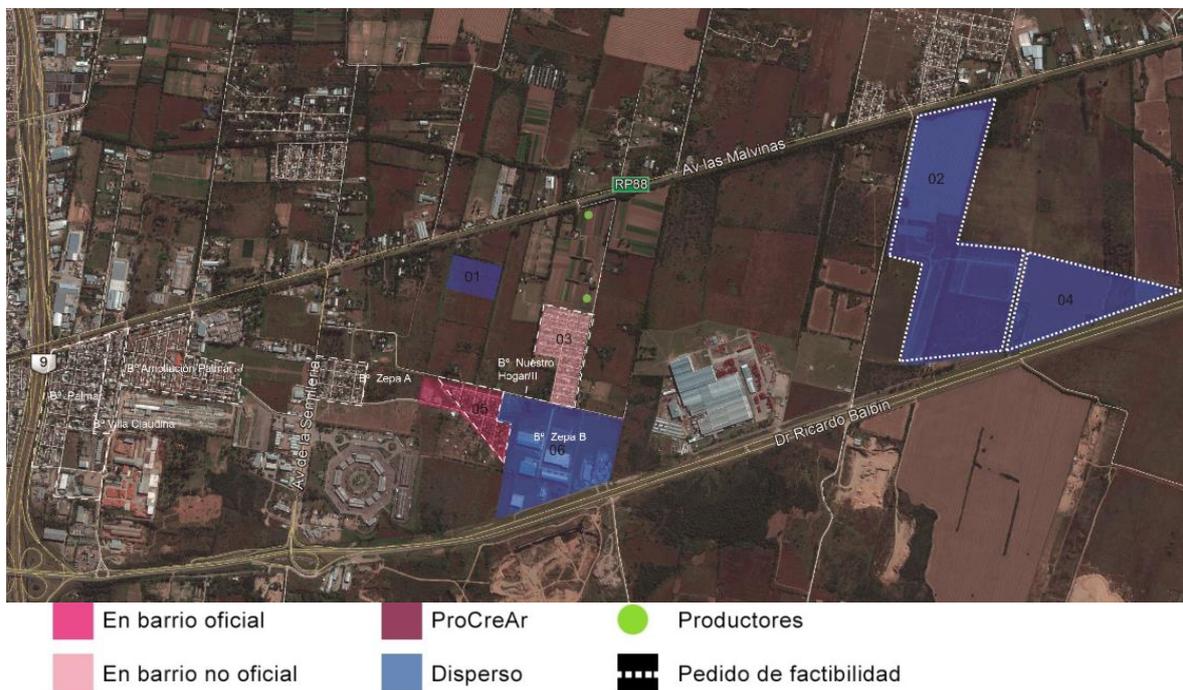


BARRIO	Primarias	Industriales	Construccion	Por Maryor	Transporte	Depositos y Almacenamiento	TOTAL
AMP.PALMAR	1	4	4	5	5	1	20
NUUESTRO HOGARII				1			1
PALMAR	4	14	10	17	11	1	57
VILLA CLAUDINA		2		2	3		7
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>85</b>
	6%	24%	16%	29%	22%	2%	

Comercio, servicio e industria. SECTOR 3



Conjuntos y loteos en barrios oficiales, no oficiales o con prefactibilidad 2012-2017. Municipalidad de Córdoba, pedidos de factibilidad. Sector 3- Zona Este de Córdoba



Conjuntos de vivienda y loteos privados. 2012-2017, Municipalidad de Córdoba, pedidos de factibilidad. Sector 3- Cuadrante este de Córdoba



## 7.2.4 Caracterización del SECTOR 4

El Área de Estudio denominada SECTOR 4 ZONA ESTE, es el arco comprendido entre Ruta N19 y la Autopista Córdoba-Rosario con vértice en la Avenida Circunvalación hasta el ejido municipal al este. El sector es coincidente con los Circuitos Censales 6 e y 6B y con el Distrito N22 según ordenanza municipal 8256.

**Situación medioambiental.** Entre los dos corredores viales de escala regional, Ruta N19 y Autopista Córdoba Rosario se configura un territorio caracterizado por la presencia del Río Suquía que discurre en el sentido de la pendiente hacia el este. El área de gran valor paisajístico y ambiental se encuentra fuertemente degradada por la presencia de la actividad extractiva de áridos que ha deteriorado su cauce. Agrava el estado del área los problemas de contaminación alrededor de la Planta Cloacal Bajo Grande. Hay aproximadamente unas 37 lagunas cuyo origen es la extracción de arena y áridos para su comercialización. Técnicos, especialistas y funcionarios coinciden que la situación es crítica, que en la zona se destruyó el lecho [1] de inundación, terrazas bajas y terrazas intermedias. En síntesis el área presenta a grandes rasgos las siguientes problemáticas ambientales:

- Contaminación de las aguas del Río Suquía y de las capas freáticas producto del mal funcionamiento de la Planta Cloacal Bajo Grande, desechos industriales y extracción de áridos.
- Destrucción del cauce del Río por extracción de áridos.
- Agravamiento de las áreas inundables con riesgo de asentamiento poblacional.

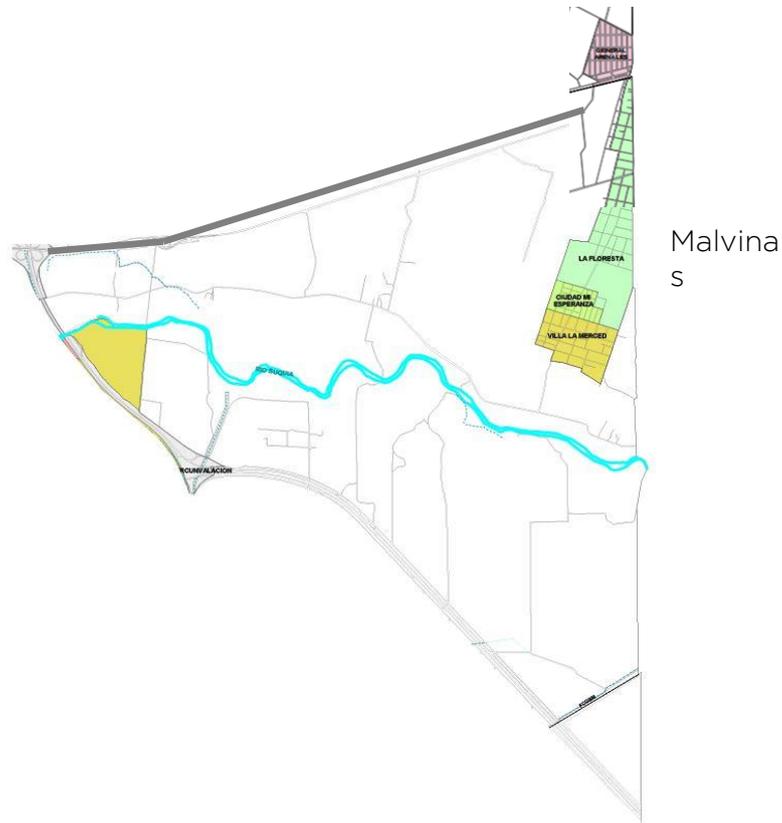
**Tendencias de producción del suelo urbano.** Si bien la mayor superficie del sector no se encuentra urbanizada se incorporó a los fines de este estudio el pequeño conglomerado de barrios que se asientan en el límite del ejido de Córdoba y conurbados con Malvinas Argentinas: General Arenales, La Floresta y sus nuevas anexiones Villa la Merced y Ciudad Esperanza con una población total de 6725 habitantes al 2010. Estos barrios configuran una unidad urbana con el Municipio de Malvinas, con asentamientos residenciales de baja densidad. Sin embargo presentan tasas de crecimiento muy inferiores a las del Municipio y una importante capacidad fundiaria.

**Industria, comercio y servicio de escala.** Se observa un corredor incipiente de asentamiento de actividades industriales sobre la Autopista Córdoba Rosario y en el sentido de la Avenida Circunvalación.

**Producción agrícola. Cinturón Verde de Córdoba.** La actividad hortícola se encuentra actualmente retraída por el aumento de la actividad extractiva. Es preocupante la cercanía de cultivos extensivos a los barrios existentes.

**Normativa del Sector 4.** La normativa de usos de suelo prioriza el asentamiento industrial indiferente de los procesos que afectan al área. No reconoce el cauce del Río Suquía.

**Localización Barrios según Provincia de Córdoba. SECTOR 4- Zona Este de Córdoba**

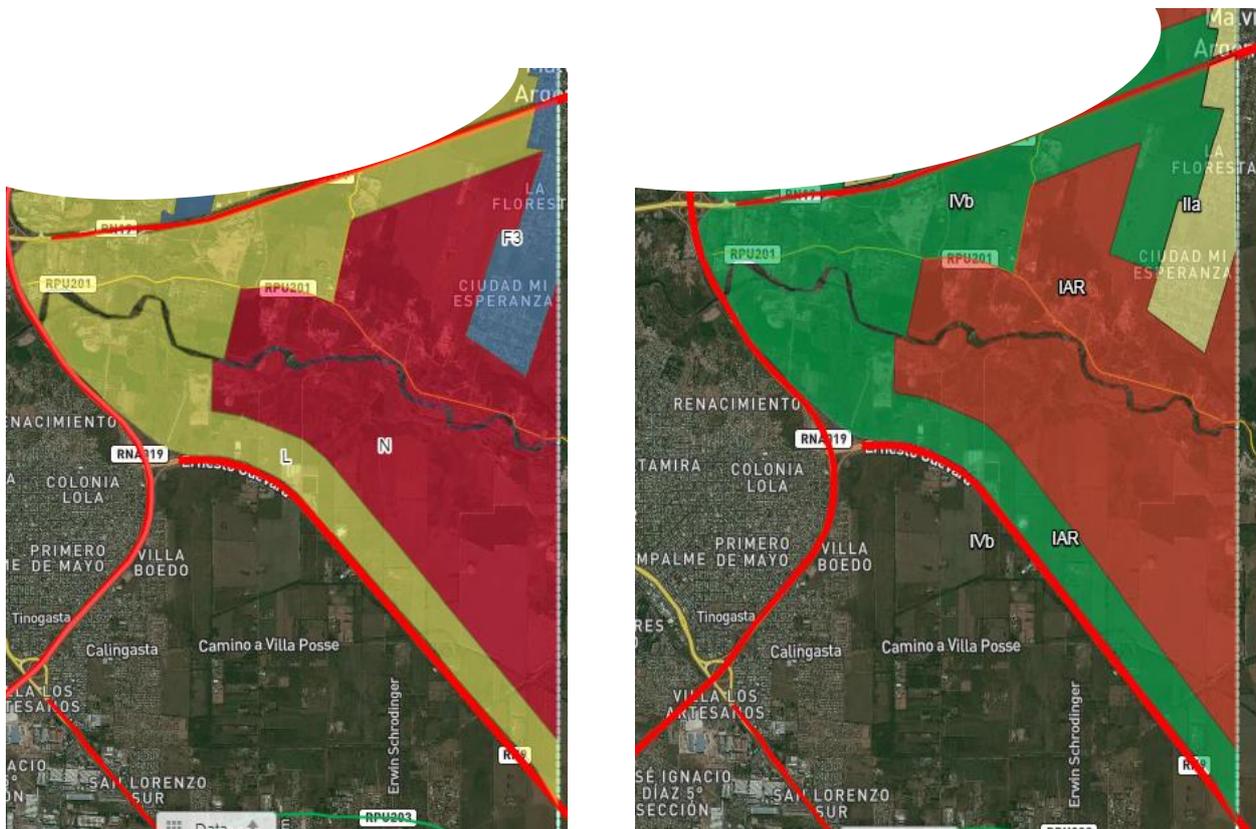


Barrios y Población SECTOR 4- ZONA ESTE CORDOBA					
		población 2001	población 2010	proyección 2020	Características de uso
<b>Barrios oficiales</b>					
	General Arenales	2229	2318		
	La Floresta	1810	1.590	TN	Residencial
	Ciudad de la esperanza		1325		Residencial
	Villa la Merced		1492		Residencial
	40% de Colina Lola				Sin población en el

	(el 60% antes de circunvalación)	-----	-----	-----	área
	TOTAL POBLACION POR BARRIO	4039	6725		Residencial

Loteos								
Nº	Iniciador	Localización					Superficie	Materialización
		Barrio oficial	Barrio no oficial	Barrio de hecho	Anexo	Disperso		
1	Coop. Agrupación Unidos	La Floresta					392840	0%
2	DPV - La Floresta-Parque 9 de Julio	La Floresta					163720	50%
3	MOP - B° La Merced - 135 viv.	La Floresta			La Floresta		76700	30%
4	Rodolfo Jesús Burdisso						79685	0%
5	Ana Ambrosini-Suburbios Sudeste					x	608960	x

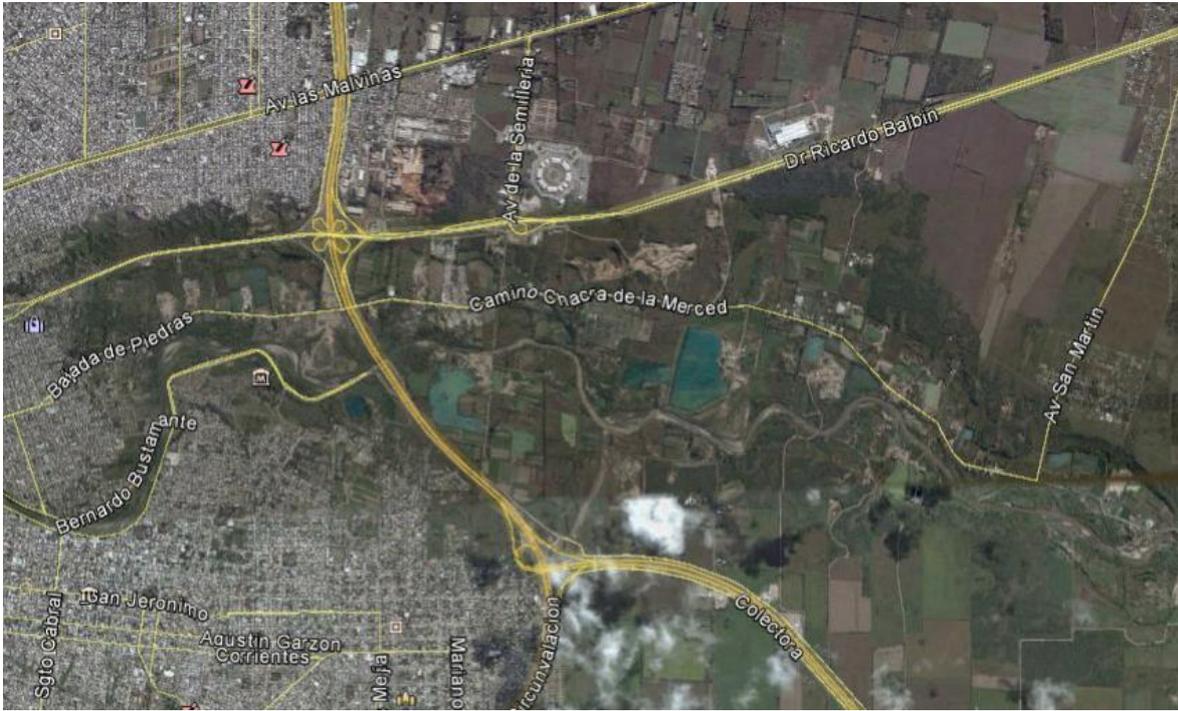
Zonas normativas según ordenanza municipal. SECTOR 4- Zona Este de Córdoba.



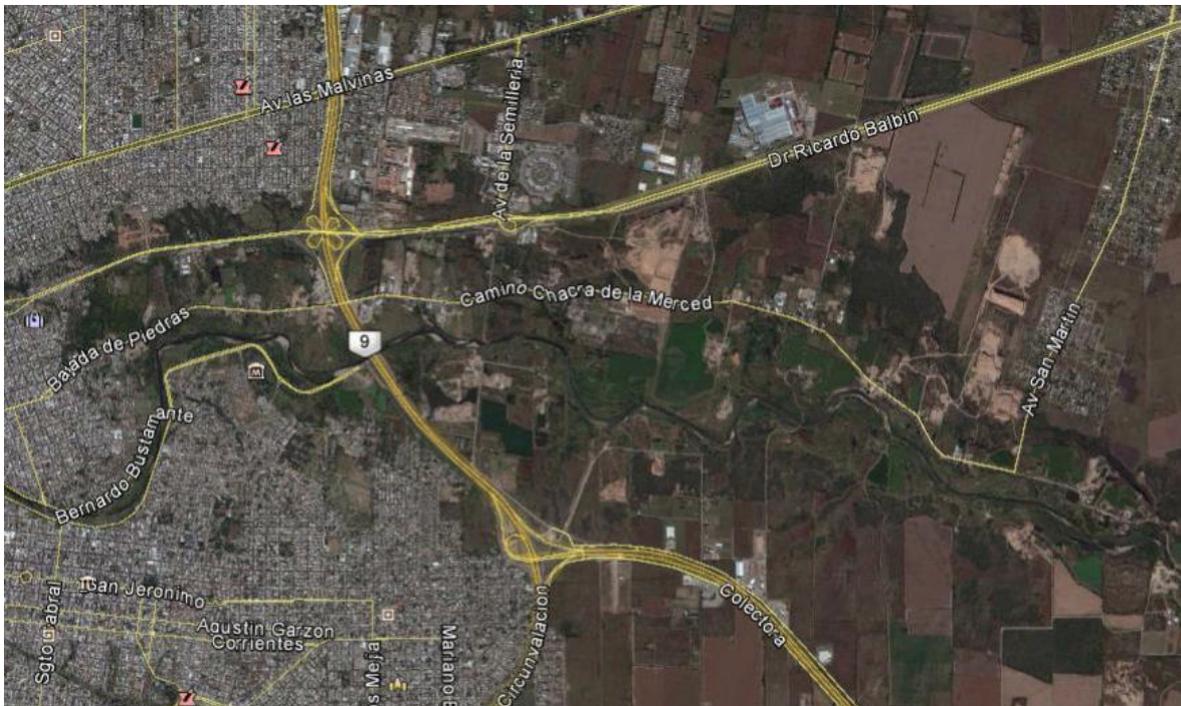
Principales características Ord. 8.133	Zonas	Uso Residencia
Activ. que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales	IVb	NO
Activ. relacionadas directamente con la explotación de recursos naturales renovables y no renovables	IAR	NO
Activ. que deberán localizarse en áreas designadas, por su carácter peligroso o nocivo	V	NO
Actividades que producen molestias importantes que deben ser controladas	IVa	LIMITE
Actividades que podrán localizarse en las áreas de reserva para futuros parques urbanos.	IAR RV	NO
Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son compatibles con usos residenciales	IIa	RESTRICC.

Usos Zona	Caracterización zona Ord. 8.256	FOS (%)	FOT
L	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales que producen molestias importantes al medio y usos rurales. No permite localización de planes de vivienda	80/60	1,5
N	Zona destinada a usos rurales y actividades industriales permitidas por normas en vigencia		
M	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales, peligrosas, inflamables, explosivas o nocivas y usos rurales. Excluye el asentamiento residencial	50	0,5
K	Zona destinada al asentamiento de actividades industriales que producen molestias importantes al medio circundante. Zona destinada a la extensión de urbanización (loteos y planes de vivienda de baja y media densidad)	60	1
G1	Zona destinada a consolidarse con un uso diferencial de baja densidad	70/80	1

Comparación 2001-2017 SECTOR 4 Zona Este Cordoba



SECTOR 4-

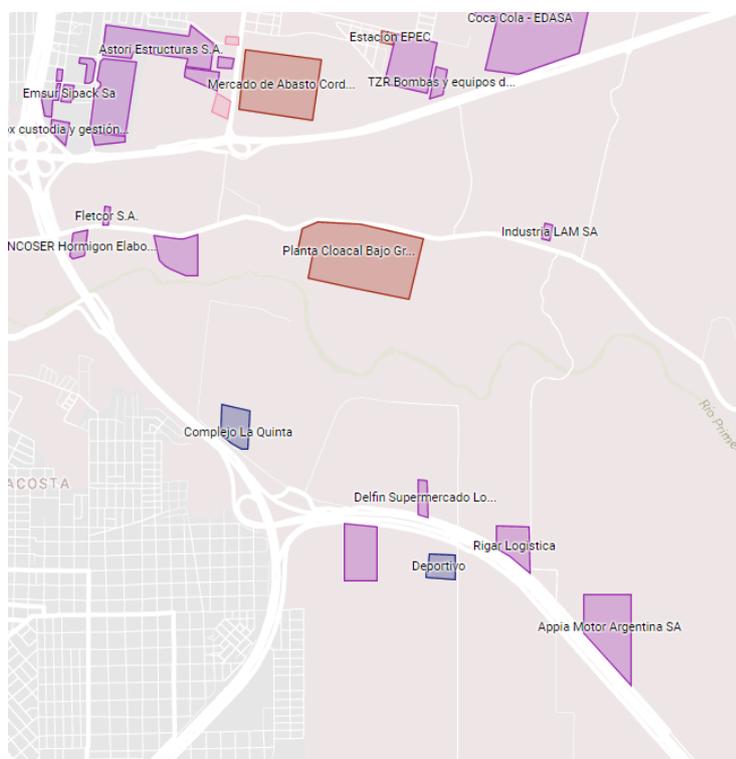


SECTOR 4-

Comparación 2001-2017 SECTOR 4 Zona Este Cordoba.  
Malvinas Argentinas: crecimiento y consolidación del barrio la Floresta.



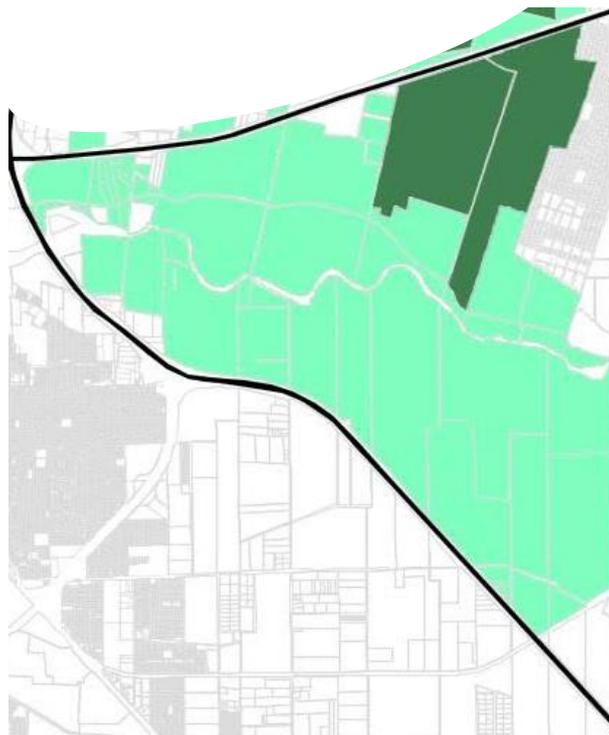
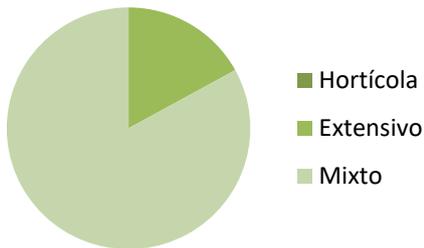
Industrias y Equipamientos



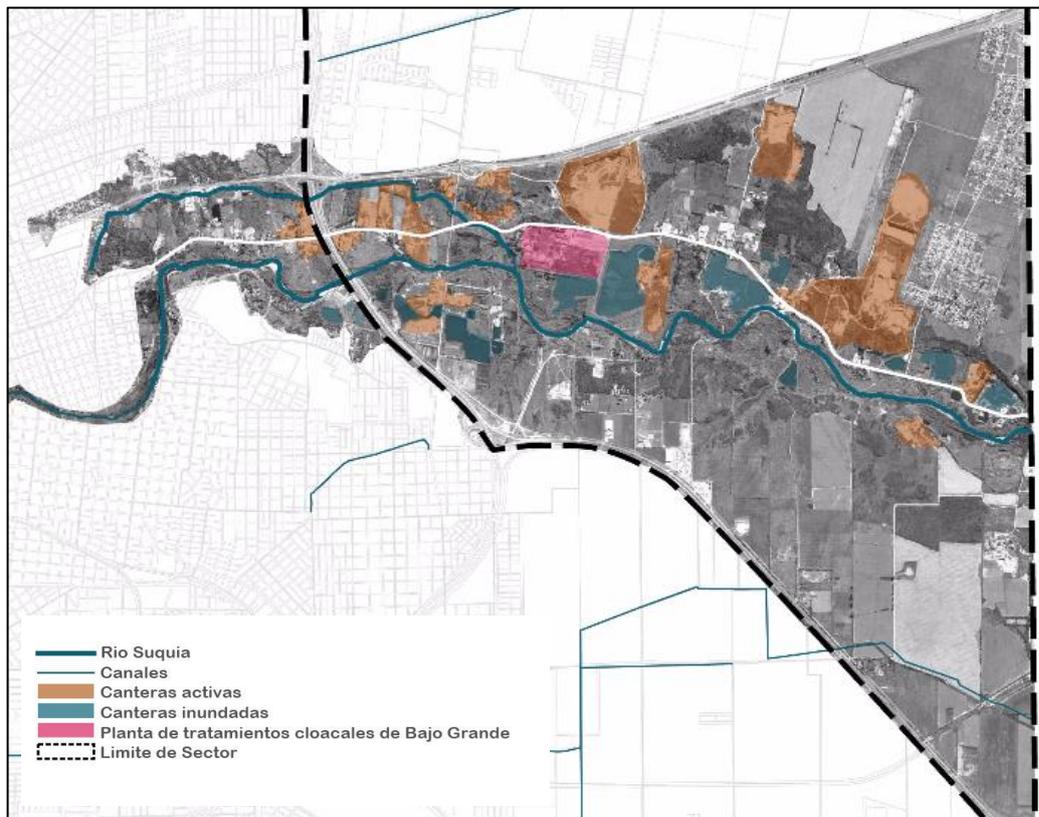
#### SECTOR 4

Superficie aprox. factible de ser cultivada:  
88% del total del Sector 4.

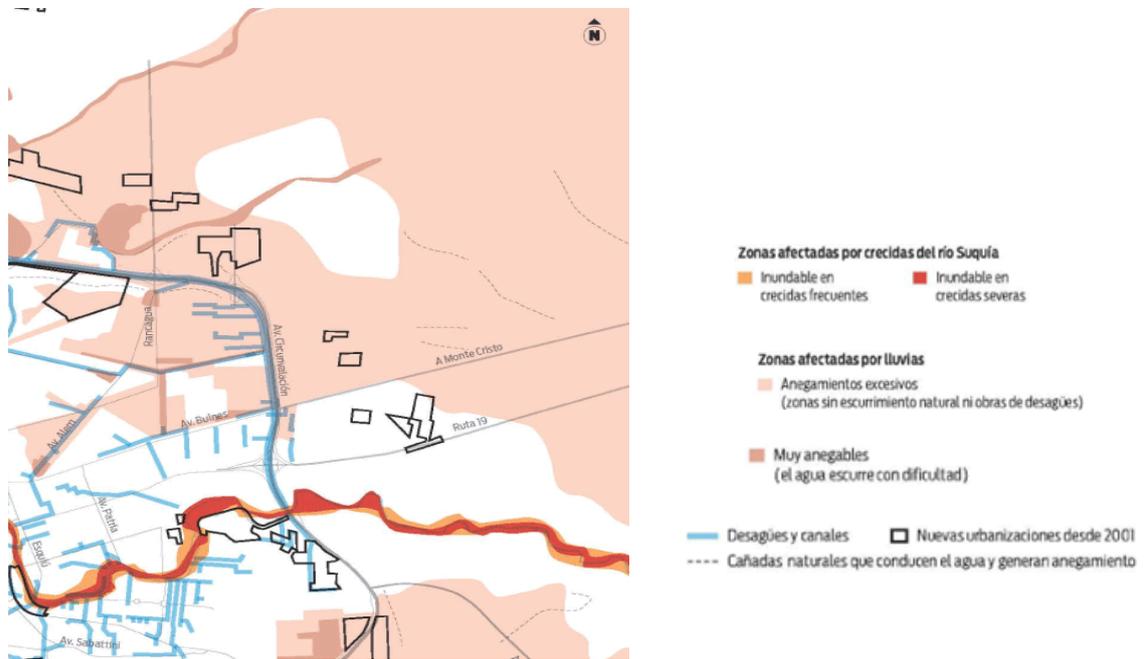
Hortícola.	0 ha	0%
Extensivo.	382ha	17%
Mixto.	1875ha	83%
<b>TOTAL</b>	<b>2257Ha</b>	<b>100%</b>



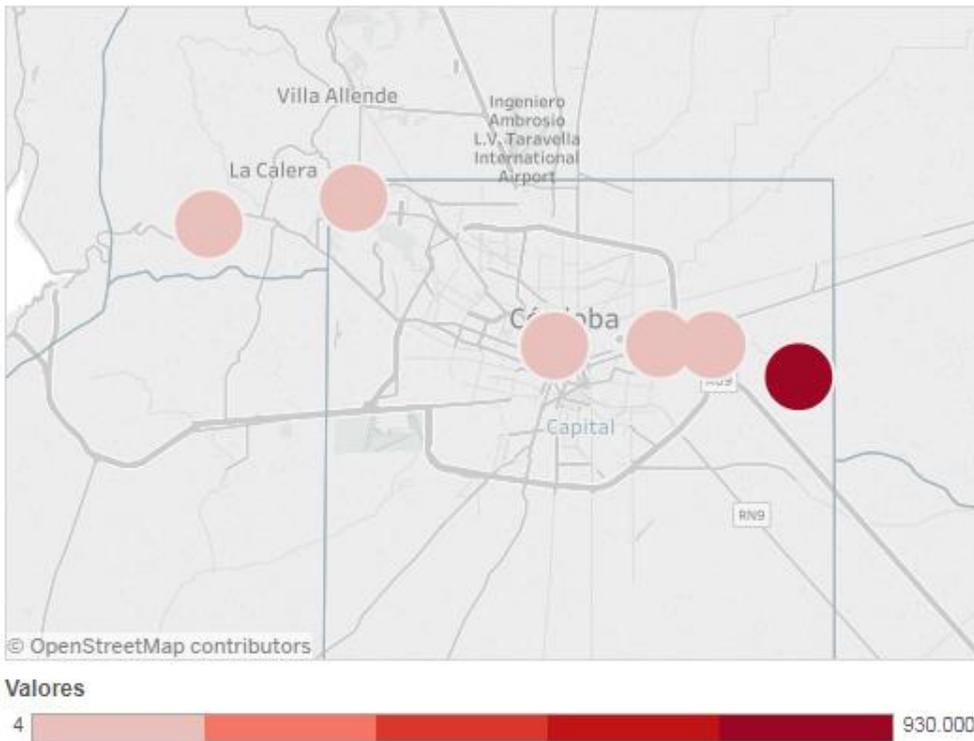
Actividades extractivas cuenca del Río Suquia



## Área de Anegamiento. Río Suquía. Quintana Salvat



## Contaminación bacteriana. Río Suquía

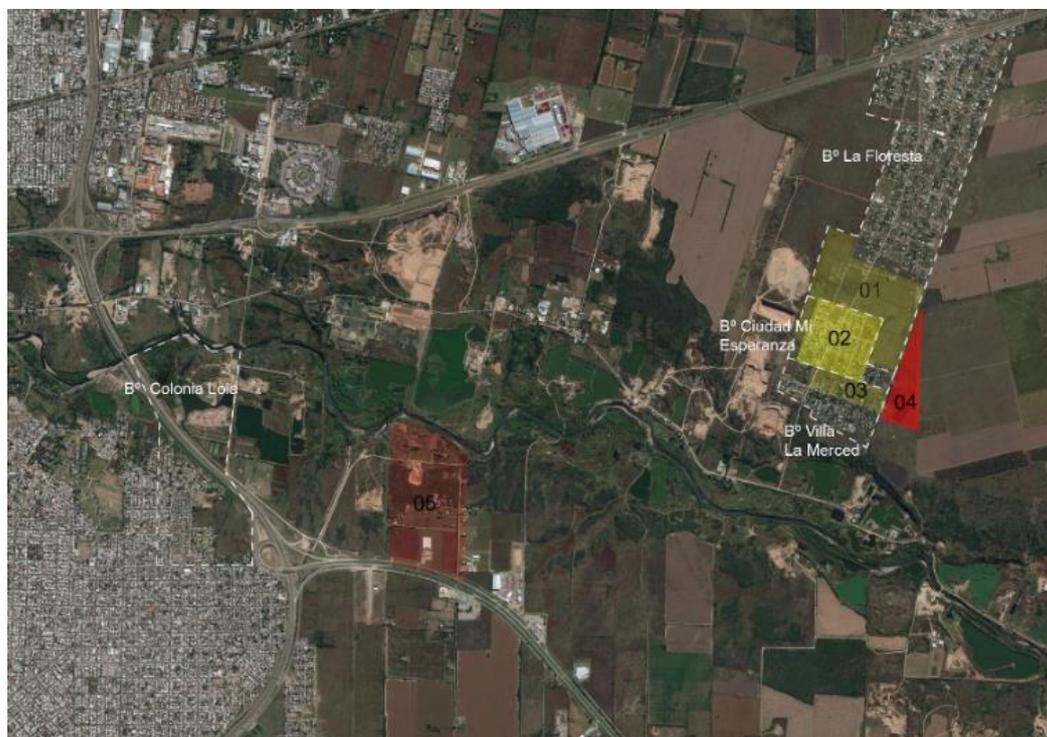


Conjuntos y loteos en barrios oficiales, no oficiales o con prefactibilidad 2012-2017. Municipalidad de Córdoba, pedidos de factibilidad. Sector 4- Zona Este de Córdoba



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black;"></span> En barrio oficial    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #9c27b0; border: 1px solid black;"></span> ProCreAr | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #4caf50; border: 1px solid black;"></span> Productores |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f06292; border: 1px solid black;"></span> En barrio no oficial | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #2196f3; border: 1px solid black;"></span> Disperso | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border: 2px dashed black;"></span> Pedido de factibilidad                |

Conjuntos de vivienda y loteos privados. 2012-2017, Municipalidad de Córdoba, pedidos de factibilidad. Sector 4- Zona Este de Córdoba



- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black;"></span> Conjuntos de viviendas estatales | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #ffc107; border: 1px solid black;"></span> ProCreAr | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f44336; border: 1px solid black;"></span> Loteos privados | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #9c27b0; border: 1px solid black;"></span> Industrial |
|---|---|--|---|

# CAPÍTULO 8.

## MAPA DE USOS DEL SUELO DE LA ZONA ESTE.

### 8.1 Objetivos

A fin de detectar las distintas lógicas territoriales y los procesos urbanos que impactan en el sector se trabajó elaboración un **mapa de usos de suelo del cuadrante este** detallando las actividades principales con dos objetivos interrelacionados, por un lado en medir el impacto de las urbanizaciones actuales y detectar las distintas tendencias de crecimiento en el área, y por otro, relevar las diferentes actividades productivas, industriales y rurales (intensivas/extensivas) para determinar tanto el estado actual de las actividades derivadas del cinturón verde como el perfil industrial del área.

Cabe señalar que la complejidad propia del periurbano ha requerido de un trabajo minucioso de reconstrucción del territorio específico obligando a cruzar fuentes y datos de origen diversos tendientes a una fiel reconstrucción de los usos actuales.

A continuación se detallan los objetivos del estudio según actividades y se da cuenta del tipo de tarea que se encuentra actualmente en producción:

- Detectar las urbanizaciones, loteos y fraccionamientos, que se encuentren materializados o con factibilidad a fin de determinar su compatibilidad con los usos intensivos rurales y con la normativa vigente. Así como su posición respecto a la mancha ya urbanizada.
- Caracterizar los tipos de loteos o fraccionamiento y su impacto en el crecimiento futuro del área.
- Detectar y caracterizar el asentamiento industrial en tamaño, posición y tipo. Compatibilidad de usos y tendencias de crecimiento.
- Detectar y caracterizar las actividades productivas de tipo intensivo asociadas al cinturón verde así como las actividades rurales extensivas y otros usos productivos rurales.
- Detectar las grandes infraestructuras actuales y en proyectación.
- Detectar y caracterizar los procesos de expansión y dispersión.

## 8.2 Construcción de un mapa de usos de suelo de la Zona Este

Aspectos considerados:

### Urbanizaciones y fraccionamientos residenciales

- Mapa de loteos y urbanizaciones según datos proporcionados sobre Loteos y Fraccionamientos por la Dirección de Planeamiento de la Municipalidad de Córdoba y su cruzamiento con Goglee Earth 2017 y Catastro Municipal, determinando posición y nivel de materialización de cada loteo en el conjunto.
- Planilla Excel de cada loteo y fraccionamiento detallando el estado de las urbanizaciones y su nivel de consolidación actual.
- Volcamiento de los datos al Mapa de uso de suelo general y su posición con respecto a los barrios existentes (según estadística de la municipalidad) y a las actividades rurales.
- Fraccionamiento catastral
- Determinación de barrios existentes. Para la detección de barrios se cruzó información de Catastro provincial y Catastro municipal. En este último existe la designación de "barrio oficial" y "barrio no oficial" El cual alude a la norma que delimita y nombra los barrios de la ciudad. A la vez se listan los pertenecientes al sector, ordenados por su pertenencia a los respectivos Centros de Participación Ciudadana (CPC). El plano que figura en el informe entregado es: *Fuente: Plano de barrios 2014. Gobierno de la Provincia de Córdoba.*

### Equipamientos barriales e institucionales

- Detección de equipamientos barriales e institucionales según Municipalidad de Córdoba.

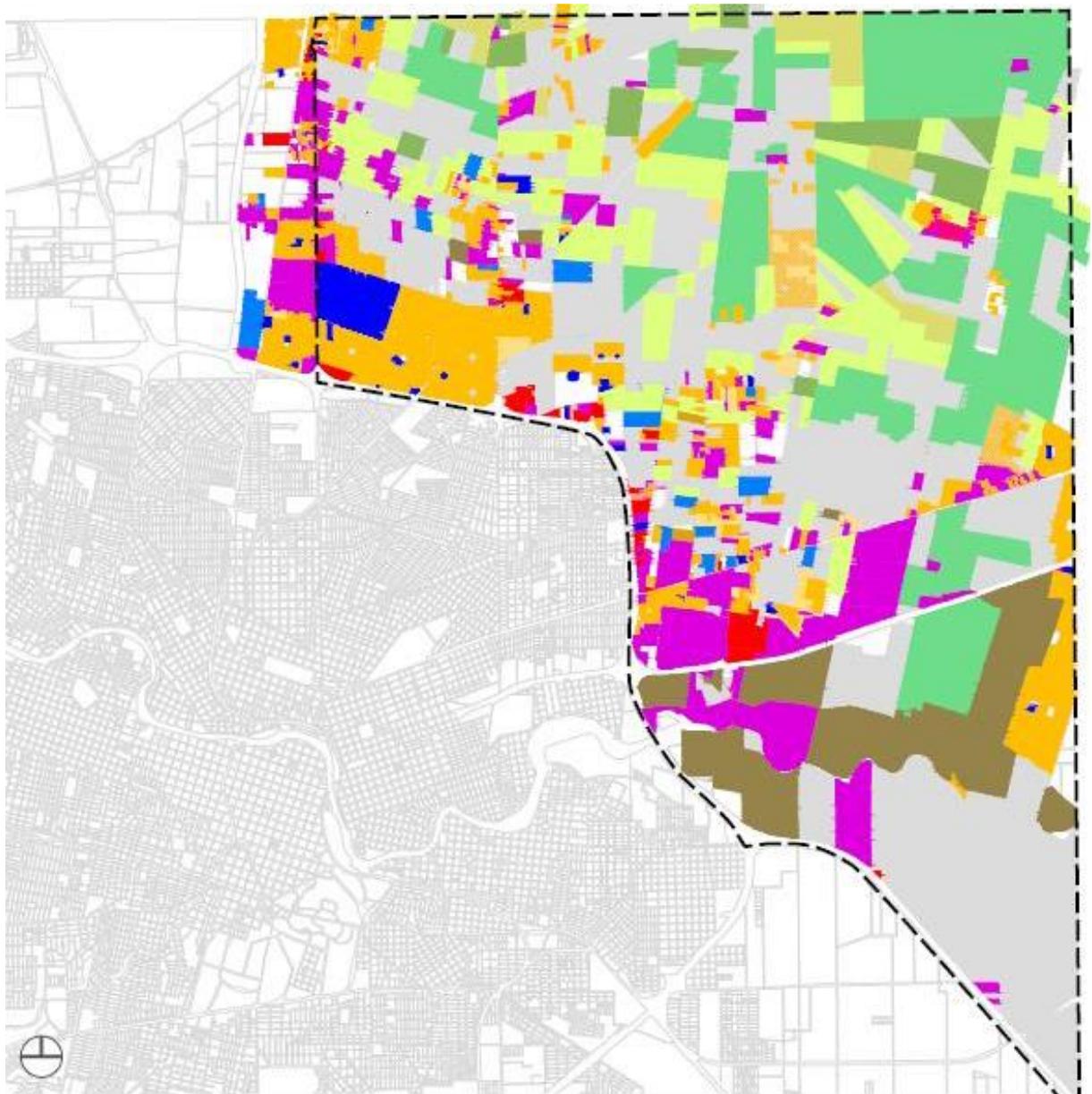
### Industrias e infraestructuras

- Detección de localización asentamientos industriales según relevamiento Google Earth y datos de la Provincia de Córdoba.
- Planilla Excel actividad económica por barrio.

### Usos productivos rurales

- Detección parcelas productivas geo referenciadas- Asociación de Productores Hortícolas de Córdoba.

- Detección parcelas productivas. Estudio de Ordenamiento Territorial ISEA-UNC
- Detección de parcelas productivas según relevamiento Google Earth.



## Referencias

### USO del SUELO

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>	Comercio	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black;"></span>	Limite del sector
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black;"></span>	Infraestructura		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span>	Industria		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: brown; border: 1px solid black;"></span>	Industria / Canteras		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span>	Servicios		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span>	Usos peligrosos		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span>	Equipamiento educativo		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span>	Equipamiento deportivo		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span>	Residencial - barrio abierto		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span>	Residencial - barrio cerrado		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span>	Rural - extensivo		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span>	Rural - intensivo		
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span>	Tierras de usos mixtos		

# **CAPÍTULO 9.**

## **LINEAMIENTOS Y PROPUESTA**

### **SÍNTESIS VALORATIVA DEL DIAGNÓSTICO DE LA ZONA ESTE**

La denominada zona este de la Ciudad de Córdoba, objeto del presente estudio, constituye un amplia porción de la ciudad de Córdoba, configurando su cuadrante Noroeste. Los rasgos generales que caracterizan al sector pueden sintetizarse en dos aspectos: 1) es un espacio atravesado por importantes corredores regionales; 2) es un ámbito integrado por dos importantes componentes de base ambiental: el Río Suquía y el territorio rural frutihortícola que integra el Cinturón Verde de Córdoba.

El área de estudio resulta un territorio en transición desordenada, en el que entran en contradicción:

- Las configuraciones socio-espaciales preexistentes de impronta periurbana, entendiendo por tales los usos rurales ligados al abastecimiento de la urbanización cercana, servicios que por requerir grandes superficies de terrenos o generar molestias incompatibles con la urbanización no encuentran lugar en la ciudad, etc.,
- Las tendencias predominantes y contradictorias hacia la urbanización y la ruralización extensiva en desmedro de la ruralidad intensiva que definió históricamente el carácter frutihortícola del área,
- Las expectativas de renta del suelo por parte de los propietarios, muchas veces contradictorias incluso con su propia actividad empresarial o laboral (vale decir, poniendo en conflicto el valor de cambio del suelo con respecto a su valor de uso).

En este escenario, el sector público resulta deficitario en cuanto a su necesario rol normativo y mediador (particularmente a nivel municipal y provincial), aun cuando se prevea una intervención muy fuerte en el futuro inmediato como proveedor de obras y servicios públicos (en particular mediante aportes del nivel nacional).

#### **9.1 Principales características de la Zona Este de Córdoba**

##### **a. Producción del suelo urbano. Urbanizaciones**

El área presenta una baja ocupación en acuerdo con su carácter periférico. Los barrios existentes presentan a grandes rasgos tres lógicas de localización diferenciadas:

- Urbanizaciones que se asientan sobre los corredores viales y cercanos a circunvalación, en continuidad con la mancha urbanizada, pero en general carentes de elementos y atributos de centralidad y de equipamientos y servicios.
- Urbanizaciones aisladas, dispersas e inconexas sobre territorio rural.
- Los asentamientos de carácter semirural, con densidades y configuraciones propias de la ruralidad intensiva (población rural agrupada, según la categoría usada en los Censos Nacionales de Población) pero con carácter urbano en los modos de vida y condiciones sociales de sus residentes.

En general predomina la baja densidad en barrios de vivienda unifamiliares en lote. El reciente conjunto habitacional Procrear Liceo constituye una excepción al introducir densidad media o media/alta en la periferia. Los barrios presentan una consolidación dispar y en general no presentan un crecimiento significativo. El bajo aumento poblacional se registra por anexión de barrios, en general en la modalidad de conjuntos de vivienda social que introducen nueva población residente. El eje de mayor concentración poblacional y dinámica lo constituye el corredor norte entre la Avenida Juan B. Justo y Rancagua, compartiendo la residencia con la industria en un patrón común al barrio Los Bulevares al oeste del área.

En el estudio de los pedidos de factibilidad y de las nuevas anexiones se desprende que existe un preocupante avance sobre territorio rural agrícola presentando una tendencia a la dispersión, agravándose el problema si el estado municipal permite estos loteos o si omite el control sobre aquellos no declarados: loteos de hecho sin conexión con los barrios existentes, con ejemplos detectados en el área. Se observa una tendencia de asentamientos de tipo semirural, patrón histórico de las quintas tradicionales que aún perviven por la calidad ambiental de estos asentamientos. Estas áreas no están identificadas ni normadas.

Uno de los puntos más críticos es la delimitación de barrios aislados sobre territorio rural -Villa Retiro, Villa Esquiú, El Quebrachal y San Ramón- abarcando grandes superficies sin definir ni la forma de urbanización y sin coincidencia normativa y cuando el área no presenta ninguna dinámica específica que hiciera presuponer las superficies demarcadas. Estas delimitaciones hacen presuponer una tendencia a la urbanización. La propuesta de completamiento de una trama terciaria sobre el territorio rural por parte del Municipio acentúa la tendencia a la urbanización.

Algunas áreas urbanizadas en el sector en estudio se encuentran conurbadas a municipios vecinos de la extensión metropolitana, en particular Malvinas Argentinas y Estación Juárez Celman. Esta conurbación presenta como característica distintiva la primacía que en las áreas particularizadas asumen los municipios más "débiles" en el aspecto institucional y económico, lo que abre dudas en cuanto a las características de la gestión municipal para los barrios ubicados al interior del ejido de la ciudad de

Córdoba pero integrados a aglomeraciones cuya cabecera corresponde a otra jurisdicción.

Finalmente, cabe destacar como rasgo positivo o fortaleza del área la virtual inexistencia de urbanizaciones cerradas o privadas, si bien quizás esto se deba al escaso atractivo que el sector tiene hasta la actualidad para los segmentos socioeconómicos de la población que suele demandar ese tipo de urbanización. No obstante, apenas traspasado el límite con la vecina localidad de Colonia Tirolesa se encuentran ejemplos de ese tipo, lo que podría hacer pensar en una posible futura demanda en tal sentido.

#### **b. Con respecto a las actividades productivas del Cinturón Verde.**

El área concentra el sector más importante de producción hortícola de todo el Cinturón, con la presencia del Mercado de Abasto que actualmente se encuentra activo y articulado con los productores hortícolas, lo cual constituye una potencialidad. Sin embargo la actividad se encuentra en franco retroceso; un claro indicador es que casi el 60% del área factible de ser cultivada se encuentra catalogada como Tierras de uso mixto, sin clara definición de uso. El riego, fundamental para la actividad, sufre diversos ciclos en función de la disponibilidad del agua de embalse provista por los canales. En suma, una gran cantidad de variables ambientales y antrópicas generan una tendencia creciente al desplazamiento de la actividad.

Esta crisis de la actividad es producto de varios y complejos procesos, que se pueden sintetizar en:

- El aumento y avance de la producción extensiva sobre la intensiva.
- El abandono por parte de los productores de la actividad frutihortícola sin protección estatal.
- El traslado de la actividad hortícola hacia el norte.
- Los cambios de uso agrícola a actividades de usos característicos del periurbano: salones de fiesta, canchas, etc.
- La contaminación del agua del Río Suquía y las dificultades para establecer áreas de riego.
- Esta realidad es crítica y presenta una de las problemáticas más complejas de abordar.

#### **c. Con respecto a la industria, comercio y servicio de escala.**

Se concentra mayormente sobre los corredores viales y sobre la Avenida Circunvalación. El crecimiento industrial de la Avenida Japón como extensión de la dinámica industrial de la zona denominada “Zona Industrial Norte” o “Bulevares” al noroeste, configura un conjunto de asentamientos de industria de muy diverso tipo y grandes equipamientos logísticos y de transporte a tener en cuenta a la hora de pensar lineamientos para el área. Hacia el este, sobre el par Avenida Malvinas y Ruta N19 se observa una concentración de equipamientos de escala e industrias,

principalmente en torno al Mercado de Abasto. La normativa favorece la instalación de industrias en todo el cuadrante sin una discriminación de las particularidades territoriales. No existe un criterio uniforme y se ha alentado al asentamiento de industria peligrosa en el corazón del área destinada a cultivos.

#### d. Relaciones e incompatibilidades entre usos.

- **Industria y residencia en barrios.** Por su configuración periférica el área presenta una fuerte mixtura de usos en varias escalas. Así se identifican zonas o áreas a resolver desde el punto de vista de la compatibilidad de usos entre industria y residencia. La promoción de los usos industriales desde la normativa urbana favorecido por la presencia de las infraestructuras viales ha alentado el asentamiento de predios industriales y de servicios, parte como continuidad de los establecimientos del área de Los Bulevares sobre Avenida Japón y Ruta N9N parte por la presencia de la circunvalación y por el eje de Ruta 19 y el área del Mercado de Abasto. Estas se han desarrollado en todos los casos conjuntos con la residencia en barrios de usos mixtos. Por otra parte, el asentamiento de industrias peligrosas como las plantas de gas desalentarían la urbanización aunque sin embargo se produce en el área una fuerte presión a la urbanización con nuevos loteos.

- **Loteos y avance de la urbanización sobre suelo rural productivo.** Estas urbanizaciones dispersas generan un fuerte impacto en el suelo productivo creando problemáticas urbanas asociadas a las nuevas urbanizaciones fuera de la mancha urbanizada. Por otra parte la presencia del cultivo extensivo hace incompatible el desarrollo de estos conjuntos habitacionales sin poner en riesgo la salud.

La modalidad de crecimiento rururbano si bien promueve un tipo de residencia compatible con la producción hortícola, la falta de planificación de esta modalidad de crecimiento va pulsando hacia la urbanización sobre el suelo rural.

- **Mixturas de usos urbanos en predios rurales.** La cercanía a la ciudad, la buena conectividad urbana, la disponibilidad de suelo y el retroceso de la actividad rural productiva va generando la incorporación de nuevos usos en los predios productivos. Pequeñas intervenciones realizadas por sus propietarios que van modificando lentamente la predominancia de los usos agrícolas intensivos. Así, viviendas, galpones, usos agrícolas complementarios, salones de fiesta, clubes, canchas van ganando terreno a los cultivos y generando una fuerte tendencia a la urbanización.

#### e. Con respecto al soporte medio-ambiental.

La contaminación del Río Suquía y las napas freáticas, la destrucción de su cauce y el avance de las actividades extractivas constituyen uno de los puntos más críticos y una problemática de compleja resolución por la escala del daño ambiental. En síntesis los principales puntos críticos son;

-**Contaminación de las aguas del Río Suquía.** Las aguas servidas originadas en las conexiones clandestinas, el desborde de la red sanitaria que llega a los desagües pluviales y las descargas de plantas de tratamiento de efluentes cloacales, son las

principales causas de contaminación de las aguas del río, en el que se verifica la presencia de la bacteria escherichia coli, en un nivel mayor a la permitida por la normativa vigente.

**-Extracción de áridos. Canteras y lagunas.** Los aluvionales del cauce del Río Suquía fueron desde siempre fuente de aprovisionamiento de áridos para la construcción en la ciudad. La demanda creciente obligó a la apertura de canteras “aguas arriba” y “aguas abajo” del conglomerado urbano, dentro del mismo ejido municipal. Una síntesis del impacto que genera la presencia de las canteras se resume en los siguientes temas:

- Contaminación propiamente dicha de las canteras, particularmente, la emisión de polvo y ruido.
- Alteración del lecho de río y área colindante, afectando las áreas inundables, terrazas bajas y terrazas intermedias. Asimismo, la generación de “lagunas” (37, aproximadamente) en los cráteres emergentes de las excavaciones.
- Alteración paisajística en general.

Es de presumir que en el sector, además, existen industrias contaminantes: recientemente fueron clausuradas una curtiembre y un peladero de pollos, que arrojaban sus efluentes al río sin tratamiento alguno.

Por otra parte la retracción de la actividad hortícola y la expansión de las actividades extensivas traen consecuencias serias de diferentes órdenes –urbanas, de salud pública, etc. – a considerar a la hora de pensar en revertir estas tendencias. Se suma a ello el desafío de las plantas de gas.

#### **f. Con respecto a la conectividad del área.**

El área no posee una estructura conectiva propia sino es resultado del trazado interconectivo urbano-regional lo que produce un desequilibrio en su cobertura funcional por la falta de jerarquías intermedias entre las vías conectivas regionales y nacionales con el territorio.

Se observa un entramado de caminos rurales subsidiarios a la actividad agrícola de mucho valor que en conjunto con los canales de riego constituyen una infraestructura valiosa para la actividad rural. A través de sus corredores primarios (Circunvalación, Autopista a Rosario, Ruta 19, Ruta 9 Norte) y secundarios se desarrolla con escaso ordenamiento la localización de actividades residenciales, industriales y de servicios.

La conexión transversal es muy restringida, lo cual dificulta la consolidación y compacidad de sectores urbanos y favorece la expansión. Las tramas previstas por el municipio favorecen los procesos de loteo y urbanización. La obra de la Av. Capdevila y el proyectado segundo anillo vial, así como la concreción de la Autovía a San Francisco, generarán tensiones territoriales que es necesario prever y ordenar. Se advierte como una fortaleza u oportunidad en este aspecto la disponibilidad del

espacio ferroviario paralelo y contiguo al Camino viejo a Montecristo, cuya traza permitiría idear una fuerte conexión de transporte público entre las localidades metropolitanas de Montecristo y Malvinas Argentinas, el área en estudio y la zona pericentral de Córdoba (área ex talleres Forja y Alta Córdoba), con potencialidad para localizaciones residenciales, industriales y nuevas centralidades.

#### **e. Con respecto a los aspectos normativos y de gestión.**

A lo largo de todo este informe se ha señalado la falencia del sector público como mediador entre las fuerzas antagónicas que pugnan por el usufructo del espacio urbano, déficit que se origina en su declinación en los aspectos normativos y de gestión que son de su competencia. Aunque esta deficiencia es en especial del nivel municipal, alcanza también a los niveles provincial y nacional, como se describe a continuación.

Es posible afirmar que la normativa existente no contempla las formas de crecimiento y desarrollo de la ciudad actual. Subyace en la normativa un modelo urbano acorde a la ciudad de los 80, prefigurando una periferia con predominio exclusivamente industrial con la idea de alejar los usos peligrosos del área urbanizada (además, en un contexto en el que no resultaban evidentes los impactos sociales, económicos, culturales y urbanísticos de la reconversión industrial entonces en curso). Este esquema de uso no se condice con el crecimiento actual, tanto de la ciudad de Córdoba como de las localidades vecinas. Así, la carencia de un marco normativo adecuado para orientar las urbanizaciones públicas y privadas, deja el gobierno de esas localizaciones a la discrecionalidad de los actores intervinientes, aumentando la desestructuración que presenta el ámbito periférico.

- Normativa de tipo “zoning”, que no contempla los corredores como ejes de asentamientos de usos residenciales aumentando la incompatibilidad entre usos de vivienda e industria.
- Falta de reconocimiento normativo de los Usos rurales productivos asociados al Cinturón verde. Solo una pequeña porción se encuentra denominada como Rural, si bien la reciente incorporación del uso Área Rural Protegida (aún no reglamentada) constituye un avance en ese sentido.
- Incongruencias entre zonas industriales con prohibición de usos residenciales y delimitación de barrios oficializados. Es el caso de los barrios El Quebrachal o San Ramón. Necesidad de readecuación de la normativa de usos industriales patrón IVB y V con respecto a la normativa nacional que exige la localización en parque industrial para actividades con ese grado de contaminación. La reciente sanción de una normativa municipal para parques industriales constituye un avance en ese sentido.

- Ausencia de coordinación entre la normativa urbana y la de suelo metropolitano (Ley 9841, de Regulación De Los Usos Del Suelo En La Región Metropolitana De Córdoba).
- Dificultades en la implementación del Decreto N° 132/05, De Reglamentación De La Ley N° 9164- Productos Químicos O Biológicos De Uso Agropecuario. En modo especial, las deficiencias normativas que presenta la acción estatal en el área de estudio se expresan tanto en las limitaciones de la legislación existente para regular las demandas y expectativas privadas, como particularmente en la incapacidad de establecer mecanismos e instrumentos activos de gestión del suelo y desarrollo territorial. Estos aspectos deben estar incluidos especialmente en los lineamientos de actuación para el área.

## 9.2 DAFO Zona este de Córdoba.

A continuación se presenta una sintética matriz de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas en el área de estudio.

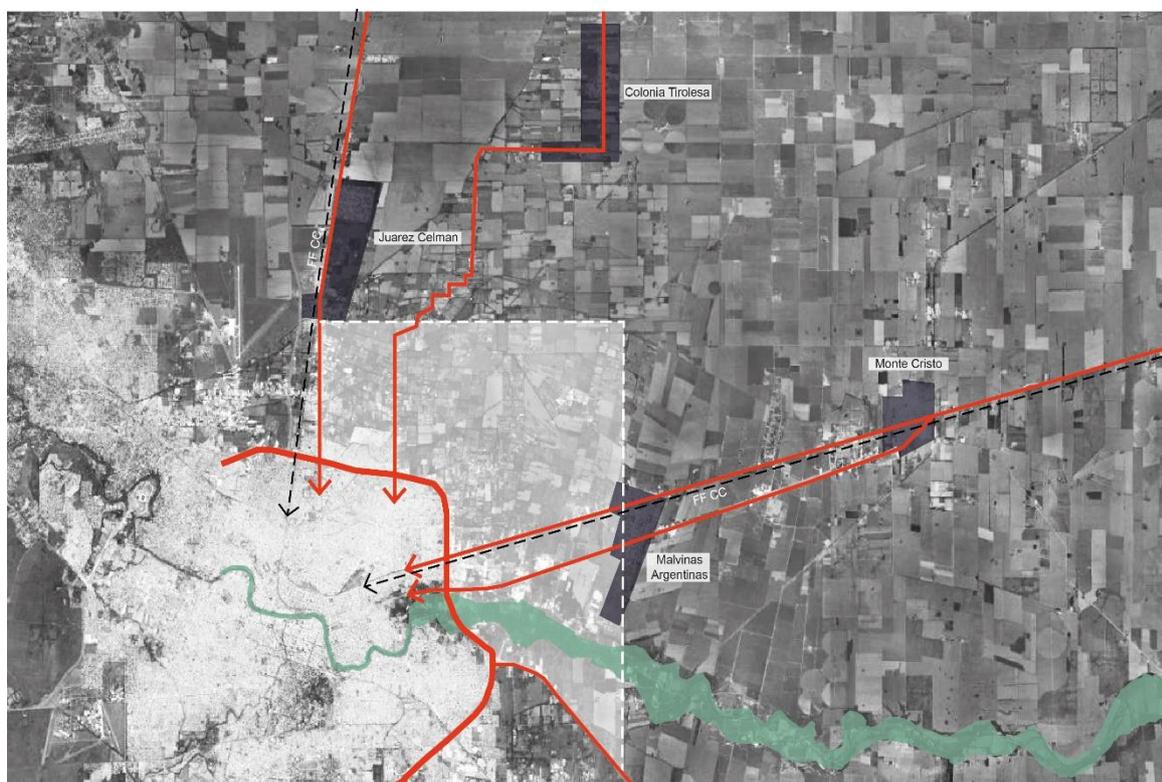
Aspecto	Fortalezas	Oportunidades	Debilidades	Amenazas
<i>Ambiental</i>		Red de cloacas proyectada	Planta cloacal	Expansión urbanización*
			Planta de gas	Expansión cultivos extensivos
			Extracción de áridos	Desplazamiento cinturón verde
			Cultivos extensivos	
<i>Urbanístico</i>	Urbanización abierta			Radicación de barrios privados
			Normativa desactualizada	
			Escasa capacidad de control municipal	
			Baja consolidación de áreas urbanizadas	
		Asentamientos semirurales como modo de vida	Ghettos de pobreza	
		Zonificación ARP	ARP no implementada	
			Carencia de centralidades Carencia de espacios públicos	
<i>Ruralidad</i>	Tradición agrícola			
	Disponibilidad de suelo rural			Expansión urbanización
	Pozos para riego disponibles		Cultivos extensivos	Expansión cultivos extensivos
	Canales de riego**		Problemas de mantenimiento canales	Desplazamiento cinturón verde
<i>Movilidad y transporte</i>		Apertura Calle Capdevila	Carencia de transporte público adecuado	
		Proyecto de 2° Anillo vial		
		Traza de Ferrocarril Forja-Malvinas Argentinas		
		Autovía a San Francisco		
<i>Político (gestión)</i>		Planificación IPLAM	Carencia de gestión metropolitana	
		Conurbación con debilidad de gestión	Inserción meramente administrativa de los CPC	
<i>Infraestructuras, equipamientos y servicios</i>	Mercado de Abasto		Carencia de infraestructuras, equipamientos y servicios	
<i>Social</i>	Existencia de redes asociativas		Barrios populares aislados	Asentamientos irregulares
				Pérdida de empleos en el sector rural
<i>Económico productivo</i>	Tradición frutihortícola	Aptitud industrial y logística		Expectativa de valorización inmobiliaria
		Atractivo turístico y recreativo del cinturón verde		
		Difusión de la conciencia ambiental y de salud alimentaria		

\* Ésta y otras en letra gris: se repiten en otros aspectos, \*\* Ésta y otras subrayadas: en relación con otra f, o, d o a en la misma fila.

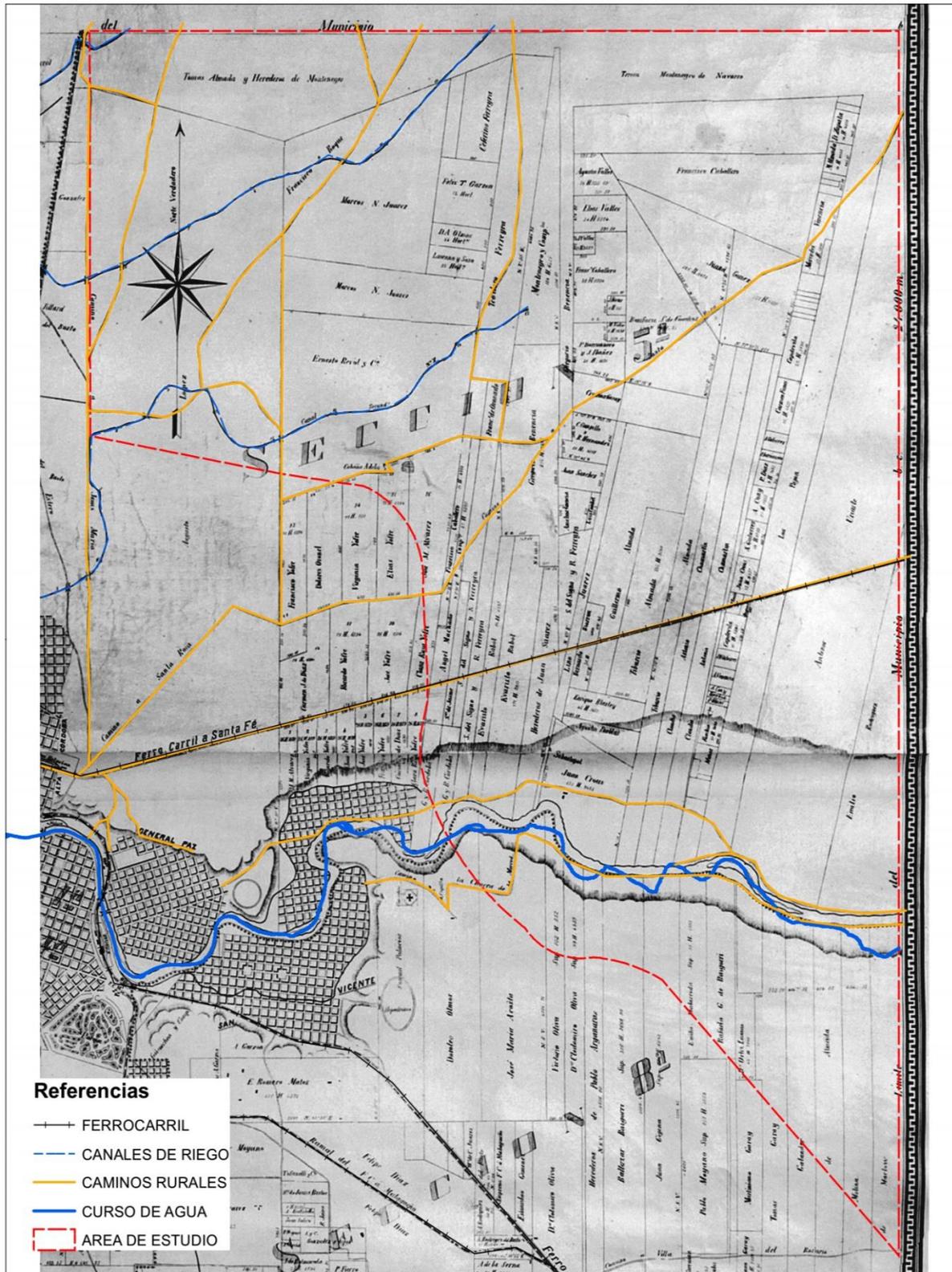
### 9.3 Cuadro síntesis de actores

ACTOR	Visibilidad/Organización
Productores hortícolas locales o gringos	Alta Nucleados por la Asociación de Productores Hortícolas de la Provincia de Córdoba (APRODUCO) presidida por el Sr. Perlo.
Productores Bolivianos	NULA No tiene una organización con capacidad de lobby ni articulación.  El grado de informalidad que tienen estos productores, es un elemento a considerar para comprender su situación.
Paperos	Poder de lobby. Están metidos en todas las decisiones importantes y tienen organización y tierra. Se nuclea alrededor de la Federación Agraria Argentina (FAA).
Productores pecuarios intensivos	
Minería	Tienen visibilidad, aunque no se ha identificado aún una organización del sector. La mayoría de los productores mineros son propietarios del sitio explotado
Industrias	
CPC Pueyrredón	
CPC Centro América	
Secretaría de Minería	
Mercado de Abasto	
Equipo Interinst. de Intensif. Ecológica en la producción de alimentos de proximidad	Esta mesa es un actor clave, articulan diversas instituciones, manejan información y tienen propuestas sobre el área, desarrolladas en el siguiente apartado

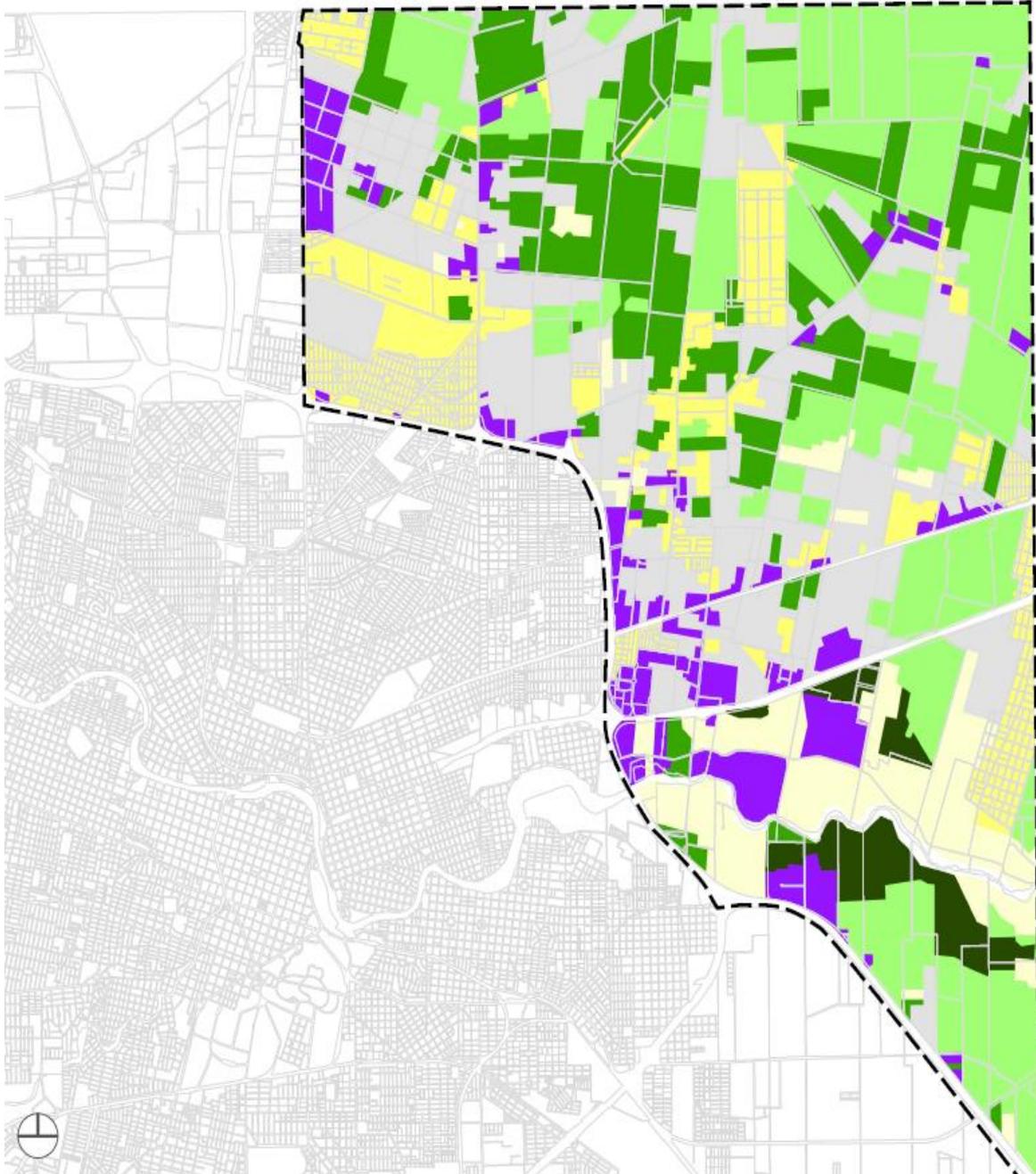
### 9.4 Principales cartografías que explican el área.



Zona este de Córdoba en el contexto metropolitano.



Plano General Municipio de Córdoba, de 1894.



- Limite del sector
- Industrial
- Residencia
- Uso rural intensivo
- Usos rural extensivo
- Suelo degradado
- Vegetación
- Usos mixto

Mapa de usos generalizados. Zona este de Córdoba

## 9.5 Identificación de puntos críticos por sectores. Zona Este de Córdoba.

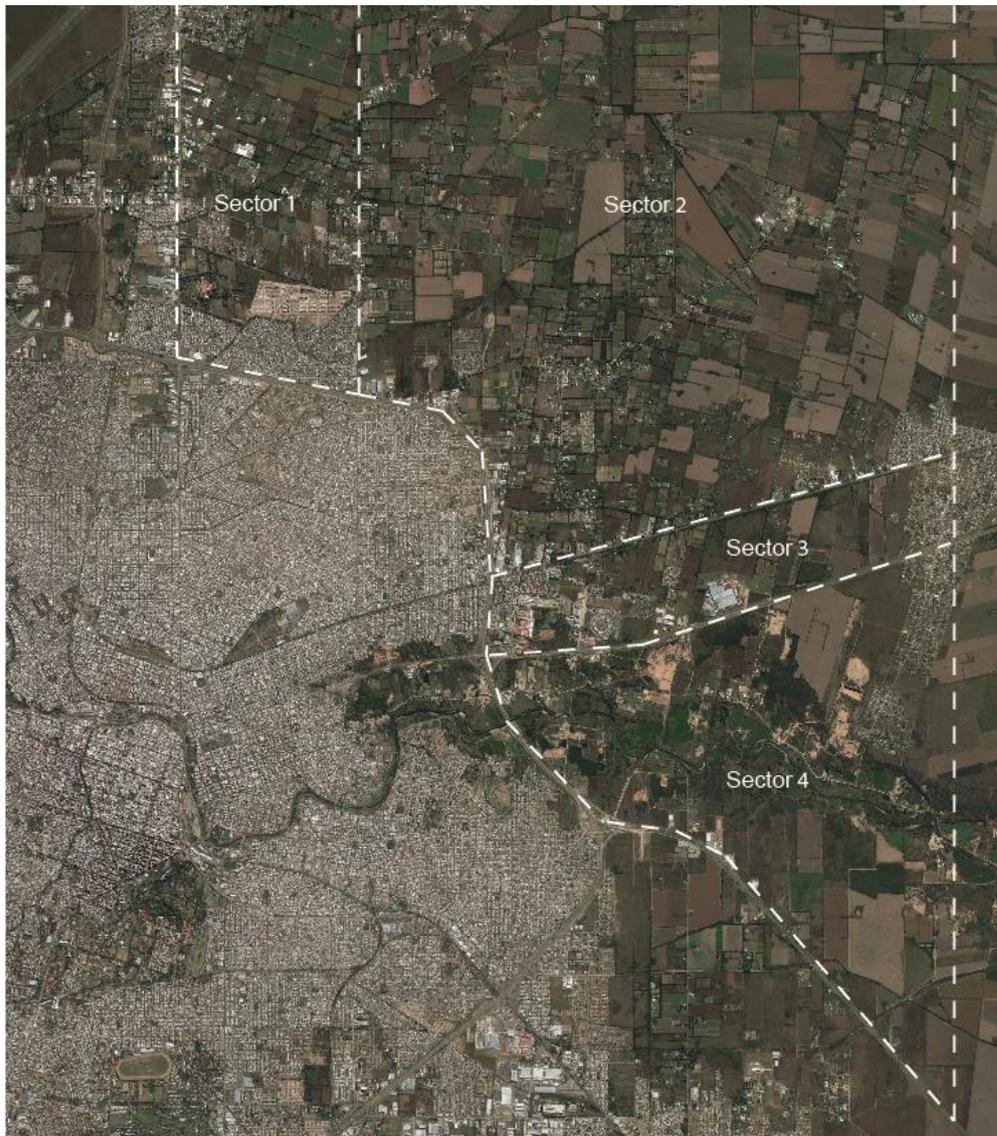
A continuación se realiza una síntesis de principales problemáticas y tendencias de la Zona Este de Córdoba a partir de la división en cuatro sectores con características homogéneas a fin de determinar con mayor precisión las distintas dinámicas de crecimiento que caracterizan al área.

**Sector 1-** Desde Ruta N9N -Av. Juárez Celman a Rancagua

**Sector 2-** Desde Av. Rancagua a Av. Bulnes -RPA188

**Sector 3-** Av. Bulnes -RP88 a Ruta N19

**Sector 4-** RP88 a Ruta N19 a Autopista Córdoba-Villa María



## 8.7 Comparación por sectores Zona Este, Córdoba. Problemáticas y Tendencias

	Característica Usos de suelo	Problemáticas	Tendencias sin Planificación
SECTOR 1	<p><b>Lógica de ocupación del periurbano por corredores.</b>  <b>Principal: Ruta N9, Secundario: Av. Rancagua. Usos mixto: Residencial-Industrial y rural intensivo</b></p> <p><b>Usos:</b>  <b>Urbano.</b>                      -Nuevos conjuntos residenciales sobre avenida Circunvalación y RN9 que incorporan población al área.                      -Nuevos Barrios (Los Hornillos y los Chingolos)                      -El área no presenta crecimiento poblacional vegetativo.                      -Nueva tipología de barrio a media densidad. (Procrear Liceo) con importante incorporación poblacional que define el carácter residencial del corredor en su primer tramo.</p> <p><b>Industrial.</b>                      -Crecimiento industrial y de servicios de escala sobre Ruta N9. En conjunto con el crecimiento de la Av. Japón.</p> <p><b>Rural.</b>                      -Predominancia de la producción hortícola (23% del suelo) sobre la extensiva (17%)                      -Gran cantidad de tierras mixtas, (60%)</p> <p><b>Estructura vial:</b>                      -Lógica de ocupación por corredores, en sentido Norte – Sur. Corredor Ruta N9 Y Av. Rancagua.                      - Baja conectividad en sentido Este Oeste.</p> <p><b>Riesgo ambiental:</b>                      -Fuerte convivencia entre usos con posible incompatibilidad: residencia, industria y producción rural.</p>	<p><b>Usos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérdida de la producción hortícola</li> <li>• Aumento de la tierra en barbecho con expectativa de nuevo uso</li> <li>• Bajo standard de consolidación residencial y niveles altos de NBI</li> <li>• Normativa que prioriza los usos industriales por sobre los hortícolas. Sin reconocimiento del corredor.</li> <li>• Falta de estructura general del área y de las anexiones de los nuevos conjuntos.</li> <li>• Retroceso de la producción de alimentos de proximidad en un contexto de crecimiento metropolitano.</li> <li>• Pérdida de la mano de obra especializada</li> <li>• Creciente subdivisión de la tierra por falta de rentabilidad.</li> <li>• Incompatibilidad entre usos agrícolas intensivos y residencia</li> <li>• Ausencia de infraestructuras e incentivos que garanticen la presencia de producción hortícola.</li> <li>• Ausencia de regulaciones protectivas y/o de estímulos.</li> </ul> <p><b>Estructura Vial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de una estructura clara que compatibilice usos industriales, residenciales y rurales</li> <li>• Baja conectividad este-oeste y falta de estructura conectiva.</li> <li>• Falta de un Plan vial Previo</li> <li>• Superposición escalar entre las distintas vías.</li> </ul> <p><b>Riesgo ambiental:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérdida del Cinturón verde como valor paisajístico y ambiental.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Crecimiento de la industria en corredor junto con el crecimiento de Bulevares y Avenida Japón. Necesidad de ordenar los usos industriales IVB en parque industrial.</li> <li>2) Crecimiento residencial y poblacional por anexión de nuevos conjuntos de vivienda social con bajos estándares de urbanización de sur a norte.</li> <li>3) El Procrear Liceo incorpora una gran cantidad de población en el sector de clase media modificando el perfil socioeconómico que puede inaugurar una nueva forma de mixtura y densidades en periferia.</li> <li>4) Aumento de la demandas de equipamiento.</li> <li>5) Cambio de uso rural a urbano. Tendencia a la dispersión residencial por conjuntos de vivienda privada de hecho conjunto con la pérdida de la producción hortícola.</li> <li>6) Tendencia a la consolidación del corredor mixto con problemas derivados por incompatibilidad de usos.</li> <li>7) Falta de estructura general del sector, acentuada por la consolidación de los corredores y la falta de conexiones en sentido Este Oeste.</li> <li>8) Pérdida paulatina de la función económica del Cinturón Verde como recurso fundamental para la vida metropolitana.</li> <li>9) Notable disminución del productor rural pequeño y mediano.</li> <li>10) Pérdida paulatina del cinturón verde como recurso ambiental.</li> </ol>
	Característica Usos de suelo	Problemáticas	Tendencias sin Planificación

<p style="text-align: center;"><b>SECTOR 2</b></p>	<p><b>Sector predominantemente rural y semi rural. Con usos agrícolas intensivos e extensivos e Industrial por corredor. Principales corredores Av. Rancagua, Av. de las Malvinas, Av de la Circunvalación, Ejes de penetración Camino al Gateado.</b></p> <p><b>Usos:</b>  <b>Urbano.</b>  Muy baja dinámica residencial y no presenta crecimiento poblacional vegetativo.  -Carácter semi rural predominante. (Villa Esquiú y sobre Camino a Santa Rosa)  - Población residencial como extensión en los bordes urbanizados. (sobre circunvalación al este y conurbado a Malvinas al oeste)  - Nuevas residencias dispersas por cambio de uso.</p> <p><b>Industrial.</b>  -Crecimiento industrial y de servicios de escala sobre Circunvalación y Avenida Las Malvinas.  - Zona de asentamiento de Plantas de Gas Envasado</p> <p><b>Rural.</b>  -Predominancia de la producción extensiva (35% del suelo) sobre la intensiva (19%)  -Gran cantidad de tierras mixtas, (47%)  - Sector que presenta la mayor cantidad de productores asociados.</p> <p><b>Estructura vial:</b>  -Estructura vial insuficiente y homogénea.  -Presencia del trazado de un segundo anillo de circunvalación propuesta del IPLAM</p> <p><b>Riesgo ambiental:</b>  -Convivencia entre usos peligrosos y residencia</p>	<p><b>Usos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérdida de la producción hortícola y crecimiento de la producción extensiva.</li> <li>• Aumento de la tierra en barbecho con expectativa de nuevo uso</li> <li>• Aumento de la dispersión de tierras con expectativa de uso urbano.</li> <li>• Normativa que prioriza los usos industriales por sobre los hortícolas. Gran superficie destinada a usos industriales.</li> <li>• Gran cantidad de superficie indefinida en cuanto al uso normativo caracterizada como "barrios".</li> <li>• Falta de identificación y planificación de los asentamientos semirurales.</li> <li>• Retroceso de la producción de alimentos de proximidad en un contexto de crecimiento metropolitano.</li> <li>• Ausencia de infraestructuras e incentivos que garanticen la presencia de producción hortícola.</li> <li>• Ausencia de regulaciones protectivas y/o de estímulos.</li> <li>• Pérdida de la mano de obra especializada</li> <li>• Creciente subdivisión de la tierra por falta de rentabilidad.</li> <li>• Presencia de urbanizaciones cercanas a las plantas de Gas.</li> <li>• Gran cantidad de superficie destinada a usos peligrosos.</li> </ul> <p><b>Estructura vial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendencia a la urbanización por presencia de la posible traza del segundo anillo propuesto por IPLAM.</li> <li>• Falta de una estructura vial clara, compatible con los usos: residenciales, industriales y rurales.</li> <li>• Adecuación de ejes viales promoviendo la urbanización: Camino al Gateado.</li> </ul> <p><b>Riesgo ambiental:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incompatibilidad entre usos peligrosos (fraccionamiento de gas embazado) y residencia.</li> <li>• Pérdida del Cinturón verde como valor paisajístico y ambiental.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Avance de la frontera agrícola extensiva y disminución de la producción hortícola. Pérdida del Cinturón verde de Córdoba y desplazamiento de la actividad hacia el área metropolitana.</li> <li>2) Gran cantidad de tierras mixtas con expectativa de uso urbano convirtiéndose en tierras ociosas.</li> <li>3) Tendencia a la dispersión residencial por conjuntos de vivienda privada de hecho conjunto con la pérdida de la producción hortícola.</li> <li>4) Crecimiento Incremento de los problemas de incompatibilidad de usos.</li> <li>4) Necesidad de Readecuación normativa industrial.</li> <li>6) Aumento de crecimiento industrial por corredor.</li> <li>7) Impacto de la infraestructura vial programada en anillo (IPLAM) sobre la producción agrícola</li> <li>8) Tendencia a la dispersión residencial en modo de "islas" dentro de territorios con potencial hortícola.</li> <li>9) Incompatibilidad entre usos peligrosos (fraccionamiento de gas embazado) y residencia.</li> <li>10) Impacto de la readecuación de ejes viales (Camino del Gateado) promoviendo la urbanización.</li> <li>11) Pérdida paulatina de la función económica del Cinturón Verde como recurso fundamental para la vida metropolitana.</li> <li>12) Notable disminución del productor rural pequeño y mediano.</li> <li>13) Pérdida paulatina del cinturón verde como recurso ambiental.</li> <li>14) Nuevos usos urbanos sobre territorio hortícola. Salones de fiesta, comercio, usos recreativos.</li> </ol>
--	---	--	--

	Característica Usos de suelo	Problemáticas	Tendencias sin Planificación
SECTOR 3	<p><b>Sector de carácter periurbano y fuerte perfil industrial. Al este carácter residencial por barrios colindantes al Municipio de Malvinas Argentinas.</b></p> <p><b>Usos:</b>  <b>Urbano.</b>  Muy baja dinámica residencial y no presenta crecimiento poblacional vegetativo.  - Población residencial como extensión en los bordes urbanizados. (sobre circunvalación)  - Pedidos de factibilidad de loteos privados y conjuntos de vivienda sobre suelo rural.  - Crecimiento residencial como extensión en los bordes de Malvinas Argentinas.</p> <p><b>Industrial.</b>  - Crecimiento industrial y de servicios de escala sobre vías conectivas principales- Ruta P188 y la Ruta N19 y su cruce en la Avenida Circunvalación.  - Fuerte presencia del Mercado de Abasto y usos complementarios.</p> <p><b>Rural.</b>  - Retracción de la actividad agrícola.  - Gran cantidad de tierras mixtas (75%)  - Predominancia de la producción extensiva sobre la intensiva.</p> <p><b>Estructura vial:</b>  - Fuerte presencia de estructura vial. Compatible con usos industriales y rurales.  - Presencia de FFCC, potencial usos de carga o pasajeros.</p> <p><b>Riesgo ambiental:</b>  -Convivencia entre usos industriales y residencia</p>	<p><b>Usos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gran cantidad de tierra en barbecho con expectativa de nuevo uso</li> <li>• Pérdida de la producción hortícola y crecimiento de la producción extensiva.</li> <li>• Aumento de la dispersión de tierras con expectativa de uso urbano.</li> <li>• Normativa que prioriza los usos industriales por sobre los hortícolas. Gran superficie destinada a usos industriales.</li> <li>• Incompatibilidad de usos entre residencia y usos industriales.</li> <li>• Incompatibilidad de usos residenciales y rurales extensivos.</li> </ul> <p><b>Estructura vial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de conexiones en sentido Norte Sur.</li> </ul> <p><b>Riesgo ambiental:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Convivencia entre usos industriales y residencia</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Predominancia de tierras mixtas con expectativa de uso urbano convirtiéndose en tierras ociosas.</li> <li>2) Avance de la frontera agrícola extensiva y disminución de la producción hortícola.</li> <li>3) Tendencia a la dispersión y a la fragmentación. Pérdida de carácter del área.</li> <li>4) Aumento de las localizaciones residenciales dispersas por conjuntos de vivienda privada y conjuntos de vivienda.</li> <li>5) Crecimiento Incremento de los problemas de incompatibilidad de usos.</li> <li>6) Necesidad de Readecuación normativa industrial en conjunto con el aumento de crecimiento industrial por corredor.</li> <li>7) Tendencia a la dispersión residencial en modo de "islas" dentro de territorios con potencial hortícola.</li> </ol>

	Característica Usos de suelo	Problemáticas	Tendencias sin Planificación
SECTOR 4	<p><b>Sector caracterizado por la presencia del río Suquía. Crisis medioambiental. Al este carácter residencial por barrios colindantes al Municipio de Malvinas Argentinas.</b></p> <p><b>Uso:</b>  <b>Urbano.</b>            (Barrios colindantes al Municipio de Malvinas Argentinas: La Floresta, General Arenales, Villa La Merced y La Esperanza).            Muy baja dinámica residencial y no presenta crecimiento poblacional vegetativo.            - Población residencial colindante y de extensión del Municipio de Malvinas Argentinas.            -Crecimiento por anexión de conjunto de vivienda social.</p> <p><b>Industrial.</b>            -Actividad extractiva, de áridos, Canteras a lo largo del cauce del Río Suquía.            - Planta Bajo Grande cloacal.</p> <p><b>Rural.</b>            - No presenta producción intensiva hortícola.            El 85% de las tierras se encuentran sin uso agrícola.            El resto es extensivo.</p> <p><b>Estructura vial:</b>            -Estructura vial insuficiente.</p> <p><b>Riesgo ambiental:</b>            -Convivencia entre usos extractivos y residencia</p>	<p><b>Usos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El Río Suquía presenta serios problemas medioambientales por la destrucción del cauce por la actividad extractiva y contaminación de las aguas por Líquidos cloacales de la Planta Bajo Grande.</li> <li>• El 85% del suelo no produce afectado por la actividad extractiva y la carencia de agua.</li> <li>• Convivencia de la producción extensiva con la residencia sin amortiguación. Barrios conurbanos a Malvinas Argentinas.</li> <li>• Falta de Plan de manejo y remediación del Río Suquía.</li> <li>• Falta de planificación de los barrios anexados a Malvinas Argentinas</li> </ul> <p><b>Estructura vial:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estructura vial insuficiente. Falta de conexiones en sentido Norte Sur.</li> </ul> <p><b>Riesgo ambiental:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contaminación de las aguas del Río Suquía y de las capas freáticas producto del mal funcionamiento de la Planta Cloacal Bajo Grande y desechos industriales.</li> <li>• Destrucción del cauce del Río por extracción de áridos.</li> <li>• Agravamiento de las áreas inundables con riesgo de asentamiento poblacional.</li> <li>• Pérdida del Río Suquía como valor paisajístico y ambiental.</li> </ul>	<p>1) Aumento de los problemas medioambientales en el área.</p> <p>2) Aumento de las carencias urbanas en los barrios conurbanos a Malvinas Argentinas.</p>

## 9.7 Principales problemáticas y puntos críticos según dimensiones

<p><b>DIMENSIÓN AMBIENTAL</b></p>	<p><b><i>Riesgos y Contaminación</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contaminación de las aguas del Río Suquía y de las capas freáticas producto del mal funcionamiento de la Planta Cloacal Bajo Grande y desechos industriales.</li> <li>• Destrucción del cauce del Río por extracción de áridos.</li> <li>• Agravamiento de las áreas inundables con riesgo de asentamiento poblacional.</li> <li>• Contaminación y pérdida de los canales de riego</li> <li>• Incompatibilidad de usos industriales y residenciales.</li> <li>• Cultivo extensivo cerca de áreas urbanas</li> </ul> <p><b><i>Procesos ambientales territoriales</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Perdida del Río Suquía como valor paisajístico y ambiental.</li> <li>• Perdida del Cinturón Verde</li> <li>• Deterioro del sistema de riego.</li> <li>• Avance de la producción extensiva /soja y maíz.</li> </ul>
<p><b>DIMENSIÓN URBANA TERRITORIAL</b></p>	<p>Por su condición de <b>área periférica</b>, las áreas urbanizadas se presentan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Como continuidad del crecimiento de la ciudad desde las áreas más consolidadas hacia la periferia.</li> <li>- Siguiendo los corredores viales como eje de vector de crecimiento</li> <li>- En territorio rural con características de urbanización rururbana.</li> <li>- Como parte del crecimiento de las localidades metropolitanas: Malvinas Argentinas y Juárez Celman.</li> </ul> <p><b><u>Procesos y principales problemáticas</u></b></p> <p><b><i>Baja Consolidación en áreas urbanizadas</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bajos estándares de consolidación residencial y niveles altos de NBI</li> <li>• Estructura general de las áreas inconexas y con baja consolidación.</li> <li>• Falta de jerarquías viales con fuerte impacto de los corredores viales principales.</li> <li>• Carencia de centralidad, servicios y espacios urbanos de calidad.</li> <li>• Fragmentación e insularización de los nuevos barrios.</li> <li>• Asentamientos irregulares.</li> <li>• Incompatibilidad de usos residenciales e industriales.</li> </ul> <p><b><i>Dispersión de la urbanización sobre suelo rural</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paulatina ocupación de los predios rurales con usos urbanos y residenciales. Producto de distintas acciones: a) toma de decisiones de los propietarios individuales de predios basados en la tensión entre sus expectativas de uso productivo o reproductivo del suelo y sus expectativas de valorización inmobiliaria. b) localización de conjuntos de vivienda social por parte del Estado c) microintervenciones en predios productivos: viviendas, salones, etc.</li> <li>• Avance de las urbanizaciones rururbanas como expansión de los núcleos poblacionales tradicionales (San Ramón, Villa Esquiú) y sobre los caminos rurales (al Gateado y a Santa Rosa. Este crecimiento en baja densidad y grandes predios van modificando la estructura de usos rurales sin planificación.</li> <li>• Crecimiento de las áreas rururbanas tradicionales en forma dispersa y discontinua.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localización de planes de vivienda social sobre sobre suelo rural sin condiciones de urbanidad previa.</li> </ul> </li> </ul> <p><b><i>Aumento de las tierras en transición.</i></b></p> <p>Por los procesos antes descriptos van en aumento las tierras con retracción paulatina de uso agrícola y aumento de los usos urbanos o expectables al uso.</p>

	<p><i>Asentamiento de industrias y actividades de servicios sobre corredores viales, circunvalación sin planificación.</i> La actividad con una importante presencia en el sector presenta problemas de diversa índole, incompatibilidad con usos residenciales, desorden de actividades y localizaciones entre otras, resultado de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de adecuación de la normativa industrial de parques industriales,</li> <li>• Carencia de planificación territorial para el sector industrial y de servicio,</li> <li>• Incompatibilidad de usos con la residencia.</li> </ul> <p><i>Expansión de las actividades industriales de Zona Norte en Ruta n9.</i> Expansión de los usos industriales de los Boulevares sobre Ruta n9 con incompatibilidad de vivienda.</p>
<p><b>DIMENSIÓN SOCIO - ECONÓMICA</b></p>	<p>Con respecto a la actividad agrícola.</p> <p><i>Retracción de la actividad agrícola.</i> El desplazamiento de la actividad hortícola produce una pérdida del alimento de cercanía con pérdida de la base económica original.</p> <p><i>Precarización laboral y vulnerabilidad social.</i> Asociada a las áreas des consolidadas y los barrios periféricos.</p> <p><i>Mercado de Abasto.</i> Centro concentrador de actividad económica.</p> <p>Con respecto a los barrios.</p>
<p><b>DIMENSIÓN NORMATIVA</b></p>	<p><i>Normativa de tipo "zoning",</i> que no contempla los corredores como ejes de asentamientos de usos residenciales aumentando la incompatibilidad entre usos de vivienda e industria.</p> <p><i>Falta de reconocimiento normativo de los Usos rurales productivos asociados al Cinturón verde.</i> Solo una pequeña porción se encuentra denominada como Rural, si bien la reciente incorporación del uso Área Rural Protegida (aún no reglamentada) constituye un avance en ese sentido.</p> <p><i>Incongruencias entre zonas industriales con prohibición de usos residenciales y delimitación de barrios oficializados.</i> Es el caso de los barrios El Quebrachal o San Ramón.</p> <p><i>Necesidad de readecuación de la normativa de usos industriales patrón IVB y V con respecto a la normativa nacional que exige la localización en parque industrial para actividades con ese grado de contaminación.</i> La reciente sanción de una normativa municipal para parques industriales constituye un avance en ese sentido.</p> <p><i>Ausencia de coordinación entre la normativa urbana y la de suelo metropolitano</i> (Ley 9841, de REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE CÓRDOBA).</p> <p><i>Dificultades en la implementación</i> del DECRETO N° 132/05, de REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N° 9164- PRODUCTOS QUÍMICOS O BIOLÓGICOS DE USO AGROPECUARIO.</p>

## ESCENARIO TENDENCIAL Y MODELO DESEADO

El modelo socioterritorial actual del área objeto de estudio está condicionado por varios factores de macroescala, en particular por aquellos que se derivan del constante crecimiento metropolitano en tensión con la conformación periurbana sin planificación del área. El impacto de estos procesos se miden en el aumento de la tensión entre la expansión y dispersión de usos urbanos y cambio de uso de suelo de rural a urbano; la expansión de cultivos extensivos (soja y cereales) y la permanencia y vulnerabilidad de las actividades agrícolas intensivas que constituyen la base del llamado Cinturón Verde así como la convivencia en los bordes entre residencia e industria. Se verifica por tanto la conformación de un espacio de geometría variable como interfase desordenada de actividades frutihortícolas y tierras vacantes entre los “frentes” de urbanización sin atributos y ruralidad extensiva. En esta modelización del área de estudio de acuerdo a la situación actual y su continuidad en un escenario futuro se ha supuesto la permanencia de las tendencias imperantes y/o emergentes en la actualidad.

El sector este de Córdoba se caracteriza por ser un área de conformación periférica con mayoría de su suelo destinado a producción rural intensiva. La fuerte presencia de la actividad hortícola como parte casi excluyente del Cinturón verde de Córdoba y por consiguiente la forma rururbana de ocupación del suelo, debe su origen a la propia configuración histórica de la ciudad desde las quintas productivas del sXIX hasta nuestros días. La forma rururbana de ocupación del suelo de la mano con la producción hortícola se ve hoy fuertemente presionada por el avance de lo urbano, tanto en usos como en la expectativa que genera la urbanización. Por otra parte los marcos normativos no reflejan la complejidad del territorio y se presentan lábiles para direccionar estos procesos. Así, se crean áreas de transición expectables con usos mixtos pero que tienen un denominador común: el retroceso de la actividad agrícola en espera a urbanizarse.

Conurbación y periurbanización, en diferentes formas e intensidad, se manifiestan en la creciente expansión de la mancha urbana de la Córdoba y la consiguiente aparición de urbanizaciones en los bordes de la ciudad, transformando el suelo rural en urbano y conformando un espacio diferenciado con rasgos que combinan usos rurales, residencial unifamiliar, industrial, asentamientos irregulares, vacíos improductivos y un paisaje que suele presentarse altamente impactado por diversas infraestructuras, sobre todo, viales. En estos escenarios, la conectividad, la accesibilidad, el transporte y el costo de vida más barato, juegan un papel determinante en la radicación en estas áreas de: por un lado, 1) población que decide abandonar la gran ciudad, sus barrios más centrales o tradicionales, para radicarse en las periferias urbanas o en los centros próximos a la ciudad; por otro, 2) emprendimientos de tipo industrial y logístico, así como servicios que requieran de grandes superficies.

Si observamos el crecimiento de la población en Córdoba entre los censos nacionales 2001 a 2010 fue de 45.022 habitantes (3,5%). Esta variación fue menor que el

crecimiento provincial y claramente en declive respecto al 8,9% de crecimiento entre 1991 y 2001. Fue mucho mayor el crecimiento en el Área Metropolitana, en especial Sierras Chicas, alcanzando un 20%, aunque también registró un crecimiento menor que en el periodo anterior (25,7%).

En el mismo período se construyeron aproximadamente 5.000 nuevas viviendas por año, vale decir: se construye más de una casa por cada nuevo poblador. También se habilitaron 263 nuevos loteos. Con los actuales índices de crecimiento metropolitano y una eventual reversión de la tendencia expulsora de población en la ciudad de Córdoba (vale decir, con el retorno de sectores localizados en el área metropolitana en las últimas décadas) la ciudad capital debería absorber 175.000 habitantes en 2030, o aproximadamente 58.000 viviendas (de mantenerse el actual promedio de 3 habitantes por vivienda). Una estimación similar para la Zona Este indica una expectativa de máxima de 35.000 nuevos habitantes. Con una densidad neta de 100 habitantes por hectárea (que corresponde a un tipo de desarrollo de densidad media baja) se requerirían 350 hectáreas de nueva urbanización, sin considerar la posibilidad de absorber parcialmente ese crecimiento con la densificación de las áreas ya urbanizadas. Dichas 350 hectáreas o 3,5 km<sup>2</sup> representan el 3% de la superficie total del área de estudio (114,6 km<sup>2</sup>).

En este sentido estamos en condiciones de afirmar que el impacto observado por expansión y dispersión sobre el suelo productivo no tiene un correlato demográfico.

Se trata por tanto de un área en la que se verifican algunos de los procesos más dinámicos y, a la vez, complejos y problemáticos de la urbanización contemporánea:

- La transición conflictiva entre áreas urbanas, suburbanas, periurbanas y rurales, clave en la conformación social de las demandas al Estado por la localización de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos.
- La carencia de un límite preciso a la urbanización y de procedimientos técnico-administrativos para frenar su avance incontrolado (considerando por ejemplo las ambigüedades y deficiencias del instrumento Convenio Urbanístico tal como está normado en la actualidad).
- La conformación de aglomeraciones metropolitanas y la consecuente emergencia de problemas de articulación y gestión. Además de la presión que en tal sentido sufren los distintos ejes de movilidad y transporte mencionados, la zona presenta un ejemplo muy particular, como es la aglomeración constituida, calle y límite ejidal de por medio, entre la vecina ciudad de Malvinas Argentinas y los barrios de La Floresta, Mi Esperanza y Villa La Merced.
- La mixtura de usos urbanos o rurales con situaciones de riesgo ambiental (planta de tratamiento de líquidos cloacales Bajo Grande, contaminación del Río Suquía, canales y pozos de riego, gasoducto y planta de gas, etc.).

El contexto político administrativo sobre el que se producen estos procesos es de una marcada inacción del sector público (incluyendo el nivel municipal) en materia de planificación, normativa y control. Por otra parte hay que señalar que muchos de los procesos detectados en este estudio se producen con mayor intensidad desde una

fecha relativamente reciente. Si se toma como parámetro la planificación municipal del 85 a esta parte, que le confiere al sector este un rol de área periférica prestadora de servicios industriales dentro del contexto del crecimiento de la Ciudad de Córdoba, (solo basta observar la actual normativa de zonificación), estamos en condiciones de afirmar que la ciudad actual ha cambiado. Los red de accesos a Córdoba y los procesos de metropolización han reconfigurado las relaciones y han imprimido nuevas y complejas dinámicas a un territorio tradicionalmente agrícola, estos desfasajes entre la realidad de los proceso actuales y la actuación estatal se verifica en las variadas incongruencias normativas señaladas en el diagnóstico.

### **Síntesis de procesos territoriales que impactan en el sector este de Córdoba.**

El área se encuentra tensionada por dos procesos congruentes, por un lado, el avance no planificado pero constante de la ciudad central hacia la periferia y por otro el crecimiento explosivo de las localidades vecinas hacia el borde de Córdoba (Juárez Celman al norte, Malvinas Argentinas al este, Colonia Tirolesa al noreste), en los dos casos alentados desde la década del 90 por la presencia de importantes infraestructuras viales integradas en la R.A.C. La falta de una planificación en las dos escalas (urbana y metropolitana) y sus interrelaciones así como la complejidad de estos movimientos, generan impactos y desequilibrios irreversibles sobre el área de producción del cinturón verde y una cantidad de problemáticas asociadas al crecimiento fragmentado. Algunas de sus principales consecuencias son:

- Estímulo del crecimiento extensivo de baja densidad y precaria consolidación, sin estructuración del ámbito periférico y de una modalidad dispersiva
- Incremento en la transformación de suelo rural en urbano con el consiguiente riesgo de supervivencia del territorio productivo (Cinturón Verde);
- La instalación de formas rururbanas de ocupación y la generación de una mixturación confusa de usos.
- Ampliación de la superficie conurbada -Juárez Celman y Malvinas Argentinas, sin estructuración administrativa clara.

En un escenario tendencial hay que considerar **el probable incremento del crecimiento metropolitano**, y en particular de los municipios mencionados, que si bien han visto aumentar el valor del suelo a la medida de la demanda aun así presentan valores mucho más bajos que la ciudad central. En este mismo sentido las infraestructuras viales, existentes y proyectadas, en todos los casos posibilitan y aumentan los movimientos metropolitanos de forma fluida augurando un crecimiento mayor de población. Este escenario tiende a intensificarse si se concreta el anillo propuesto por el IPLAM Provincia ya que posibilitaría la conexión en sentido transversal a los corredores radiales. Es por ello que las cuestiones metropolitanas configuran el contexto externo de actuación con fuertes implicancias en los procesos mencionados y sus problemáticas asociadas así como toda propuesta para el área debe considerar la escala macro entendiendo la dificultad jurisdiccional que representa cualquier propuesta en el contexto metropolitano.

Para un mejor abordaje de las problemáticas en vistas a un plan de manejo para el área se sintetizan a continuación aquellos procesos territoriales identificados:

e) **EXPANSIÓN “CENTRÍFUGA”. CRECIMIENTO DESORDENADO DE LA URBANIZACIÓN SIN CONSOLIDACIÓN. Presión sobre el área del crecimiento urbano de la ciudad de Córdoba y de las localidades del área metropolitana.**

Se evidencia tres tipos de procesos y avances de la urbanización sobre el sector:

*Expansión de la urbanización desde la Ciudad de Córdoba.* Como consecuencia del crecimiento de la Ciudad que pulsa la urbanización sobre los bordes y traccionando al área hacia la urbanización orientada desde las vías principales y circunvalación como vectores de crecimiento.

*Expansión de la urbanización de la urbanización desde las localidades metropolitanas.* En paralelo, se evidencia una presión en el área fruto del crecimiento metropolitano, alentado por las fuertes infraestructuras conectivas y el crecimiento poblacional de las localidades conurbadas: Malvinas Argentina y Estación Juárez Celmán. Así como el aumento de relaciones funcionales con el área de influencia frutihortícola: Colonia Tirolesa, Colonia Caroya.

*Dispersión sobre suelo rural.* Los procesos de dispersión iniciados en las últimas décadas con distintas modalidades y escalas (públicas y privadas, loteos, cambios de uso, etc.) van generando un avance paulatino y constante de la urbanización sobre suelo rural. En este sentido hay que distinguir del tipo de configuración dispersa característicos a los asentamientos poblacionales rururbanos: Villa Esquiú, San Ramón, etc.

f) **CRECIMIENTO DISCONTINUO SOBRE CORREDORES VIALES. Presión sobre el área del crecimiento urbano sobre los grandes ejes de acceso a Córdoba.**

Los grandes ejes viales de penetración a la ciudad actúan en el contexto metropolitano como vectores de crecimiento tiene su impacto sobre el área. La Ruta N9, la Avenida Rancagua y el par Avenida Las Malvinas y Ruta N19. Este crecimiento no es continuo y se intercala sin orden usos residenciales e industriales muchas veces incompatibles. A su vez, estos corredores de escala son atractores de importantes obras de infraestructuras y servicios y, en menor medida, equipamientos por parte del sector público (niveles nacional y provincial especialmente)

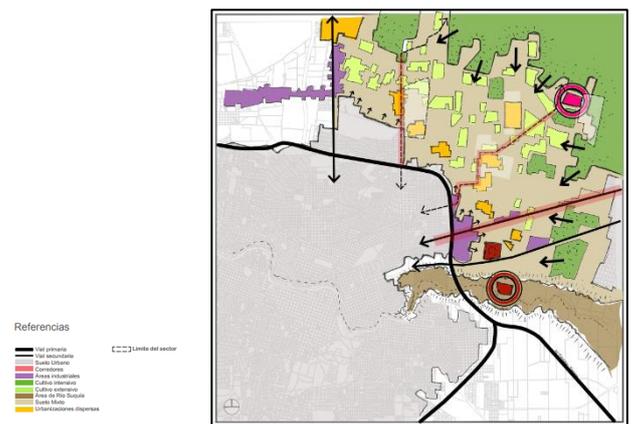
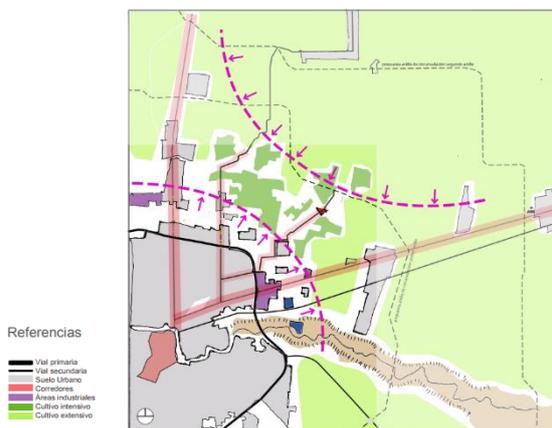
g) **VULNERABILIDAD DEL CINTURÓN VERDE HORTÍCOLA, PÉRDIDA DE SUELO RURAL AGRÍCOLA PRODUCTIVO Y AUMENTO DE LAS AREAS DE TRANSICION RURURBANAS.**

El área de producción rural intensiva se encuentra actualmente en retroceso migrando parte de la actividad a la localidad sometida a una triple presión:

- Avance de la producción agrícola extensiva (soja y maíz) sobre la producción hortícola dentro del ejido de la Ciudad de Córdoba.
- Avance de la urbanización por expansión de la ciudad de Córdoba y de las localidades del área metropolitana.
- Proceso de dispersión urbana y avance de usos urbanos en parcelas productivas

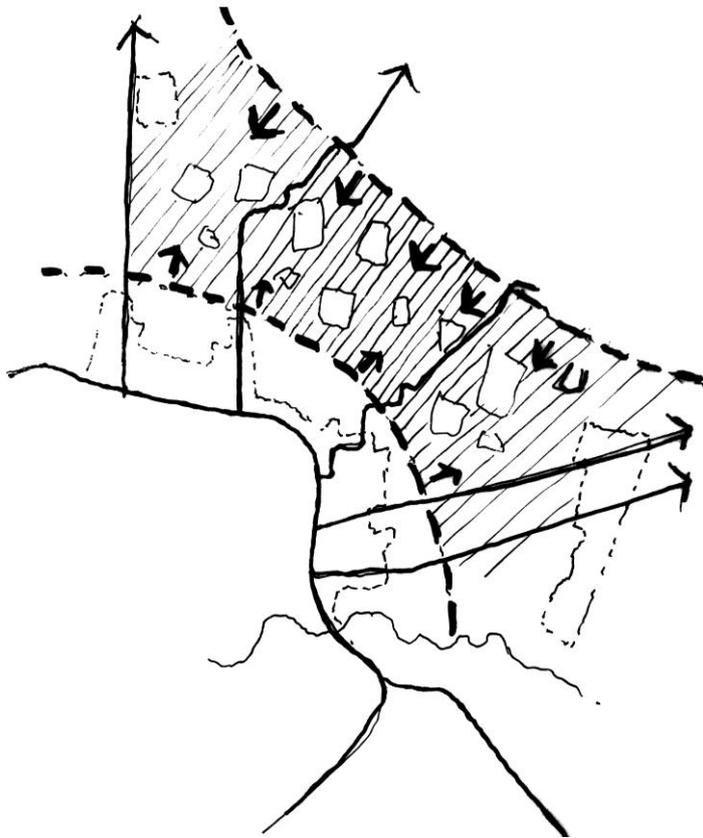
Los procesos de dispersión iniciados en las últimas décadas con distintas modalidades y escalas (públicas y privadas, loteos, cambios de uso, etc.) van generando un avance paulatino y constante de la urbanización sobre suelo rural. La retracción del uso hortícola genera áreas o zonas de transición entre lo rural y lo urbano, áreas expectables a ser urbanizadas sin usos definidos o usos urbanos transitorios: salones, depósitos, etc. (Denominadas “mixtas” o “grises”).

h) **VULNERABILIDAD AMBIENTAL EN EL AREA DE INFLUENCIA DEL CAUCE DEL RIO SUQUIA.** Crisis medioambiental en las márgenes del Río Suquía por la presencia de las canteras y actividades extractivas.

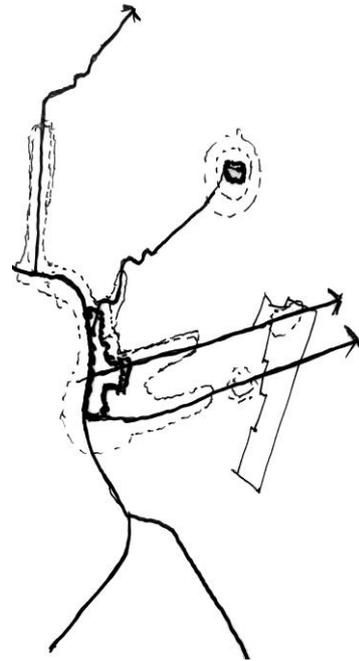


### Modelo tendencial Zona Este de Córdoba

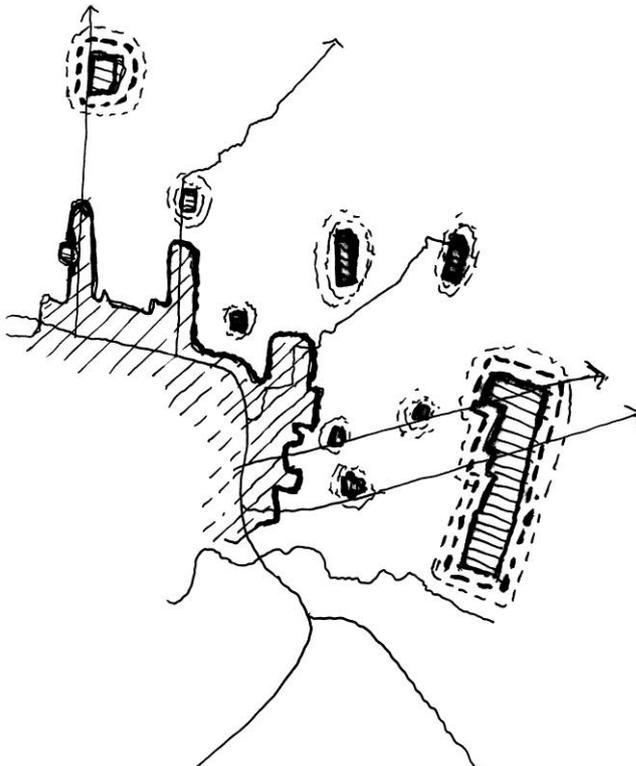
**Diagnóstico: Formas de crecimiento**

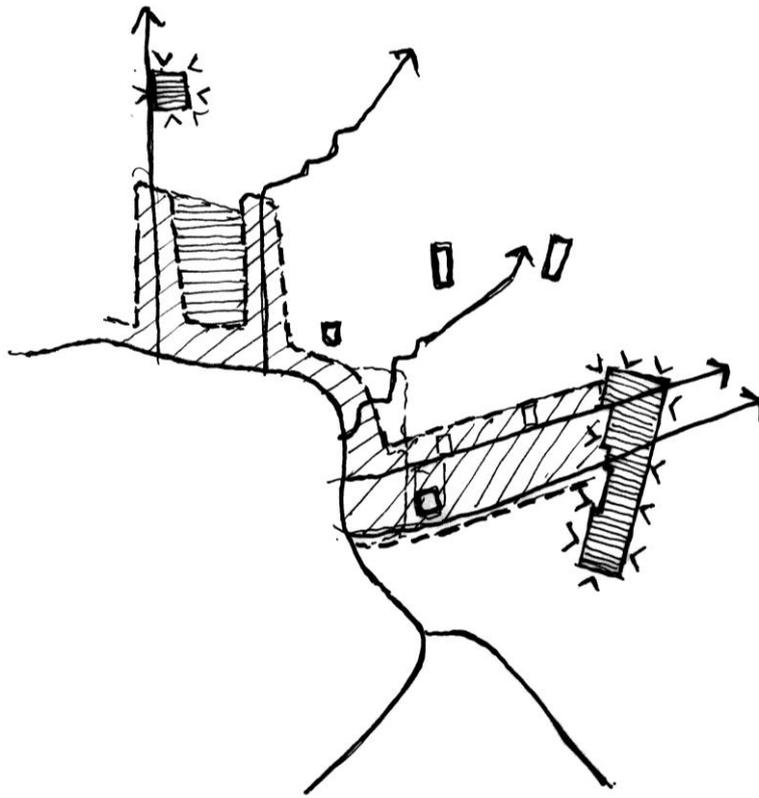


**Diagnóstico: Usos por corredores**

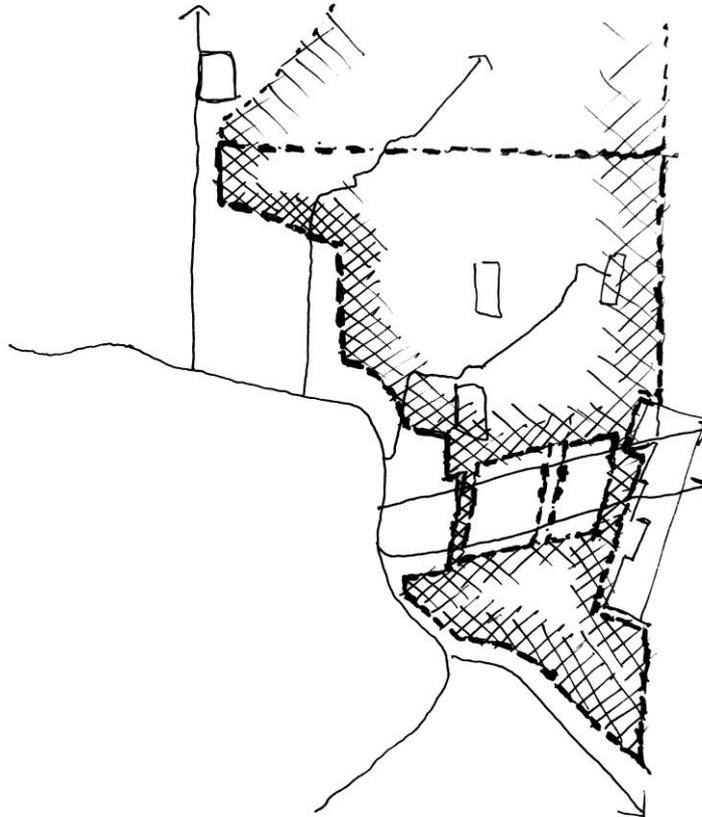


**Modelo: Reducción de áreas productivas y aumento de áreas mixtas**

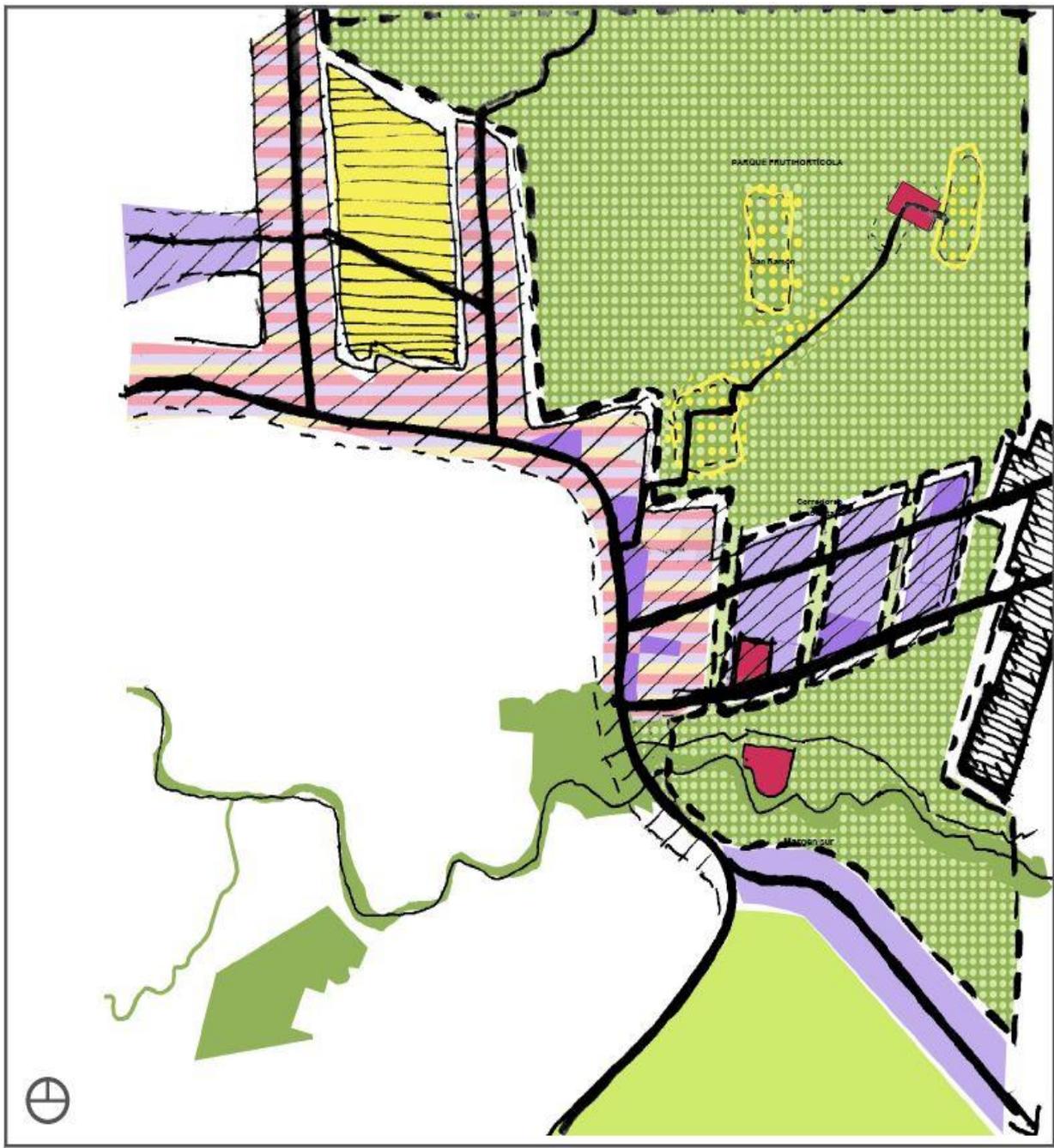




**Modelo deseado: Definición de áreas urbanas y usos**



**Modelo deseado: Parque agrario**



Modelo Deseado Zona Este de Córdoba. Escala metropolitana

### Referencias

- PARQUE AGRARIO DEL ESTE
- A.1- PARQUE FRUTIHORTÍCOLA
- A.2- PARQUES PUBLICOS Y CORREDORES AMBIENTALES
- A.3- RESERVA NATURAL DEL SUQUIA
  - Margen norte- Remediación paisajística ambiental
  - Margen sur- Preservación paisajística y productiva
  - Río - Manejo hídrico
- A.4- ASENTAMIENTOS RURURBANOS TRADICIONALES.
  - Límite con asentamientos en Villa Esquíú y San Ramón
  - Márgenes de Camino a Santa Rosa
- A.5- Grandes equipamiento: Mercado de abasto / Planta Cloacal / Polígono de fraccionamiento de gas
- A.6- AREA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES
- CANALES DE RIEGO
- CORREDORES

## HACIA UN PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE PARA EL SECTOR ESTE

### Consideraciones sobre el desarrollo sustentable.

La ciudad es una configuración territorial que permite distintas alternativas de encuentro, relación, conflicto y aislamiento entre un grupo muy amplio y diverso de personas. Como tal, es una de las creaciones humanas más perdurables, evolutivas y eficientes. Pero además, y por lo mismo, podemos considerarla como un recurso, tan necesario de “sostener” o “regenerar” como los alimentos o las fuentes de energía. O al menos, como el ámbito en que se juega buena parte de la eficiencia en el uso de esos recursos. Un desarrollo urbano regenerativo no se limitaría a frenar la dispersión, incentivar la densificación y la mezcla de usos y con ello facilitar una movilidad más razonable, sino que apuntaría a reconstituir la ciudad diluida en los más insostenibles desarrollos de la actualidad y del pasado reciente. Esto implica, por ejemplo, reconstituir y completar tejidos urbanos históricos o tradicionales, dar uso a los predios vacantes, renaturalizar o ruralizar expansiones urbanas fallidas y parcelamientos no concretados, transformar vialidades pensadas para el automóvil en sistemas complejos de movilidad pública, peatonal y ciclística, impulsar el comercio y la gastronomía local, evitar desarrollos urbanísticos en áreas de vulnerabilidad ambiental o adecuarlos a las condiciones impuestas por el medio reconstituido, y reconstruir el concepto de ciudad abierta.

El Informe Bruntland (2017) introduce en el debate técnico y político el concepto de desarrollo sustentable. Este se caracteriza como aquel que permite “enfrentarse a las necesidades del presente sin comprometer la posibilidad a las futuras generaciones de enfrentarse con las suyas”. Promueve así la necesidad de aprovechar los recursos existentes (alimentarios, energéticos, biológicos, etc.) de una sociedad y un territorio. La Nueva Agenda Urbana recientemente adoptada en la reunión de ONU-Hábitat en Quito se basa en este paradigma para proponer un “desarrollo urbano sostenible”.

Una tesis más avanzada es la del desarrollo regenerativo, que promueve un desarrollo que no consuma los recursos disponibles sino que en sí mismo genere nuevos recursos que permitan mantener y reproducir la prosperidad económica y social. Según Herbert Girardet, uno de los creadores de este concepto, “hay que empezar a pensar qué podemos hacer no para sostener el planeta, sino para regenerarlo”.

La idea de un desarrollo regenerativo supone la aplicación general de sus conceptos en la producción, el consumo, la movilidad, la energía, etc. El escenario de la mayor parte de esas medidas es la ciudad, donde se realiza la mayor parte del consumo de recursos en el planeta. Pero además, es necesario un desarrollo urbano regenerativo que permita restablecer condiciones perdidas por la aplicación de formas insostenibles de desarrollo urbano: la dispersión, la segregación, la expansión incontrolada, la especulación en el mercado de suelo o la movilidad basada en el automóvil privado.

En estos desarrollos, la producción de alimentos y otros insumos imprescindibles debería ser mayormente local, no solo a partir del fomento de la agricultura urbana

(huertas familiares y comunales, parques productivos) sino mediante el cuidado e incentivo de la agricultura intensiva de proximidad, como por ejemplo los cinturones frutihortícolas y las granjas, generando además un freno a la dispersión urbana sin calidad sobre el territorio. Los residuos tenderían a cero o se transformarían en materiales productivos; los edificios generarían más energía que la que consumen. Todo esto derivaría además en un freno a la huella ecológica-paisajística de las ciudades, hoy excedida incluso en ciudades que se ofrecen como ejemplo de buenas prácticas ambientales.

Como ha ocurrido en el pasado con la mayoría de las revoluciones urbanas, estos componentes están presentes ya en muchas ciudades a lo largo del mundo; solo se requiere su articulación, sistematización y sinergia. La tarea es urgente y requiere de un fuerte liderazgo político y cultural. Eduard Muller, difusor del pensamiento regenerativo, sostiene que el primer paso a dar es económico-financiero: “Se le debe asignar un valor a la naturaleza y esto debe ser reflejado en las cuentas de las empresas que hacen uso de nuestros recursos naturales. Que paguen por el uso que hacen pero también para la reducción de elementos nocivos y por la recuperación del ambiente”.

Nuestra propuesta considera a la Nueva Agenda Urbana, documento de ONU Hábitat emitido en octubre de 2016 como resultado de la III Conferencia Internacional (celebrada en Quito, Ecuador) de dicho organismo de las Naciones Unidas, como referencia general para la adopción de criterios y estrategias de actuación en los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sustentable a realizarse en Córdoba y en toda la Argentina en los años venideros. Dicho documento desarrolla aspectos específicos de los Objetivos del Desarrollo Sustentable (Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, ONU 2015) y fue refrendado por nuestro país como miembro de la comunidad internacional.

En atención a estos fundamentos generales y marco teórico del estudio realizado, hemos realizado este trabajo como base de una política urbana a ser desarrollada por el Estado en sus diversos niveles, en especial el municipal, en conjunto con la ciudadanía y sus distintas organizaciones y que derivarán en la conformación de un Plan de Ordenamiento Territorial Sustentable. Una política urbana es un conjunto organizado y coherente de programas y proyectos destinados a generar efectos positivos (tanto transformaciones como continuidades) con objetivos determinados en una ciudad o un sector de su territorio o de las actividades que la definen (movilidad, vivienda, base económica, desarrollo social ambiente, paisaje, etc.). Este conjunto tiene tiempos de ejecución, presupuestos de base y fuentes de financiación, así como unos indicadores que permiten verificar el cumplimiento de los objetivos y componentes establecidos, a fin de continuar con su aplicación o realizar los cambios necesarios para el cumplimiento de la política y/o de sus objetivos. En definitiva, este producto se presenta con el formato de Diagnóstico Integral y Lineamientos Estratégicos para un Plan de Sector Urbano de la Zona este de Córdoba.

## Objetivos del plan, lineamientos y acciones

El Plan de Ordenamiento Territorial Ambiental cuyos lineamientos se fundamentan y proponen en este estudio tiene los siguientes objetivos específicos:

### *Respecto a la urbanización existente:*

- Consolidar los tejidos urbanos ya creados, integrarlos entre sí y dotarlos de los atributos, servicios, infraestructuras y equipamientos que caracterizan a la ciudad contemporánea.
- Contener y limitar su expansión.

### *Respecto a las zonas industriales, logísticas y productivas en general:*

- Ordenar su crecimiento según áreas abiertas integradas a otros usos urbanos o parques industriales en recinto cerrado, de acuerdo a su categorización ambiental y sus necesidades específicas, con acceso a redes primarias de movilidad y transporte y en condiciones ambientales adecuadas.

### *Respecto a los recursos naturales y la base geográfica:*

- Regenerar y potenciar sus condiciones originales, en particular el río Suquía, el sistema de riego y el bosque nativo (del que se procura su ampliación en parques y áreas protegidas a crear).

### *Respecto a los equipamientos y servicios de alto impacto ambiental:*

- Regeneración y acondicionamiento.

### *Respecto a las áreas de cultivo intensivo o Cinturón Verde y a la tierra rural vacante o sujeta a procesos especulativos:*

- Mantener (como objetivo de mínima) o ampliar (deseable) la superficie de cultivo, con innovación y mejoramiento tecnológico, diversificación de cultivos y aprovechamiento de las ventajas competitivas del área, en particular la proximidad a una gran ciudad y el mercado de Abasto.
- Potenciar usos compatibles con el cultivo intensivo o Cinturón Verde, en particular el uso residencial en modalidad "rururbana", vale decir, de baja densidad, escaso impacto ambiental y acceso a los atributos y servicios propios de la urbanidad.

### *Respecto a otras modalidades de explotación agrícola:*

- Respetar las indicaciones de la ley 9164 respecto al uso de agrotóxicos.
- Limitar al máximo o erradicar por completo la explotación agrícola extensiva del ejido municipal de Córdoba.

### *Respecto al área en general:*

- Ampliar significativamente la oferta de espacios públicos, verdes y recreativos en sus diversas modalidades: plazas urbanas, parques y corredores biológicos, bosque nativo regenerado.

## Estudio de casos de planificación de áreas verdes productivas urbanas

Se sintetiza a continuación el estudio de antecedentes realizado para este estudio a fin de indagar sobre las distintas formas de planificar las áreas verdes productivas urbanas. Con mayor cantidad de casos extranjeros es posible detectar experiencias en argentina en la materia. Los casos cubren un amplio abanico, planes para cinturón verde, modelos teóricos, manejo ambiental de cuencas, etc. Todas ellas experiencias exitosas de gestión activa por parte del estado para integrar áreas que se caracterizan por su importancia para las ciudades como recurso ambiental y productivo.

### Síntesis comparativa de antecedentes

Titulo	Randstad	Green Heart	Cinturon Verde del Gran Toronto
Año	1980	2003	1970 - 2005
Lugar	Holanda	Holanda	Toronto
Organismos intervinientes	Estado	Estado VINEX Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Propietarios, desarrolladores y políticos Gobiernos locales
Objeto	Ciudad	Rural	Rural
Gestión	Adopción del modelo de ciudad compacta y la toma de decisiones abierta al debate y a la deliberación	Financiamiento para la conservación de espacios verdes. Manejo del agua. Optimización del espacio integrando.	Gestión del crecimiento urbano. Impulsar el desarrollo redensificando del espacio en una nueva área. Proteger el uso de suelo agrícola e impedir su conversión a actividades comerciales o industriales.
Principales componentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Detener la desconcentración urbana</li> <li>• Conservación de una zona de amortiguamiento (Corazón Verde)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumentar la densidad poblacional del Randstad y conectar los entornos verdes de esta zona;</li> <li>• Recuperar la extensa área de bosques y la abundante agua de los alrededores, zona que se utilizará para la recreación y como un amortiguador contra la expansión urbana;</li> <li>• Generar una amplia franja para deportes acuáticos en la que se rehabilitarán los suelos pantanosos, las marismas, y otros tipos de bosques húmedos;</li> <li>• Entre las extensiones centrales y las exteriores, sembrar pastos y fomentar la recreación y la agricultura.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intención de controlar la expansión urbana</li> <li>• Restringir el poder de los desarrolladores.</li> <li>• Remover obstáculos normativos para la reurbanización de terrenos industriales abandonados.</li> <li>• Fomentar el apoyo municipal en proyectos de uso de suelos mixto en centros urbanos;</li> <li>• Promover el uso eficiente de la energía</li> <li>• Prevenir demandas de grupos desarrolladores frente a decisiones municipales</li> </ul>



<b>Título</b>	<b>Cinturón verde metropolitano</b>	<b>Cuenca del Ruhr</b>	<b>Parque agrícola de Palermo</b>
<b>Año</b>	1935	2009	
<b>Lugar</b>	Londres	Alemania	Italia
<b>Organismos intervinientes</b>	Comité de Planificación Regional del Gran Londres	Asociación Regional del Ruhr municipios	Unión Europea (Programa <i>Life</i> ) Municipio de Palermo Agricultores representantes de la Confederación Italiana de Agricultores
<b>Objeto</b>	Ciudad. Periferia.	áreas residenciales, industriales, recreativas y de reserva natural	Residenciales y de reserva natural
<b>Gestión</b>	autoridades locales	Asociación Regional del Ruhr	Plan Regulador general del municipio de Palermo
<b>Principales componentes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prevenir la expansión urbana</li> <li>• conservar áreas de vegetación salvaje o terreno agrícola alrededor de los núcleos urbanos</li> <li>• retención de tierras en usos agrícolas, forestales y relacionados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantiene y preserva espacios verdes abiertos para la recreación y el esparcimiento</li> <li>• desarrollo regional de negocios y turismo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Revitalización de la actividad agraria</i></li> <li>• <i>Establecimiento y mejora de la calidad ambiental</i></li> </ul>

<b>Título</b>	<b>Parque agrario Milano Sud</b>	<b>Parque Pereyra Iraola</b>	<b>Proyecto Cinturón Verde Rosario</b>
<b>Año</b>	1990	1949	2017
<b>Lugar</b>	Italia	Argentina	Argentina
<b>Organismos intervinientes</b>	Provincia de Milán Municipios organizaciones de agricultores	Provincia de Buenos Aires Ministerio de Asuntos Agrarios	Municipalidad de Rosario productores locales
<b>Objeto</b>	áreas productivas y de reserva natural	reservas forestales y fomento de la agricultura	fomento de la agricultura
<b>Gestión</b>	Plan de Ordenación Urbana de Milán Plan Territorial de Coordinación del parque		
<b>Principales componentes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Plan Territorial de Coordinación del parque es una guía de una estrategia territorial a largo plazo y el plan de gestión trata de coordinar y orientar técnicamente la producción agrícola</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• actuar de amortiguador entre las manchas urbanas de la metrópolis bonaerense y La Plata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• programa de producción sustentable de alimentos basado en el concepto de soberanía alimentaria</li> <li>• Jerarquizar la actividad hortícola y fortalecer su identidad</li> <li>• Capacitación e incentivo a buenas prácticas agrarias</li> </ul>

**Plan de manejo del sector.  
Componentes del plan y principales acciones del plan**

Estos objetivos específicos se materializan en cuatro modalidades básicas de conformación territorial a implementar en el área a partir de las configuraciones actuales y las tendencias identificadas. Se engloba en cada componente una serie de acciones tendientes a constituirse en un Plan de Manejo del Sector. Cada componente a su vez permite escalonar estas acciones y otorgar un horizonte temporal que posibilite la gestión del área.

**Principales acciones según dimensión**

**DIMENSIÓN AMBIENTAL:** aspectos vinculados a la preservación y/o regeneración de recursos naturales y productivos, conservación y ampliación de la biodiversidad y adaptación, resiliencia y mitigación de grandes impactos ambientales.

**DIMENSIÓN URBANA TERRITORIAL:** aspectos de planificación, normativa, implementación y gestión de la estructura urbana-territorial, redes de movilidad e infraestructuras y usos del suelo.

**SOCIO -ECONÓMICA:** aspectos productivos del sector primario, secundario y terciarios; nivel y calidad de vida de la población y sus indicadores.

**NORMATIVA:** instrumentación legal de las directivas de planificación y gestión del territorio en sus aspectos morfológicos y de uso.

**POLÍTICA- ADMINISTRATIVA:** aspectos institucionales vinculados a la instrumentación de las grandes estrategias generales y la gestión cotidiana de los distintos temas que atraviesan el territorio

<p><b>DIMENSIÓN AMBIENTAL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saneamiento del río Suquía</li> <li>• Acondicionamiento Planta Bajo Grande</li> <li>• Mitigación extracción de áridos</li> <li>• Generación de corredores biológicos</li> <li>• Generación de bosque nativo</li> <li>• Buenas prácticas para cultivos intensivos.</li> <li>• Regeneración de canales de riego.</li> <li>• Cumplimiento de la Ley 9164 para el uso de agrotóxicos</li> <li>• Desarrollo urbano sustentable: compacidad, movilidad adecuada, completamiento de tejidos.</li> <li>• Criterios de calidad ambiental para desarrollos rurubanos existentes y a crear.</li> </ul>
<p><b>DIMENSIÓN URBANA TERRITORIAL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parque Agrario con usos productivos (frutihortícolas), residenciales (rurubano) recreativos y de regeneración ambiental.</li> <li>• Consolidación Urbana de áreas existentes y completamiento de tejidos.</li> <li>• Agrupamientos Industriales sostenibles.</li> </ul>
<p><b>SOCIO -ECONÓMICA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pago de servicios ambientales.</li> <li>• Políticas promocionales de la actividad rural intensiva.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promoción de la actividad industrial.</li> <li>• Freno a la especulación inmobiliaria. “Captar y compartir el aumento del valor de la tierra y los bienes resultante de los procesos de desarrollo urbano” (NAU).</li> </ul>
NORMATIVA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas de promoción de la consolidación y completamiento urbano.</li> <li>• Instrumentos operativos para la gestión: ETCC, etc.</li> <li>• Políticas activas de suelo.</li> <li>• Implementación de las zonas de Área Rural Protegida.</li> </ul>
POLÍTICA-ADMINISTRATIVA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consejo del Parque Agrario</li> <li>• Potenciar el rol del Mercado de Abasto</li> <li>• Posible creación de un CPC para la zona.</li> <li>• Ajuste de gestión metropolitana,</li> </ul>

### Componentes del Plan de Manejo de Sector Este de Córdoba

COMPONENTE	A. PARQUE AGRARIO DEL ESTE
Caracterización	Área de producción agrícola que incluye áreas de cultivo intensivo, áreas residenciales de carácter rururbano, equipamientos y servicios compatibles y espacios públicos y verdes recreativos y de servicio ambiental.
Subcomponentes	
	<p><b>A.1- PARQUE FRUTIHORTÍCOLA.</b> En el área específica de producción agrícola, el límite de referencia el Área de Protección Agraria propuesto por el municipio. Incluye:</p> <p>A.1.1- Parcelas con producción existentes</p> <p>A.1.2- Parcelas en transición</p> <p>A.1.3- Parcelas ociosas, sin producción con tendencia a cultivo</p> <p>A.1.4- Sistema de canales de riego</p>
	<p><b>A.2- PARQUES PUBLICOS Y CORREDORES AMBIENTALES</b> Creación de suelo público:</p> <p>A.2.1- Corredores de continuidad ecológica, vías y parques lineales</p> <p>A.2.2- Parques públicos en suelo transferido.</p>
	<p><b>A.3- RESERVA NATURAL DEL SUQUIA</b> Remediación y preservación cauce natural del río Suquía.</p> <p>A.3.1- Margen norte- Remediación paisajística ambiental</p> <p>A. 3.2- Margen sur- Preservación paisajística y productiva</p> <p>A.3.3- Rio - Manejo hídrico</p>
	<p><b>A.4- ASENTAMIENTOS RURURBANOS TRADICIONALES.</b></p> <p>A.4.1- Límite con asentamientos en Villa Esquíú y San Ramón</p> <p>A.2.2.- Márgenes de Camino a Santa Rosa</p>
	<p><b>A.5- NODO MERCADO DE ABASTO</b> Fortalecimiento institucional. Organismo de gestión del Parque agrario.</p>
	<p><b>A.6- AREA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES</b> Industrias y servicios compatibles con parque agrario. C.3</p>
COMPONENTE	B. AREAS DE CONSOLIDACIÓN URBANA

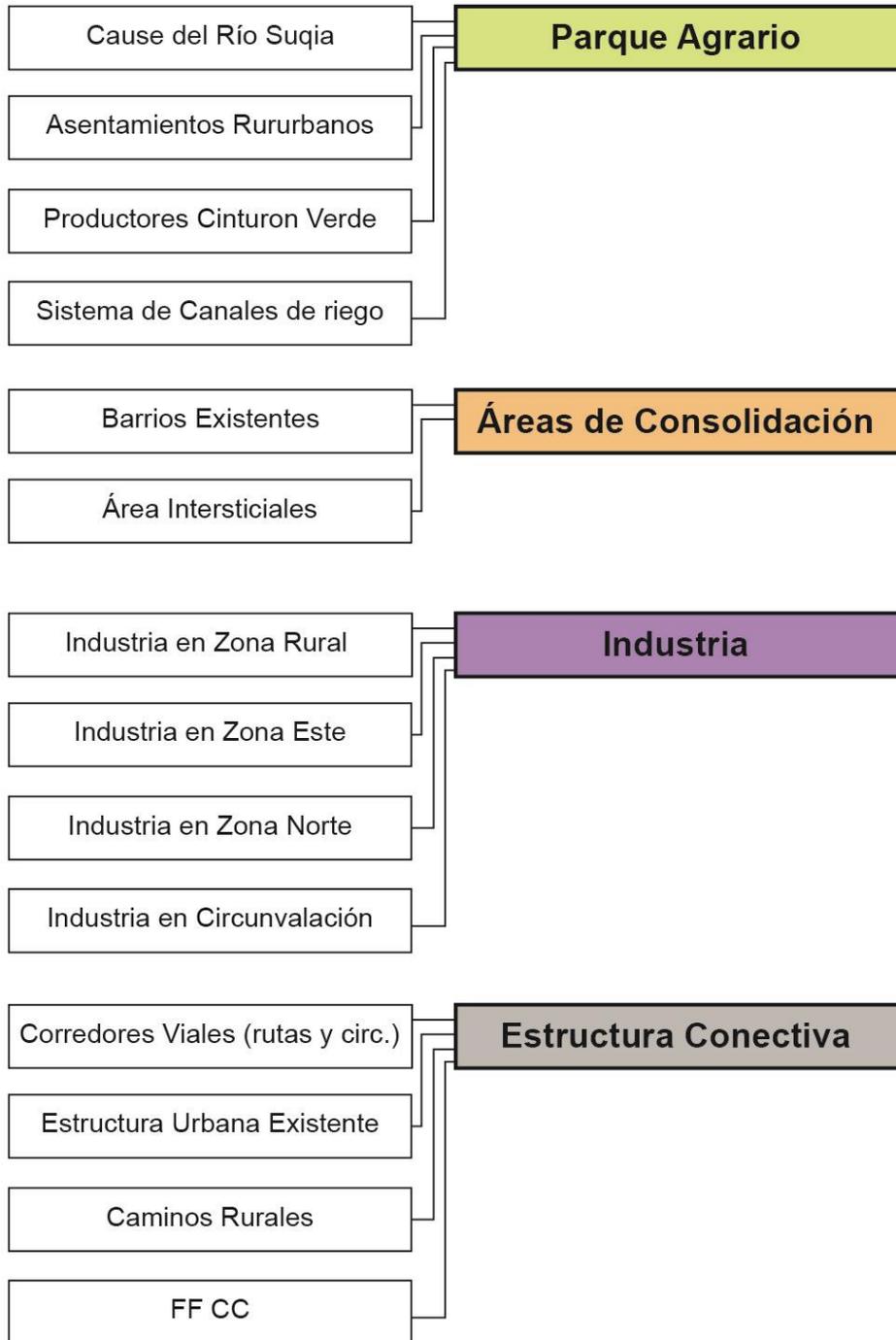
<b>Caracterización</b>	Tejidos urbanos compactos y dotados de todas las infraestructuras, equipamientos, servicios y atributos de la ciudad contemporánea en modalidad abierta e integrada.
<b>Subcomponentes</b>	
	<b>B.1- AREAS DE CRECIMIENTO PRIORITARIO</b> Determinación de Límite de crecimiento para consolidar.
	<b>B.2- AREAS DE COMPLETAMIENTO Y MEJORAMIENTO DE BARRIOS Y TEJIDOS EXISTENTES</b> B.2.1. Operaciones de densificación B.2.2. Completamiento de tejido B.2.3. Incorporación de usos urbanos B.2.4. Mejoramiento barrial
	<b>B.3- AREAS INTERSTICIALES</b> Predios vacantes vecinos a áreas actualmente urbanizadas preferentemente aquellas que limiten con dos o más de aquellas áreas. Únicas áreas donde se permite loteos urbanos.

<b>COMPONENTE</b>	<b>C. ÁREAS INDUSTRIALES, PRODUCTIVAS Y DE SERVICIOS</b>
<b>Caracterización</b>	En agrupamientos abiertos o cerrados de acuerdo a sus requerimientos productivos y su grado de impacto, con acceso a redes viales primarias y con procesos productivos de calidad y buena performance ambiental.
<b>Subcomponentes</b>	
	<b>C.1- DELIMITACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES</b> Delimitación normativa de zonas industriales y perímetros de promoción industrial a fin de establecer políticas productivas y potenciar la base económica de la ciudad en su conjunto.  <b>C.1.1- AREA INDUSTRIAL ZONA NORTE</b> Continuidad del área industrial a cielo abierto de zona norte sobre avenida Ruta 9 norte en Sector 1 del área de estudio  <b>C.1.2- AREA INDUSTRIAL ZONA ESTE</b> Consolidación como área industrial del Sector 2 del área de estudio, a. Sobre Avenida Malvinas b. Sobre Ruta N19 c. En el área del Mercado  <b>C.1.3.- CORREDOR INDUSTRIAL VERDE Y DE SERVICIOS</b> En rutas metropolitanas y circunvalación
	<b>C.2- PARQUES INDUSTRIALES</b> Promoción de parques industriales en zonas industriales según normativas correspondientes.
	<b>C.3- INDUSTRIA Y SERVICIO EN PARQUE AGRARIO</b>

	Ordenamiento de la industria y servicio en Parque Agrario
--	---

COMPONENTE	D. ESTRUCTURA VIAL Y CONECTIVA.
Caracterización	Definición de una trama estructuradora del crecimiento futuro (Parque Agrario, Área de Consolidación urbana y Áreas Industriales) integrando vialidades existentes y las resultantes de las nuevas intervenciones.
Subcomponentes	
	<b>D.1- CORREDORES SISTEMA PRIMARIO.</b> Conjunto del sistema primario y vías conectivas de penetración. Red de acceso a Córdoba. Definición de corredor de usos compatibles.
	<b>D.2.- ESTRUCTURA SECUNDARIA DE CONSOLIDACIÓN URBANA</b> Completamiento de la red vial existente y consolidación urbana,
	<b>D.3- PRESERVACIÓN DE CAMINOS RURALES</b> Caminos rurales existentes y proyectados en área agrícola
	<b>D.4- FERROCARRIL GENERAL BELGRANO</b>
	<b>D.5- TRANSPORTE PUBLICO Y MOVILIDAD</b> D.5.1- Gestión Transporte integrado. Incluyendo ferrocarril y solobus D.5.2- Transporte de carga. Circuito prioritario D.5.3- Movilidad sustentable, peatonalidad y ciclovía

## Componentes Urbanos del Plan de Manejo del Sector Este de Córdoba



### 3.5 Cuadro síntesis. Plan de Manejo Sector Este de Córdoba

COMPONENTE	CARACTERÍSTICA	DIMENSION (acciones)	SECTORES	OBJETIVOS	GESTIÓN/NORMATIVA
<b>E. PARQUE AGRARIO DEL ESTE</b>	Parque urbano conformado por el área de producción del Cinturón verde y el área del cauce del Río Suquía.	Dimensión Económica Dimensión Normativa Dimensión ambiental Dimensión social	<b>Sector 2 /3 y 4</b>	-Promover y proteger la actividad agrícola intensiva.  -Mejorar las condiciones medioambientales del territorio urbano metropolitano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Delimitación normativa. (ver plano) dentro del contexto metropolitano</li> <li>• Creación del Consejo del Parque Agrario. Ente mixto de gestión del área</li> </ul>
<b>a.1. PARQUE AGRÍCOLA. Parcelas con producción agrícola</b>	Parcelas de producción existente	Dimensión Normativa  Dimensión económica productiva	<b>Sector 2</b>	-Promover la actividad agrícola.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equivalencia de transferencia de capacidad constructiva</li> <li>• Distrito frutihortícola o agroecológico</li> </ul>
<b>a.2. PARQUE AGRÍCOLA. Parcelas en transición</b>	Parcelas con usos mixtos y retrainamiento de la producción	Dimensión Normativa  Dimensión económica productiva	<b>Sector 2</b>	-Promover la actividad agrícola.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equivalencia de transferencia de capacidad constructiva</li> <li>• Distrito frutihortícola o agroecológico</li> <li>• Conformación de fideicomisos o acuerdos de reparcelamiento</li> </ul>
<b>a.3. PARQUE AGRÍCOLA. Parcelas ociosas</b>	Parcelas sin producción con tendencia a cultivo	Dimensión Normativa  Dimensión económica productiva	<b>Sector 2</b>	-Promover la actividad agrícola.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equivalencia de transferencia de capacidad constructiva</li> <li>• Distrito frutihortícola o agroecológico</li> <li>• Conformación de fideicomisos o acuerdos de reparcelamiento</li> </ul>
<b>a.3 ASENTAMIENTOS RURURBANOS. Parcelas rururbanas tradicionales</b>	Parcelas en áreas de asentamiento rural tradicional: Villa Squiu, San Ramón, Camino Santa Rosa	Dimensión Normativa. Dimensión social y cultural	<b>Sector 2</b>	- Promover los asentamiento rururbanos tradicionales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definición normativa de Áreas Rurales Protegidas</li> <li>• Organización de los Centros tradicionales</li> <li>• Programa turismo rural</li> </ul>
<b>a.4 NODO MERCADO DE ABASTO</b>	Mercado de abasto distribuidor de la producción frutihortícola existente.	Dimensión socio-productiva	<b>Sector 3</b>	-Centralizar la gestión del parque agrario y de las actividades productivas  -Fortalecer el rol del Mercado como concentrador de la	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sede del Consejo del parque agrario</li> </ul>

				actividad frutihortícola	
<b>a.5 PARQUES PÚBLICOS Y CORREDORES AMBIENTALES</b>	Creación parques públicos de escala urbana y metropolitana y corredores ambientales de biodiversidad	Dimensión socio-ambiental y cultural	<b>Sector 1/2/3/4</b>	-Ampliar la superficies disponible de corredores bioambientales y bosques nativos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equivalencia de transferencia de capacidad constructiva</li> <li>• Conformación de fideicomisos o acuerdos de reparcelamiento</li> </ul>
<b>a.6 PARQUE Y RESERVA NATURAL DEL SUQUÍA</b>	Creación del parque y la reserva natural en el área de influencia del Río Suquía	Dimensión ambiental	<b>Sector 4</b>	<p>-Remediar el curso del Río Suquía al norte del cauce.</p> <p>-Proteger las cualidades ambientales y productivas al sur del cauce.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definición del área de reserva</li> <li>• Plan de manejo de remediación</li> </ul>
<b>F. ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN URBANA</b>	Piezas urbanas -territoriales en la que se localizan de manera ordenada y sistematizada todos los usos, atributos y servicios propios de la ciudad. Consolidación barrial.	Dimensión social Dimensión urbano territorial Dimensión normativa	<b>Sector 1/2/3/4</b>	-Consolidar las áreas urbanizadas y completar el tejido intersticial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zonas de urbanización consolidada.</li> <li>• Mejoramiento Barrial</li> <li>• Límite a la urbanización.</li> </ul>
<b>G. AREAS INDUSTRIALES, SERVICIOS Y LOGÍSTICA</b>	Piezas urbanas-territoriales que concentran usos industriales, de servicio y de logística y que por su complementariedad generar sinergias y ventajas de aglomeración.	Dimensión económica Dimensión normativa	<b>Sector 1 y 3</b>	<p>-Promover las áreas industriales, de servicio y de logística en el sector</p> <p>-Ordenar usos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parques industriales</li> <li>• Área de promoción industrial</li> </ul>
<b>H. ESTRUCTURA VIAL Y CONECTIVA</b>	Definición de una trama estructuradora del crecimiento futuro (Parque Agrario, Área de Consolidación urbana y Áreas Industriales) integrando vialidades existentes y las resultantes de las nuevas intervenciones.	Dimensión de gestión de obra pública	<b>Toda el área</b>	<p>-Definir una red primaria y secundaria de cargas, complementada con operaciones de logística</p> <p>-Definir corredores de uso y normativos.</p> <p>- Implementación y optimización de sistemas de transporte público.</p> <p>-Incorporación modos de movilidad sustentable: ciclística y peatonal.</p> <p>-Implementación de un</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de Obras públicas para el área</li> <li>• Plan de transporte integrado</li> <li>• Reconocimiento normativo de corredor</li> </ul>

				sistema metropolitano de transporte sobre el trazado ferroviario del FCB.	
--	--	--	--	---	--

## **Instrumentos normativos y lineamientos de gestión.**

Se propone para la gestión institucional-administrativa del área propuesta la **creación de un Consejo del Parque Agrario** constituido por el Municipio, otros niveles del Estado que se consensue integrar, y representación de los productores frutihortícolas, las organizaciones que los agrupan y otros colectivos y actores sociales con raigambre y actuación en el área. Como se describe en este mismo estudio al analizar antecedentes y ejemplos del Parque Agrario propuesto, se trata de un **ente gestor** que, dotado de iniciativa, de recursos humanos, económicos y de competencias, promueva el desarrollo económico de las explotaciones agrícolas y el mantenimiento y la mejora de la calidad ambiental del Parque, partiendo de una gestión integral del espacio productivo en cuatro ámbitos generales: la producción, la comercialización, los recursos y el medio. Otro lineamiento político administrativo posible es **crear un CPC Zona Este** que abarque la zona completa, reduciendo la jurisdicción de los CPCs actualmente con competencia en el área. Pueden también potenciarse y ampliarse las competencias de organismos o instituciones existentes, como el Mercado de Abasto, la Universidad Nacional de Córdoba y otras radicadas en la ciudad, las asociaciones vecinales, etc. A continuación se listan los principales instrumentos normativos que se proponen como herramientas de gestión activas para el desarrollo planificado del área.

### **Parque agrario (Área Rural Protegida):**

Zona de producción agrícola sustentable y servicios ambientales combinados con residencia de baja densidad y equipamientos y servicios complementarios

Usos:

- Espacio público parqueizado con al menos un 50% de superficie dedicada a la regeneración de bosque nativo o zonas de experimentación frutihortícola con acceso controlado. Puede albergar también baterías solares, parques eólicos, biodigestores, etc.
- Cultivos de huerta en predios privados
- Residencia unifamiliar en chacras de 4000 m<sup>2</sup> de superficie

En predios de una (1) hectárea de superficie o más se admitirá la construcción de más unidades de vivienda con la condición de mantener un 60% del suelo disponible para cultivos agroecológicos o donar un 35% del predio para la apertura de espacios públicos. La cantidad de viviendas estará sujeta a la recomendación de capacidad de carga del ambiente con desagüe cloacal por lechos nitrificantes ("sangría") u otros dispositivos aceptables desde el punto de vista ambiental. Comercio, gastronomía y servicios complementarios, hasta 200 m<sup>2</sup> en chacras de 4000 m<sup>2</sup> de superficie o 2000 m<sup>2</sup> por hectárea en predios con donación o compromiso de suelo. En caso de usos mixtos con vivienda, se considerará 200 m<sup>2</sup> de comercio=una unidad de vivienda. En todos los casos, las superficies son tentativas y sujetas a estudios definitivos al realizarse el plan.

### **Zonas de urbanización consolidada:**

En predios de 5.000 m<sup>2</sup> o más ubicados en áreas con red cloacal y próximos a una vialidad o línea de transporte masivo, con donación de un 40% para localizar espacio público o equipamientos sociales, educativos o de salud, se admitirán usos mixtos

residenciales de media-alta densidad (modelo PROCREAR LICEO, hasta 4 pisos de altura) con usos complementarios. En esas zonas se podrán recibir Equivalencias de Transferencia de Capacidad Constructiva de predios rurales. En todos los casos, las superficies son tentativas y sujetas a estudios definitivos al realizarse el plan.

**Equivalencia de transferencia de capacidad constructiva:**

Similar a la establecida para edificios patrimoniales en la normativa urbanística. Se otorga a quienes se comprometan a desarrollar actividades rurales intensivas y agroecológicas en su predio, o a ceder al Municipio o a la provincia en concesión, uso superficial según CCyC o propiedad directa, para parque, bosque nativo o programas piloto de experimentación agroecológica u otros usos (como por ejemplo granjas solares). Pueden ser utilizados en zonas de promociones establecidas por la normativa vigente o aquellas que se incorporen, como por ejemplo los ex talleres FORJA o el futuro Distrito Abasto, o el Área de Consolidación Urbana aquí propuesto. Puede incluir un tributo a la ETCC afectado a un fondo de afectación específico para desarrollo del Parque Agrario propuesto.

**Distrito frutihortícola o agroecológico:**

Similar al Distrito Tecnológico de Parque Patricios en CABA o a otros distritos de la misma ciudad, premia con excepciones de impuestos a la actividad. (ver <http://www.buenosaires.gob.ar/distritoseconomicos/distritotecnologico>). Estos Distritos porteños son solo exenciones perimetrizadas de Contribución Territorial, ABL e ingresos brutos por diez años y no son distritos de planeamiento que regulan usos y edificabilidades. Puede mejorarse su implementación implementando distritos que involucren el uso, fraccionamiento y limitación constructiva adecuada, además de la exención tributaria. Puede involucrar también en esto a la Provincia y la Nación (aunque por supuesto esto implicará negociaciones no necesariamente sencillas) con el argumento del costo fiscal que se ahorrarán en proveer de infraestructura y servicios a expansiones desordenadas (ver al respecto las declaraciones del Subsecretario de Planeamiento Urbano de la Nación en el reciente Foro Periurbanos hacia el consenso). Por supuesto, esto requiere cuantificar cuales son los impuestos que pagan los productores a cada nivel del Estado.

**Conformación de fideicomisos o acuerdos de reparcelamiento:**

Para diferenciar dentro de la zona áreas de consolidación urbana, parques públicos y áreas rurales protegidas, como en la Operación Nuevo Usme de Bogotá (ver <https://www.institutodeestudiosurbanos.info/descargasdocs/eventos/debates-de-gobierno-urbano/talleres-1/taller-4/1100-conclusiones-operacion-usme-flexibilizacion-de-estandares-calidad-urbanistica/file>). Las zonas de consolidación urbana que se establezcan en Zona este también podrían recibir Equivalencias de Transferencia de Capacidad Constructiva tal como se plantea en el primer punto. En todos los casos se tratará de instrumentos promocionales voluntarios, no compulsivos.

**Definición normativa de Áreas Rurales Protegidas:**

Estableciendo parcelas mínimas, indicadores y condiciones de residencialidad "rur-urbana".

Podría incluir, al modo de los barrios de viñedos en el valle de Uco en Mendoza ([http://www.buscobarrioprivado.com/barrios\\_privados/mendoza/tupungato/tupungato-winelands](http://www.buscobarrioprivado.com/barrios_privados/mendoza/tupungato/tupungato-winelands)) o de cultivo de nuez pecán en el Delta bonaerense: (<http://www.altopecan.com.ar/alto-pecan-proyecto.html>), la posibilidad de barrios de chacras (no privados) donde los residentes puedan vivir y que una empresa o cooperativa cultive en su propiedad.

## PROPUESTA PARQUE AGRARIO DEL ESTE. CÓRDOBA

### Corredor verde metropolitano

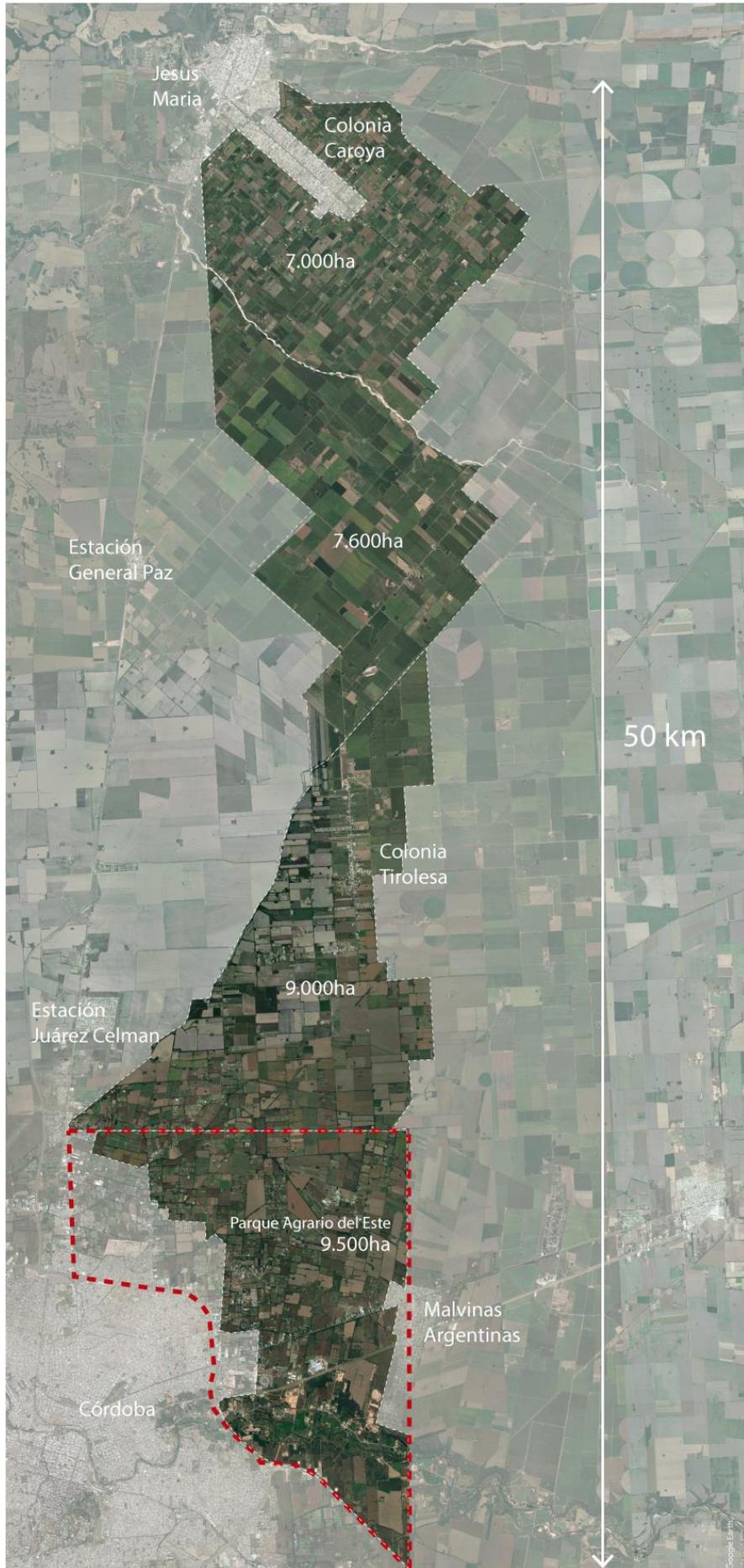
#### Justificación

La producción del Cinturón Verde constituye una agricultura periurbana que, a la vez de garantizar la provisión de alimentos de proximidad a la ciudad, se ve condicionada por las propias dinámicas expansivas urbano-metropolitanas que vienen obstaculizando su propia viabilidad económica y su supervivencia general. Más en específico, el proceso de retracción viene siendo producido principalmente por tres factores: 1) la presión del crecimiento urbano hacia el sector hortícola; 2) la ausencia de infraestructura e incentivos; 3) el avance de los cultivos extensivos, como soja, maíz, trigo y alfalfa. Las consecuencias más evidentes giran en torno a una sostenida disminución de su superficie cultivada, la merma en la diversificación de su producción y el abandono de las unidades productivas por parte del trabajador rural. Históricamente el Cinturón Verde de Córdoba ha estado integrado por aquellos espacios rurales inmediatos a la ciudad, además de otras áreas fuera del ejido municipal como son Colonia Tirolesa y Colonia Caroya, al norte; Río Segundo-Pilar y Villa del Rosario, al sureste, y Río Primero, al este. La denominada **“Zona Norte del Cinturón Verde”** reúne a las áreas del Cinturón Verde que se encuentran dentro del ejido municipal, más las de Colonia Tirolesa y Colonia Caroya. En esta Zona el retraimiento de la actividad productiva ha sido particularmente dramática: entre el período 2000-2017 se verifica una reducción de más del 85% de la superficie destinada a cultivos hortícolas y una sobrevivencia de un 10 a 15% de los productores relevados en el año 2000. Asimismo, la diversidad de productos se ha visto fuertemente restringida. Sin embargo, la estrecha relación con la ciudad de Córdoba abre un conjunto de oportunidades para este espacio productivo como un ámbito de servicios ambientales a la ciudad. Y ello se vincula con que, a nivel mundial, las áreas productivas han dejado de ser consideradas áreas ornamentales o reservas para la expansión, para convertirse en espacios de desarrollo de la ecología urbana: promueven la mejora del clima, operan como áreas biodigestoras de contaminantes y abastecedoras de agua, aire puro y recursos protectores de cuenca, así como reguladoras de polvo y ruidos. También, como espacios de refugio de especies animales y vegetales. En definitiva, se trata de ámbitos productivos y reguladores urbanos, pero a su vez constituyen paisajes culturales (sobre la base de sus atributos originales como campos cultivados, trazas rurales, canales de riego y núcleos poblados), que albergan ámbitos educativos y recreativos, e integran activamente la

oferta de espacios verdes y públicos de la ciudad de Córdoba y de las localidades metropolitanas próximas.

#### **Caracterización preliminar del Proyecto**

. Se propone la creación de un “Corredor Verde Metropolitano”, relativamente coincidente con la denominada Zona Norte del Cinturón Verde, que comprende tres grandes áreas productivas a saber: Córdoba, Colonia Tirolesa y Colonia Caroya. Se trata de una amplia superficie rural, de configuración lineal, que cubre alrededor de 30 mil hectáreas y que se desarrolla a los largo de 50 kilómetros en sentido norte-sur, prácticamente en paralelo a la RN9.



La delimitación que se muestra en el gráfico es a los fines de una primera aproximación. Involucra directamente a las localidades de Córdoba, Malvinas Argentinas, Colonia Tirolesa y Colonia Caroya, y de manera tangencial, a Estación Juárez Celman, Estación General Paz y Jesús María, centros urbanos que pueden verse directamente beneficiados por la creación del Corredor y que, a su vez, pueden officiar como puntos de acceso al mismo.

**Estructura territorial.** El planteo estructural del Corredor debería definir:

- a) **Áreas homogéneas:** posible categorización de áreas en función de indicadores como urbanización (por ejemplo, área urbana, rururbana, rural), rol (áreas puramente productiva, área recreativa, área ecológica) y producción (áreas agrícolas activas, desestructuradas, degradadas, desafectadas). Asimismo, un conjunto de acciones según las clasificaciones antemencionadas: protección, recualificación y/o remediación paisajística el paisaje agrícola y de ambientes naturales.
- b) **Elementos lineales:** es decir, el sistema de caminos, estableciendo categorizaciones tales como caminos de interés históricos-arquitectónicos y de interés paisajísticos-ambientales.
- c) **Nodos:** vinculados a la accesibilidad del Corredor y su función social, por ejemplo, puntos de información en la transición entre la vialidad urbano-metropolitana y el entramado rural; también, concentraciones de equipamientos en localizaciones estratégicas, miradores y paradores menores en los recorridos internos.

La propuesta del Proyecto Corredor Verde Metropolitano requiere de la elaboración de un Plan Especial que defina el modelo de gestión, el plan de manejo ambiental-productivo-paisajístico y el proyecto físico detallado de sus componentes estructurales.

En la porción del Corredor comprendida dentro de la jurisdicción de la ciudad de Córdoba se propone la **creación del Parque Agrario del Este de Córdoba** (integrado por dos foguras específicas: el Parque Frutihortícola + Parque y Reserva Natural del Suquía), que se detalla a continuación.

## 4.2 Parque Agrario Del Este De Córdoba

**Nociones de partida.**

Según Delprino (2014), los Parques Agrarios (PA) se presentan como una herramienta de gestión para consolidar y desarrollar la base territorial. “El concepto de Parque Agrario contiene en forma implícita una voluntad de ordenar un espacio, protegiendo los valores naturales y paisajísticos, impulsando a la vez la actividad agrícola combinada con el uso social del territorio [...] La definición de PA como instrumento de concertación de estrategias de protección y gestión, implica la voluntad de intervenir en su cuidado, preservándolo de su incorporación al proceso urbanizador e

impulsando iniciativas de dinamización y fomento de su potencial económico, ambiental y social”.<sup>29</sup>

De esta manera, el PA es una figura de protección territorial que se aplica en las áreas metropolitanas de grandes ciudades que apuestan por poner en valor las producciones agroganaderas del entorno periurbano y acercarlas a la zona de contacto, que es aquella en torno a la cual se sitúa. Así, “se plantea como una herramienta de gestión para el ordenamiento y desarrollo del territorio, facilitando y dinamizando la actividad agraria [...] El objetivo principal del Parque es consolidar el espacio agrícola, contribuyendo a su viabilidad económica. Este objetivo debe conseguirse en armonía con el medio natural, aplicando una agricultura sustentable, buscando la modernización de las explotaciones y la buena calidad en la prestación de servicios, en concordancia con la infraestructura urbanística. Como objetivos específicos, se reconoce su importancia como fuente de abastecimiento alimentario a las ciudades próximas; el incremento del empleo rural; el impulso a los sistemas de producción y comercialización adecuados a las necesidades de mercado; la modernización de las explotaciones agrarias con vista a su viabilidad empresarial; el fomento del relevo generacional; la promoción de una agricultura biológica e integrada, entre otros”.

Quizás porque la conceptualización sobre el tema ha sido en general una preocupación de las disciplinas que analizan el territorio desde la perspectiva agraria y no tienen un enfoque urbanístico-normativo desarrollado sobre la cuestión, la claridad de esta y otras descripciones de los objetivos del Parque Agrario no han estado acompañadas, al menos en nuestro país, de una adecuada mirada desde la perspectiva urbana integral. No se han definido, por lo tanto, los instrumentos normativos y de gestión para su implementación, más allá de genéricas recomendaciones de zonificación. Resulta, entonces, una tarea necesaria de este estudio proponer lineamientos concretos para la gestión y la normativa de implementación de la figura Parque Agrario, anclados por otra parte en la tradición administrativa y normativa de la ciudad de Córdoba.

A tal efecto, una primera tarea es la definición precisa del carácter y usos del Parque Agrario. En tal sentido, la definición de “parque” remite a dos conceptos distintos y complementarios:

- La idea de un espacio público predominantemente verde, con características de reserva ambiental y con distintas posibilidades funcionales y paisajísticas en relación a la naturaleza: su simple representación, su preservación y regeneración y, en algunos casos recientes, su aprovechamiento productivo con fines didácticos, experimentales o de explotación (familiar, colectiva o empresarial).

---

<sup>29</sup> Delprino, María Rosa. *Parques agrarios periurbanos: Herramientas de gestión para la consolidación y desarrollo del territorio*. INTA-EEA-San Pedro. Trabajo presentado en el 2º Congreso de Ambiente y Sociedad de la Cuenca del Río Luján, 15 de agosto de 2014.

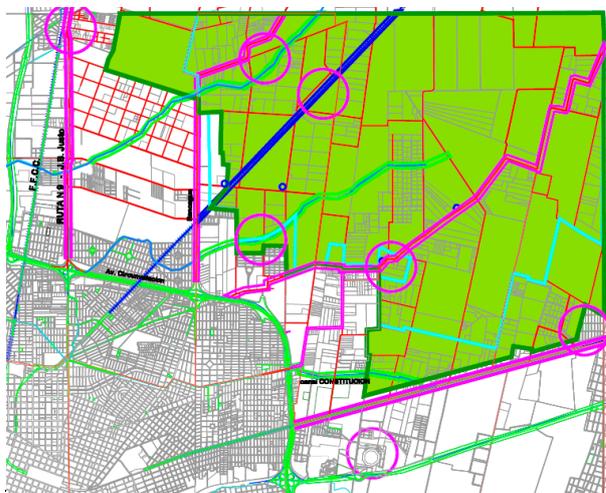
- La idea de un recinto definido, con características de infraestructura, equipamientos, servicios y diseño de trama y tejido que lo hace sumamente eficiente para la localización de una actividad específica. Es el caso de los antiguos parques militares o los actuales parques industriales y tecnológicos (podrían considerarse en ese sentido también los llamados parques temáticos).

Por las características y la historia del área, el Parque Agrario de la Zona Este de Córdoba (y su continuidad o replica en otras zonas del municipio y su área metropolitana) puede constituirse en una mezcla de ambas concepciones: un área especializada en la producción agrícola intensiva en condiciones de calidad ambiental, de valor paisajístico y productivo, especialmente adecuada para su uso recreativo, didáctico y experimental, combinando la actividad frutihortícola en condiciones de rentabilidad y dignidad laboral, la residencia permanente de tipo “rururbano”, la industria compatible y otros usos complementarios, así como espacios públicos recreativos que incluyan zonas de regeneración ambiental y de bosque nativo.

En definitiva, se trata de una propuesta de actuación en el espacio productivo rural que pone de manifiesto la voluntad de preservar los valores ambientales e históricos de esta porción de territorio del entorno de la ciudad de Córdoba, y de potenciar las funciones que le son propias, en otros términos, como elemento equilibrador ambiental, económico y territorial.

#### **Antecedente local: propuesta de la Municipalidad de Córdoba.**

En el año 2015, el municipio propuso la creación de un Área de Protección Agraria a complementarse con un plan de protección y puesta en valor del Cinturón Verde.<sup>30</sup> La propuesta de Parque Agrario del Este toma como referencia el planteo municipal, ampliando la superficie a readecuar normativamente, e incorporando dos componentes territoriales: a) los asentamientos rururbanos, que quedarían bajo un régimen de gestión específica; y b) las industrias compatibles sobre los corredores RP188 -Av. Las Malvinas- y RNN19.



<sup>30</sup> Álvarez, Teresita; Gordillo, Natacha. *Cinturón Verde: cuadrante noreste. Propuesta de regulación: Área de protección agraria*. Dirección General de Planeamiento Urbano, Secretaría de Planeamiento y Desarrollo Estratégico. Municipalidad de Córdoba, junio 2015.

### **Descripción del Parque Agrario del Este.**

Se trata de un área fundamentalmente de producción agrícola intensiva, que incorpora otros usos compatibles como áreas residenciales de carácter rururbano, equipamientos, servicios, industrias, así como espacios públicos y verdes recreativos y de servicio ambiental.

Básicamente El Parque Agrario se integra de dos componentes, correspondientes a dos grandes áreas comprendidas dentro del ejido municipal:

**A. Parque Frutihortícola del Este**, limitada al oeste por el área de consolidación urbana en torno a los corredores RN9Norte y Rancagua, así como Av. Circunvalación; al norte y este, por el propio ejido urbano; y al sur, por la RNN19. Se trata de un área centrada en la producción intensiva, aunque incorpora otros usos compatibles. Asimismo:

- Respecto a la superficie productiva, es importante mencionar que la aplicación de la Ley de agrotóxicos permitirá recuperar superficie productiva hoy destinada a cultivos extensivos (2.600 has), lo que permitirá triplicar la superficie de producción frutihortícola (hoy, 1.300 has), a lo que se sumaría una parte del denominado “suelo en transición”.
- Respecto de la estructura parcelaria, incluye parcelas con producción existente, parcelas en transición y parcelas ociosas, sin producción con tendencia a cultivo. El objetivo es eficientizar y potenciar la superficie de producción intensiva.
- Respecto al sistema de provisión de agua, incluye la red de canales de riego, su saneamiento y recuperación, para su funcionamiento conjunto con el sistema de perforaciones hídricas.

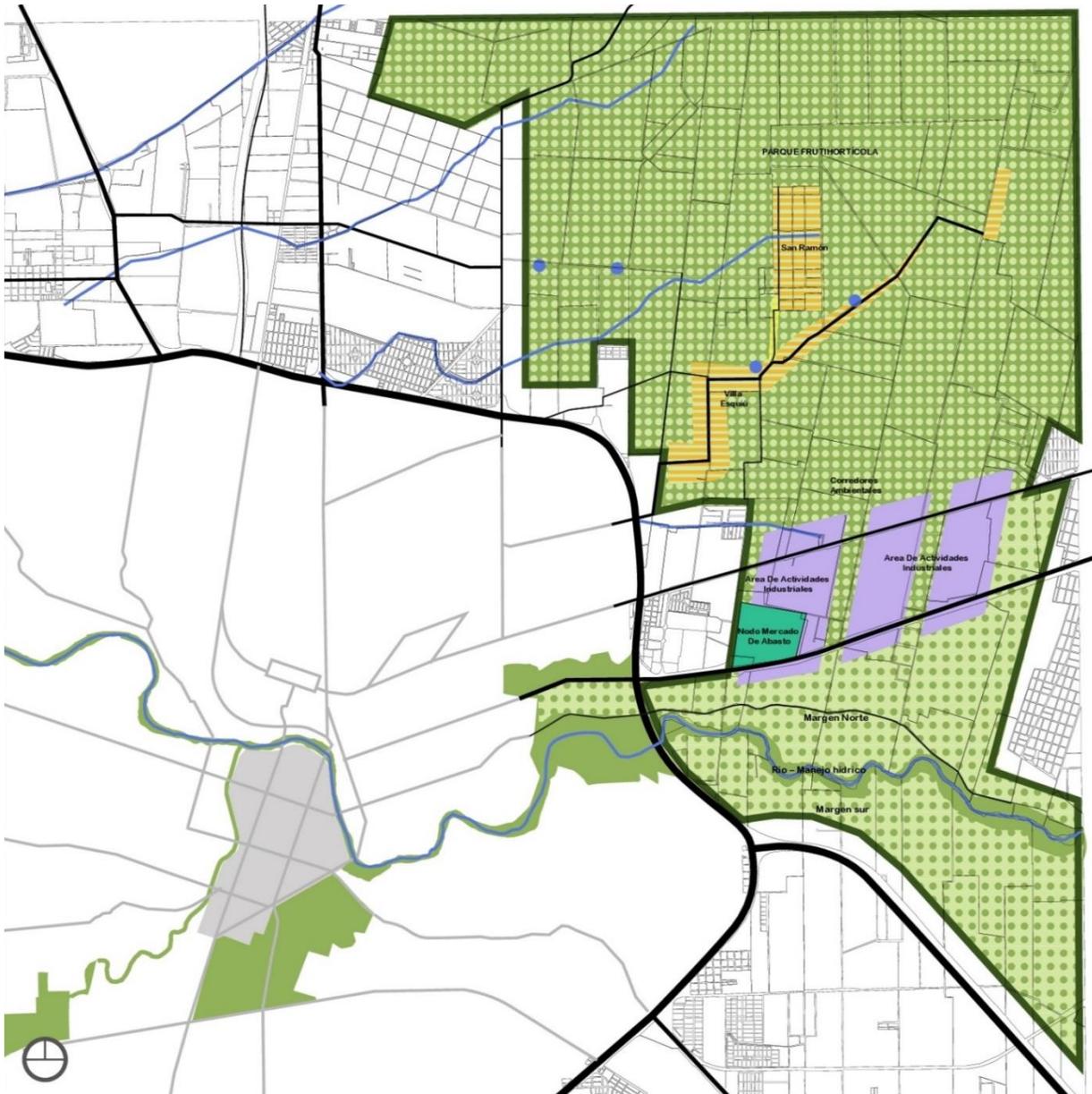
Por otra parte, en el Parque Frutihortícola se propone al Mercado de Abasto como el principal nodo comercial, administrativo y de servicios.

**B. Reserva Natural del Suquíá**, limitada al oeste por la Av. de Circunvalación; norte por la RNN19; al este, por el límite del ejido municipal; y al sur por la Autopista Córdoba-Rosario. Por sus características internas diferenciadas el requerimiento de intervención según sus problemáticas específicas, se divide en dos subáreas: margen norte (remediación paisajística Y ambiental) y margen sur (preservación productiva y paisajística). El área demanda una remediación y preservación general del cauce natural del río Suquíá, en el marco de un plan de manejo hídrico integral.

Otros subcomponentes que integran el Parque Agrario son los siguientes:

- *Parques públicos y corredores ambientales*, que implica la creación de suelo público, en dos modalidades: a) corredores ecológicos, vías y parques lineales, que articularían el Parque Frutihortícola con la Reserva del Suquíá; b) Parques públicos en suelo transferido.

- *Asentamientos rururbanos tradicionales*, específicamente, los asentamientos de Villa Esquiú y San Ramón, y los márgenes de antiguo Camino a Santa Rosa.
- *Área de actividades industriales y servicios*, compatibles con la actividad agraria.



### Referencias

-  PARQUE AGRARIO DEL ESTE
-  A.1- PARQUE FRUTIHORTICOLA
-  A.2- PARQUES PUBLICOS Y CORREDORES AMBIENTALES
-  A.3- RESERVA NATURAL DEL SUQUIA
- Margen norte- Remediación paisajística ambiental
- Margen sur- Preservación paisajística y productiva
- Río - Manejo hídrico
-  A.4- ASENTAMIENTOS RURURBANOS TRADICIONALES.
- Límite con asentamientos en Villa Esquivá y San Ramón
- Márgenes de Camino a Santa Rosa
-  A.5- NODO MERCADO DE ABASTO
-  A.6- AREA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES
-  CANALES DE RIEGO

## Consideraciones respecto de la gestión.<sup>31</sup>

La propuesta de Parque Agrario se enmarca en la del Plan de Manejo del Sector Este, bajo un régimen de gestión específica que demandará una readecuación normativa, acompañada por los instrumentos antes desarrollados.

Para que el Parque Agrario cumpla con el objetivo de gestión del territorio productivo, se definen tres instrumentos fundamentales para garantizar la estabilidad territorial, promover el desarrollo y posibilitar su dinamización:

1. El **ente gestor** que, dotado de iniciativa, de recursos humanos, económicos y de competencias, promueva el desarrollo económico de las explotaciones agrícolas y el mantenimiento y la mejora de la calidad ambiental del Parque, partiendo de una gestión integral del espacio productivo en cuatro ámbitos generales: la producción, la comercialización, los recursos y el medio (Consejo del Parque Agrario del Este).
2. El **plan de ordenamiento territorial** que, como figura urbanística, delimita el ámbito territorial del Parque Agrario, regula su utilización y define sus infraestructuras generales. Tiene finalidades urbanísticas y territoriales y sus propuestas son “normativas” en esos aspectos.
3. El **plan de gestión y desarrollo**, que establezca las líneas estratégicas, los objetivos específicos y las medidas de actuación para los distintos ámbitos de gestión del ente, basándose en el objetivo general del parque y el acuerdo entre los miembros del ente. En esa línea sus propuestas son indicativas de instrumentos económicos relativos a la producción y comercialización, fiscalidad, etc., que aseguren la rentabilidad y las correctas condiciones laborales y productivas en las fincas e instrumentos de gestión de suelo que permitan al sector público (básicamente municipal) obtener suelo necesario para la creación de espacios públicos.

Un adecuado mecanismo de gestión, que involucre al estado Municipal (y eventualmente otros niveles del estado), los productores y otras organizaciones y actores sociales del área.

La gestión del Parque Agrario tiene que ser conservadora en la protección de sus valores, debe tener una actitud positiva, imaginativa, creadora y, en consecuencia, activar las funciones del parque agrario. Los valores deben protegerse, las funciones, desarrollarse. Lo que tiene una importancia fundamental en un parque agrario (sin excluir ninguna de las demás) son las funciones económicas que se desarrollan en su interior, teniendo en todo momento presente, por supuesto, no estropear, y si es posible mejorar, sus valores productivos, ecológicos y culturales.

---

<sup>31</sup> En este apartado se toma como referencia la experiencia en torno al Plan de Gestión del Parque Agrario del Llobregat (Cataluña, España).



## Síntesis de los objetivos generales y líneas estratégicas

El Parque Agrario del Este como objetivo general:

Consolidar y desarrollar la base territorial y facilitar la continuidad de la actividad agraria, impulsando programas específicos que permitan preservar sus valores productivos, históricos e identitarios y desarrollar las funciones del espacio agrario en el marco de una agricultura sostenible integrada en el territorio y en armonía con el medio natural.

Este objetivo general se orienta hacia cinco **líneas estratégicas**:

1. Conseguir la eficiencia de las infraestructuras y los servicios generales del territorio agrario.
2. Promocionar sistemas de **producción y comercialización** que favorezcan el incremento de las rentas generadas por las explotaciones agrarias.
3. Fomentar la implantación de servicios y la **modernización de las explotaciones agrarias** para mejorar su viabilidad.
4. Conseguir un **espacio de calidad** integrado en el territorio y en armonía con el medio natural.
5. Consolidar y dar a conocer el **patrimonio natural y cultural** del Parque Agrario sin interferencias con la actividad agraria.

Estas cinco líneas estratégicas se desarrollan en un conjunto de objetivos específicos y acciones, formuladas de manera preliminar.

### Objetivos específicos y acciones

Líneas estratégicas	Objetivos específicos
1. Conseguir la eficiencia en las infraestructuras y los servicios generales del territorio agrario	1.1. Preservar la estructura de los caminos rurales y mejorar o proveerle de eficiencia.
	1.2. Mejorar la eficiencia de la red de canales y demás redes o fuente de provisión.
2. Promocionar sistemas de producción y comercialización que favorezcan el incremento de las rentas generadas por las explotaciones agrarias	2.1. Promover la introducción de nuevas técnicas productivas, sobre todo aquellas respetuosas con el medio.
	2.2. Promover la cooperación entre los productores para valorar las producciones y mejorar las condiciones de acceso al mercado de forma competitiva. formalizar.
	2.3. Elaborar mecanismo para la paulatina formalización del productor rural.

<b>3. Fomentar la implantación de servicios y la modernización de las explotaciones agrarias para mejorar su viabilidad</b>	3.1. Promover una normativa del espacio productivo que posibilite el desarrollo de las empresas agrarias.
	3.2. Apoyar la adecuación de la estructura y el dimensionado de las explotaciones productivas a los requisitos que permitan su viabilidad.
<b>4. Conseguir un espacio de calidad integrado en el territorio y en armonía con el medio natural</b>	4.1. Mejorar las relaciones entre las zonas naturales y las áreas de actividad agrícola.
	4.2 Propender al desarrollo de corredores ecológicos que articulen el área productiva con el Parque y Reserva Natural del Suquia; así como entre el Parque Agrario del Este con el resto del Corredor Verde Metropolitano.
	4.3. Recuperar zonas degradadas (remediación paisajística) y trasladar o erradicar las instalaciones ajenas al medio productivo.
	4.4. Velar por la disciplina urbanística y la vigilancia medioambiental y llevar a cabo un cuidadoso seguimiento de la calidad ambiental del parque.
<b>5. Consolidar y dar a conocer el patrimonio natural y cultural del Parque Agrario sin interferencias con la misma actividad agraria</b>	5.1. Ordenar y acondicionar los espacios y los accesos de uso público en el Parque Agrario.
	5.2. Difundir los valores productivos, ecológicos y culturales del Parque Agrario.
	5.3 Formular proyectos especiales para las áreas rururbanas, a los fines de proveerles de centralidad, servicios ecoturísticos y educativos, en el marco de un sistema de nodos del Corredor Verde Metropolitano.
	5.4 Formular un ordenamiento del área como Paisaje Cultural productivo metropolitano, en dos escalas de propuestas: la del Parque Agrario del Este y la del Corredor Verde Metropolitano.

-----  
-----

## ESTUDIO DE ANTECEDENTES INTERNACIONALES Y NACIONALES

La generación o preservación de cinturones verdes con usos agrícolas intensivos, de servicio ambiental o recreativos es un instrumento de planificación urbana que sirve de ayuda para la seguridad alimenticia local, protege la integridad ecológica, conserva la biodiversidad, cuida la cantidad y calidad local de las aguas y provee zonas de recreación y amortiguamiento a la expansión urbana. En algunos países, existen cinturones verdes con más de 60 o 70 años de puesta en práctica, con el fin de preservar la riqueza del paisaje y constituirse como una zona de separación entre las áreas urbanas y el campo. Generalmente son una mezcla de tierras públicas y privadas donde existen restricciones al crecimiento.

La noción de preservar un cinturón de tierra alrededor de centros urbanos data de fines del siglo XIX y está asociada con el concepto de Ciudad Jardín creado por Ebenezer Howard, que establece espacios agrícolas cerca de asentamientos urbanos. El concepto de cinturones verdes ha sido ampliamente promovido por grupos preservacionistas. Para ellos es necesaria una estricta distinción entre el uso de suelo agrícola y el urbano, con la intención de mantener la belleza de los paisajes rurales y evitar la expansión de suburbios. Actualmente, los beneficios múltiples de los cinturones verdes han sido reconsiderados y revaluados por los beneficios ambientales que proveen a la comunidad. El potencial de estas zonas las convierte en un factor vital frente a las amenazas del cambio climático, la escasez de agua y el aumento en los precios de alimentos y petróleo. El control del crecimiento urbano es el objetivo central de este instrumento, pero es necesario asegurarles una infraestructura política y económica que garantice su viabilidad y continuidad. Asimismo se requiere fomentar una infraestructura novedosa y tecnologías ambientales de punta; evaluar los beneficios de manera constante; y asignar claramente responsabilidades públicas, privadas y sociales.

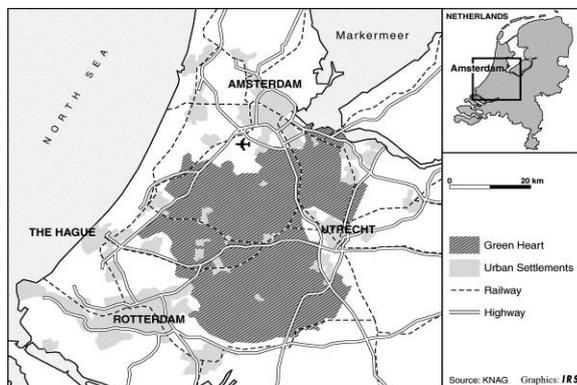
Los procesos de desregulación y la hegemonía del capitalismo financiero amenazan el potencial de los cinturones verdes. Sin embargo, varios países han adoptado nuevas dinámicas de preservación, entre las que destacan los parques, los corredores y las redes de espacios verdes. Fue necesario aceptar la pluralidad de intereses, actores y valores en la formulación de planes referidos a los cinturones verdes. El uso de nuevas tecnologías y el conocimiento científico son ahora los elementos de legitimidad que la planificación utiliza en la formulación y conservación de los cinturones verdes, los cuales se consideran inmersos en una dinámica urbana plural, diversa, conflictiva y cambiante.

A continuación se desarrollan de manera sucinta los siguientes ejemplos: Randstad o Corazón Verde, Holanda; Cinturón Verde del Gran Toronto, Canadá; Cinturón Verde Metropolitano, Londres; Cuenca del Ruhr, Alemania; Parque Agrícola de Palermo, Sicilia; Parque Agrario del Bajo Llobregat, Cataluña; Parque Agrario Milano Sud, Italia; Broadacre City, EEUU; Parque Pereyra Iraola, Región Metropolitana de Buenos Aires;

Cinturón Verde de Rosario, Argentina (*proyecto*). Se trata de un conjunto de casos paradigmáticos, tanto históricos como actuales, internacionales como locales, de figuras urbanas y territoriales asociadas a la noción de espacios verdes productivos. Al final, dichos casos se sintetizan en cuadros comparativos.

### Randstad o Corazón Verde, Holanda.

Desde mediados del siglo XX, la planificación territorial holandesa ha procurado la conformación y preservación de un conglomerado polinuclear de ciudades viejas y nuevas en una sola región urbana llamada el Randstad Holland (anillo de ciudades). Con casi 6,5 millones de habitantes en la actualidad, este modelo ha privilegiado dos aspectos: a) detener la desconcentración urbana con una fuerte intervención gubernamental; y b) la conservación de una amplia zona de amortiguamiento conocida como Corazón Verde, dentro de la cual, en los años 80, se prohíbe el crecimiento de comunidades, estableciendo un freno a la expansión urbana.

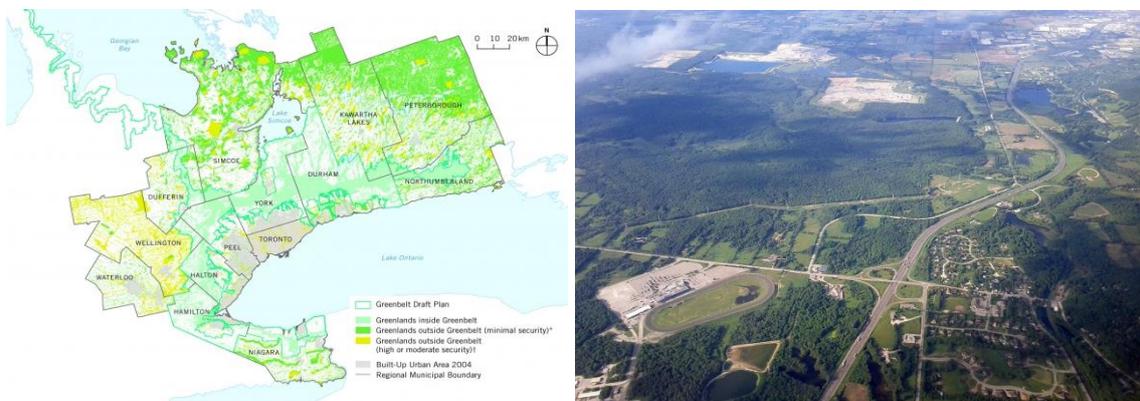


El éxito de la ciudad compacta se sustentó en cuatro principios: la búsqueda de consensos entre ciudadanos para promover y ejecutar el modelo; el sistema de impuestos; la construcción masiva de vivienda de interés social; y por último, la influencia de los gobiernos locales sobre el precio del suelo a partir de subsidios, usos, normas y controles para frenar la especulación y la carestía de la tierra. Un aspecto central de esto último fue el control de las agencias públicas sobre las constructoras y los desarrolladores. El éxito de este modelo se debió a que el gobierno controlaba el uso del suelo y éste era en su mayoría de propiedad pública.

El Corazón Verde se caracteriza por su carácter rural y contrasta con las zonas urbanas de su alrededor. Su plan de desarrollo para los próximos años incluye: a) aumentar la densidad poblacional del Randstad y conectar los entornos verdes de esta zona; b) recuperar la extensa área de bosques y la abundante agua de los alrededores, zona que se utilizará para la recreación y como un amortiguador contra la expansión urbana; c) generar una amplia franja para deportes acuáticos en la que se rehabilitarán los suelos pantanosos, las marismas y otros tipos de bosques húmedos; d) entre las extensiones centrales y las exteriores, sembrar pastos y fomentar la recreación y la agricultura.

Por otra parte, se gestó una política de ayuda al sector agrícola, centro de vida del Corazón Verde. Casi 60% de la producción de esta zona se exporta, tanto de forma directa como a través de la industria alimenticia. Hasta el día de hoy existe en Holanda una fuerte política restrictiva frente a la expansión urbana; no podemos entender el crecimiento del Randstad sin el cuidado del Corazón Verde.

**El Cinturón Verde del Gran Toronto, Canadá.** En los años 90 se inicia la recuperación y ampliación del cinturón verde en la zona de Toronto, como parte de una política cuyo por objetivo fue el control de la expansión urbana y dar marcha atrás a las medidas desreguladoras de gobiernos anteriores, a través de un conjunto de leyes y programas: la Ley Greenbelt de 2005, que establece que los derechos de los desarrollistas sobre tierras de cultivo sean expropiados sin compensación alguna; y el programa de planeamiento *Places to Growth* (Lugares para Crecer), cuya meta fue impulsar el desarrollo redensificando del espacio en una nueva área planeada alrededor de Toronto, conocida como “The Grater Golden Horseshoe” (La gran herradura dorada). Una de las acciones fundamentales del programa Cinturón Verde es que los propietarios no pueden vender sus tierras con libertad. La intención gubernamental consiste en proteger el uso de suelo agrícola e impedir su conversión a actividades comerciales o industriales. Además, el gobierno ha impuesto a los propietarios de tierras la obligación de producir cultivos hortícolas (flores y plantas).



Se protege así a 720.000 hectáreas de campo con el fin de frenar la urbanización y la construcción de vivienda. La mayoría de las tierras son propiedad privada, fundamentalmente de uso agrícola; hay aproximadamente siete mil granjas en el Cinturón Verde y la agricultura sigue siendo un asunto de familia, con la mayor parte de empresarios autónomos. El Cinturón Verde conserva algunas de las tierras agrícolas más valiosas de Canadá, y es fuente de frutas y hortalizas frescas, productos lácteos, carne de cerdo, productos de aves de corral y uvas para vinos (ice wine). Las fincas producen desde ovejas y corderos hasta setas, jarabe de arce, y productos.

En resumen, el Cinturón Verde impone el congelamiento a la propiedad agrícola, limita la expansión de la mancha urbana, obliga a las municipalidades a respetar zonas protegidas y, al mismo tiempo, no compromete al gobierno a compensar a los agricultores, ni tampoco a asumir responsabilidad alguna sobre estas tierras o las donadas a ONG ambientalistas.

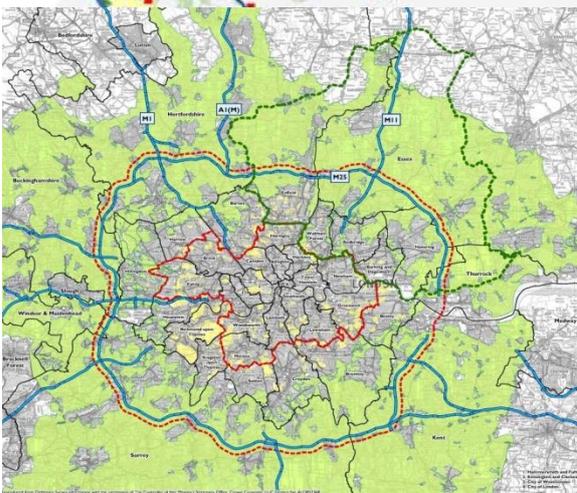
**Cinturón verde metropolitano, Londres.** En 1890, la zona urbana de Londres se extendía a 8 km de Charing Cross; hacia 1939, superaba un radio de 15 km. La creación del cinturón verde metropolitano fijó las fronteras del crecimiento del Gran Londres a partir del Plan de 1943 (elaborado por Patrick Abercrombie). La normativa ha sido respetada rigurosamente, un logro que se debe tanto a la eficacia y transparencia de la gestión como al interés de las personas que poseen casas en los suburbios por mantener los límites establecidos a la vez que evitar la densificación de las áreas construidas.

Londres no es la única ciudad británica que posee un cinturón verde, ya que dispositivos similares se encuentran en una docena de grandes aglomeraciones: Coventry- Birmingham, Nottingham-Derby, Sunderland-Newcastle, Oxford, Cambridge, York. A menudo el cinturón verde es muchas veces más grande que la ciudad que rodea. Las limitaciones al crecimiento exterior alientan a los desarrolladores a regenerar sitios abandonados en lugar de expandirse hacia la tierra barata de las periferias.

**Cuenca del Ruhr, Alemania.** Si bien este caso no corresponde a un cinturón verde frutihortícola sino a la reconversión cultural y ambiental de una antigua área industrial, se lo incluye en esta lista por dos razones: a) ejemplifica un modelo de crecimiento metropolitano en corredor verde lineal; y b) en su desarrollo se han implementado procesos ejemplares de regeneración ambiental. También es destacable la gestión y planeamiento del área a cargo de un organismo público.

La cuenca del Ruhr es una de las áreas metropolitanas más pobladas de Alemania, con 5 millones de habitantes. Consiste en una conurbación de once ciudades y de numerosos municipios en el estado federado de Renania del Norte-Westfalia, a lo largo de la cuenca final del río Ruhr. Los límites urbanos de la región son difíciles de delimitar, principalmente al sur, donde se mezcla con los del área metropolitana de Düsseldorf. Es administrada por la Asociación Regional del Ruhr (RVR) que patrocina un importante proyecto de infraestructura (como el Industrial Heritage Trail y el Emscher Landscape Park), mantiene y preserva espacios verdes abiertos para la recreación y el esparcimiento, y participa en el desarrollo regional de negocios y turismo.

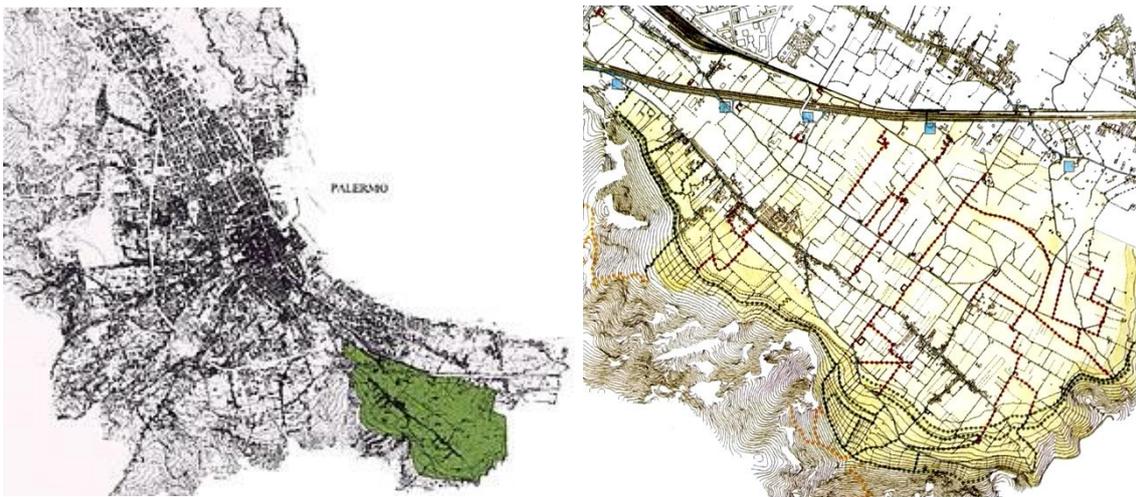
Con los planes regionales, la RVR crea las condiciones marco para el uso del suelo en las ciudades y comunidades, a través de planes regionales con objetivos a 10 y 15 años. Se determinan áreas residenciales, industriales, recreativas y de reserva natural; se consideran áreas para la protección de aguas subterráneas y protección contra inundaciones. El proyecto de recomendación se coordina con las ciudades participantes y las autoridades regionales. Los planes regionales finalmente son decididos por el "Parlamento Ruhr". Posteriormente, las ciudades y las comunidades están sujetas a los planes regionales. Para establecer o cambiar los planes de uso del área, la Asociación debe dar su consentimiento. Por lo tanto, los objetivos para el desarrollo regional de la Metrópolis del Ruhr se reflejan en los municipios individuales.





municipal, posee aproximadamente 13.500 hectáreas, que se subdividen en tierras recreativas, reservas naturales y lagos. Los forestales y los guardaparques gestionan estas áreas, en las que la naturaleza, el deporte y el ocio están interconectados. El bosque juega un papel importante en la región: protege el suelo, mejora el clima y produce madera como materia prima. Gestiona un total de 60 reservas naturales en la región.

**Parque Agrícola de Palermo, Sicilia.** Situado al sureste de la ciudad de Palermo cubre una superficie de suelo municipal de 4 km x 2 km. Contiene dos núcleos suburbanos: Ciaculli y Croceverde-Giardina. El sistema vial está compuesto por vías paralelas -del cual se desprenden caminos privados que dan acceso a las propiedades rurales- que conectan eficientemente el sector con la ciudad de Palermo y los núcleos suburbanos. Las dificultades de conectividad se presentan en el entramado que va del mar con montaña. Presenta un rico patrimonio, fruto de la actividad agrícola que ha dado forma al territorio a lo largo de los siglos, conjuntamente con los asentamientos urbanos de desarrollo lineal a lo largo del camino, el sistema de vías, los canales de riego, y las formas de cultivos que varían según las franjas topográficas y la disponibilidad de agua, principales condiciones del sistema.



El proyecto del Parque Agrícola se incluye en el Plan Regulador general del municipio de Palermo y tiene el interés de la Confederación Italiana de Agricultores para revitalizar las áreas agrícolas periurbanas a través de un *modelo de gestión agrícola*, y el Programa *Life*, de la Unión Europea, que está detrás del mejoramiento de las condiciones ambientales de ciertos territorios.

Los objetivos generales del proyecto es compatibilizar la actividad agraria con su uso social y su recualificación ambiental y demostrar que la legalidad, la coherencia y el proyecto son vías válidas para eliminar los obstáculos sociales del sur de Italia. Los objetivos específicos del proyecto son: *económicos*, frenar el declive de la actividad agraria, producto de la presión ejercida para la compra de parcela y su edificación especulativa, además de por los altos costos que exige la producción en terrazas, frente a la dificultad de accesibilidad y abastecimiento de agua; *sociales*, responder a las expectativas recreativas y educativas que levantan la calidad del área; *medioambientales*, frenar el impacto de su condición periurbana, en donde el área ha sido utilizada como depósito de residuos urbanos.

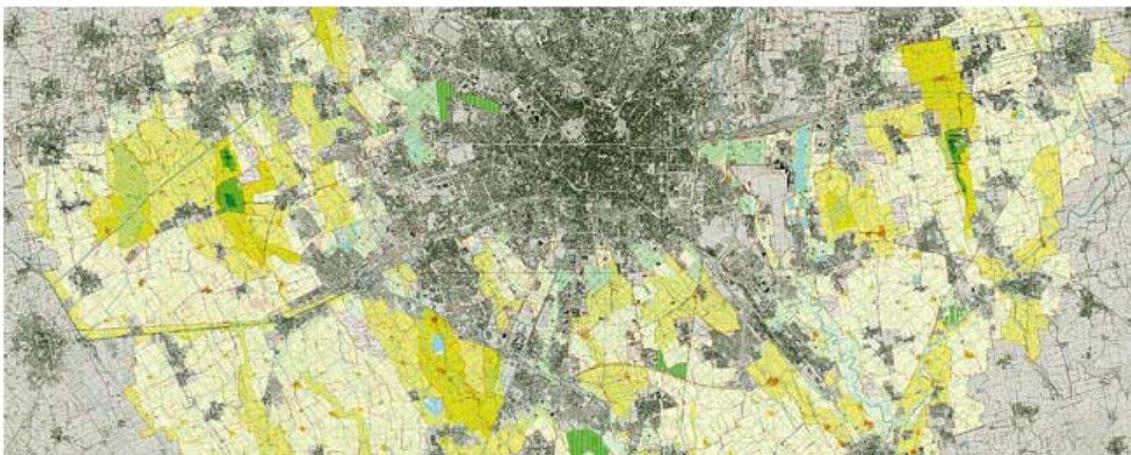
Las acciones se centran: a) la revitalización de la actividad agraria, a través de dos instrumentos, un Plan Sectorial Agrícola (para incentivar la participación de los productores y el trabajo sobre la calidad del producto-denominación de origen; y una estructuración física del espacio agrícola, en términos de accesibilidad y estructura de la propiedad, b) el complemento de la actividad agraria con la función social, a través de nuevos equipamientos y áreas y recorridos recreativos para integrar las actividades al área; c) la mejora de la calidad ambiental, a través de tres tipos de actuaciones: la promoción de técnicas productivas no deteriorantes, el fomento, recuperación y reutilización de áreas degradadas y la protección y recualificación de áreas con valor paisajístico especial.

El modelo de gestión es mixto, público (Municipio de Palermo) y privado (agricultores, representantes de la Confederación Italiana de Agricultores).

**Parque Agrario del Bajo Llobregat, Cataluña.** Ámbito de 4.000 hectáreas, de notable rentabilidad, rodeado de un entorno metropolitano que concentra casi tres millones de habitantes, reúne una triple dimensión, productiva, social y ambiental, que le confiere un valor añadido. De aquí que los objetivos propuestos inicialmente sean, no tan sólo el de preservar el espacio agrario y garantizar las condiciones necesarias para una producción agrícola competitiva y de calidad, sino también conservar y difundir sus valores ambientales y sociales.

El Parque Agrario del Baix Llobregat está gestionado por un Consorcio. Su gestión se fundamenta en el Plan General de Desarrollo que establece cinco líneas estratégicas orientadas a: a) la eficiencia de las infraestructuras y servicios del territorio agrario; b) la mejora de la producción y la comercialización de los productos agrarios; c) la modernización de las explotaciones agrarias; d) la consecución de un espacio de calidad y en armonía con el medio natural y la consolidación; y e) dar a conocer el patrimonio natural y cultural que contiene el propio Parque Agrario. Estas líneas estratégicas se concretan en el marco de planes bianuales, que aprueba el Consejo Plenario del Consorcio del Parque Agrario.

En definitiva, desde el Parque Agrario se ha optado por fomentar técnicas agrícolas más respetuosas con el medio, impulsar iniciativas de identificación (calidad y origen) y fomento del consumo de los productos agrarios y difundir los valores del paisaje como recurso para la generación de renta. En esa línea, la “excelencia del paisaje” está empezando a revelarse como un “hecho diferencial” cada vez más relevante en la competitividad de los territorios.



Allí, la agricultura es una actividad rentable gracias a la fertilidad del suelo y a la abundancia de agua, que se distribuyen mediante una extensa red de canales, hacen que esta zona sea una de las más productivas de Europa. Cerca de un 90% del suelo es terreno agrícola, predominando los cultivos herbáceos, siendo el maíz y el arroz los principales.

Cuenta con 1.349 explotaciones agrarias, en las que trabajan alrededor de 4.000 personas; la mayoría de las explotaciones están comprendidas entre 100 a 50 hectáreas donde se practica una agricultura intensiva. En ganadería, la cría de bovinos y de porcinos es la actividad principal.

La gestión del suelo del parque está a cargo de la Provincia de Milán, que delega sus funciones en distintos consejos que poseen un carácter jerárquico: por un lado, el Consejo Directivo formado por el Alcalde de Milán, miembros del Consejo Provincial y representantes de las organizaciones de agricultores; y por otro, el Comité Técnico Agrícola, encargado del examen y opiniones consultivas sobre todas las intervenciones directas y las reflexiones que se relacionan con el rendimiento de la agricultura.

Este ente gestor administra el parque según el Plan Territorial de Coordinación del Parque (guía de una estrategia territorial a largo plazo) y un plan de gestión (coordinación y orientación técnica de la producción agrícola), ambos instrumentos legales de nivel regional.

**Broadacre City, EEUU.** Broadacre City fue un proyecto de desarrollo urbano propuesto en 1932 por el arquitecto Frank Lloyd Wright. Se trata de un modelo de ciudad que parte de la crítica a la civilización industrial urbana, que negaba los valores humanos e individuales más auténticos, y se basa en la búsqueda de una calidad ambiental, recuperando la idea del mito de la frontera. De este modo, sería una ciudad con un bajísimo índice de densidad, extendida en todas las direcciones, y que se encontraría según Wright en todas partes y en ningún lugar.



Sigue un modelo ideal de ocupación del territorio basado en una retícula (similar a la de las ciudades fundadas durante el mandato de Jefferson), con casas unifamiliares distribuidas en parcelas de al menos un acre (4000 m<sup>2</sup>) de extensión, en las que aparecen vías de comunicación lineales y donde la homogeneidad se vería alterada por equipamientos (hospitales, centros culturales, centros de ocio, edificios administrativos, unidades industriales aisladas, etc.). En definitiva, el proyecto es la antítesis de las grandes ciudades de la época y la apoteosis de los barrios suburbanos.

**Parque Pereyra Iraola, Región Metropolitana de Buenos Aires.** Se ubica entre los municipios de Berazategui, Florencio Varela y La Plata. Tiene algunos elementos de interés respecto a nuestro tema: una superficie (10.000 hectáreas) muy similar a la del área objeto de este estudio; el hecho de que es un parque provincial que incluye explotaciones hortícolas particulares; y que uno de sus objetivos es actuar de amortiguador entre las manchas urbanas de la metrópolis bonaerense y La Plata, lo cual cumple adecuadamente. La gran diferencia con nuestro caso es que la superficie del Parque fue expropiada en la década de 1940 y es, por lo tanto, enteramente de propiedad pública. Las huertas y explotaciones frutihortícolas arriendan u ocupan de hecho la superficie del Parque en la que se localizan.



En el año 1949 se expropiaron las tierras pertenecientes a la familia Pereyra Iraola para ser “destinadas a reservas forestales y fomento de la agricultura”. Desde este año, 1.200 hectáreas fueron cedidas para la explotación de la tierra y su producción, así es como varias familias han encontrado en el Parque su lugar de residencia y producción. Actualmente, mil hectáreas constituyen el área de cultivo y se encuentran divididas entre 159 quintas, las cuales rondan entre las dos y cinco hectáreas de extensión, y cuyos habitantes son en parte personas que accedieron a la quinta desde su expropiación y otros que llegaron años más tarde.

En el año 2003 se comienza a implementar el Programa de Cambio Rural Bonaerense (PCRB, Ministerio de Asuntos Agrarios) con el objetivo de lograr la conversión de las prácticas de producción convencionales a nuevas maneras ecológicas de cultivar. Este programa tuvo una tasa de relativo éxito, en la cual un grupo de productores transformaron sus modos de producir abandonando paulatinamente el uso de agrotóxicos. Sin embargo, el programa deja de funcionar en Pereyra en el año 2011.

De esta manera, la mayor parte de los productores que habían implementado una agricultura libre de agrotóxicos gracias al PCRB, con el tiempo regresa a la agricultura tradicional, es decir utilizando insecticidas, plaguicidas y productos para el rápido crecimiento y cosecha de las verduras y frutas. La ausencia del Estado se hace presente en distintos aspectos, ya sea desde la falta de regularización de los terrenos, la desprotección de los derechos básicos de los habitantes (vivienda, educación, sanidad) y hasta el mantenimiento del parque.<sup>32</sup>

**Cinturón Verde de Rosario, Argentina (proyecto).** Para enfrentar la paulatina desaparición de su cinturón verde frutihortícola (diezmado a lo largo de las cuatro últimas décadas) y la utilización de prácticas rurales peligrosas para el ambiente y la salud, la Municipalidad de Rosario ha implementado recientemente el Proyecto Cinturón Verde. Se trata de un programa de producción sustentable de alimentos basado en el concepto de soberanía alimentaria, es decir, definido por políticas de producción frutihortícola sustentable y saludable. Su objetivo principal es jerarquizar la actividad hortícola y fortalecer su identidad a través del apoyo a productores locales con el fin de lograr productos diferenciados por su calidad, mientras se mejora la calidad de vida de los productores del sector agrícola local.

El proyecto Cinturón Verde - Producción Sustentable de Alimentos, surge de la inquietud por la dependencia cada vez mayor de la ciudad a los alimentos de producción foránea para consumo. Ello supone, un impacto en los costos, en la calidad de los productos y del ambiente (emisiones de gases de efecto invernadero por transporte, equipos de enfriamiento, etc.). El programa contempla dos ejes de acción: a) el apoyo a productores mediante capacitaciones en buenas prácticas agrícolas, incentivo para procesos de reconversión productiva agroecológica y provisión de infraestructura y equipamiento; b) el fortalecimiento comercial, a partir de la puesta en marcha de un sello de calidad de los alimentos, potenciar canales de comercialización y generar nuevos, como el recientemente inaugurado Mercado del Patio.



El marco normativo del proyecto comprende la Ordenanza 9144/13, que regula el uso de suelo urbano y establece un área de protección frutihortícola de 800 has en la zona no urbanizable de la ciudad, y la Ordenanza 8871/11, que regula el uso de productos fitosanitarios y fija la frontera agronómica en Rosario para proteger a la población más expuesta a las fumigaciones. Esta legislación promueve la implementación paulatina de un modelo de agricultura de bajo impacto ambiental y agroecológico.

El Plan Urbano de la ciudad considera la implantación en sectores del cinturón verde de un Parque Botánico, un centro de información y una planta elaboradora de insumos para la producción agroecológica.

Actualmente el proyecto cuenta con la adscripción de 15 productores, cada uno de ellos con una superficie promedio de intervención de 4 hectáreas. El compromiso de los productores es dedicar al menos una hectárea de su finca a la práctica agroecológica, como módulo demostrativo. El programa contempla 3 ejes de trabajo: acompañamiento socioproductivo, diversidad y alternancia de cultivos, y gestión comercial a través de ferias y puntos especiales. Existen 35 hectáreas en “transición agroecológica” y 56 con potencial de incorporarse a la brevedad a esa modalidad productiva.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> Budai, Natalia. Exposición en el encuentro Periurbanos hacia el consenso (Córdoba, 2017).

# **ANEXO 1**

## **CARACTERIZACIÓN JURÍDICO- INSTITUCIONAL**

### **Introducción**

El presente es el Informe Final de la dimensión Jurídica realizado como aporte para el equipo de consultores que integra el Estudio Estrategias, conforme a los pliegos del concurso ganado, con el objeto de elaborar un Diagnóstico de la zona y propuesta de lineamientos básicos para un plan de ordenamiento territorial sustentable, para la zona Este de la Ciudad de Córdoba.

Esta consultoría se encuentra en el enfoque jurídico correcto, pues se llegará a la generación de normas que respondan al plan que se elabore. Es verdad que existen normas urbanas sin plan, pero ello da lugar a arbitrariedades e irregularidades<sup>34</sup>.

En esta visión de promoción de marcos normativos funcionales a un plan consistente con el desarrollo sustentable, participativo y con los criterios del hábitat, ha sido promovida por la Declaración de la Nueva Agenda Urbana y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, ambos de la ONU<sup>35</sup>.

Por ello el enfoque de esta consultoría jurídica pretende colaborar con el análisis del marco jurídico actual, para otorgar certeza a la implementación de los futuros lineamientos que se propongan para la zona en estudio.

Para ello, en este informe se desarrolla el marco conceptual del derecho urbano ambiental involucrado partiendo de las Capacidades del Estado para la materia regulatoria que se aborda. La misma se desarrollará desde los niveles federal, provincial y municipal.

Se observarán especialmente los roles del municipio en los momentos de explicitación de sus facultades urbanísticas.

---

<sup>34</sup> CORTI, Marcelo. La Ciudad Posible. Ed. Café de las Ciudades. Bs As, 2015 p.283.

<sup>35</sup> Ver puntos 31, 81, 89, 91, 111 y 139 Declaración de la Nueva Agenda Urbana, ONU-Hábitat, 2016. Ver punto 1b. Objetivos de Desarrollo Sostenible. ONU.

También se pretende colaborar propositivamente para la elaboración del marco jurídico, que otorgue certeza y factibilidad a la implementación de los lineamientos que se propongan para la zona en estudio.

Para ello, ahondaremos inicialmente en los fundamentos jurídicos argentinos para la generación de transferencia de capacidades constructivas y la generación de caminos de Ribera.

Luego nos adentraremos en la posibilidad jurídica de implementar Agrupamientos Agrarios, para finalmente proponer modificaciones sobre la zonificación que actualmente se encuentra en el espacio de Córdoba Este.

Todo ello, comprobando la factibilidad jurídica de las propuestas del equipo de consultores, que es en definitiva, el aporte de la dimensión jurídica, advirtiendo las limitaciones de los marcos legales y fundamentando los desarrollos urbanísticos factibles en el marco de la legalidad.

# 1.- ETAPA DIAGNOSTICA

## 1.1.- Capacidad Territorial del Estado

### 1.1.1.-Respecto Del Régimen De La Tierra.

Corresponde señalar que los territorios no son abstractos, siempre están en el dominio de alguien, sea de un Estado (nacional, provincial o municipal) o de algún privado, con todas las posibles desagregaciones que el dominio contiene en sí mismo<sup>36</sup>.

Según el art. N° 235 del Código Civil y Comercial, los Bienes de Dominio Público del Estado incluyen: los mares territoriales y los interiores, los ríos, las playas de mar, los lagos navegables y sus lechos, las islas, las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad y comodidad común, que se caracterizan por estar destinados a la utilidad común. Puede ser restringido su acceso, pero lo que define su carácter es el *acto administrativo de afectación*.

Estos bienes estatales son insubastables (inalienables), inembargables y sobre ellos no cabe la prescripción administrativa o usucapión, siendo su desocupación por vía administrativa<sup>37</sup>

Con el nuevo Código Civil y Comercial, se clarificó que los conocidos Caminos de Sirga, NO se encuentran en ésta categoría siendo dominios privados (y por ende alambrables) con afectación de uso y edificabilidad. Situación distinta será la exigencia de cesiones al dominio público para constitución de Caminos de Ribera<sup>38</sup>.

La segunda categoría principal se encuentra en el art. N° 236 del Código Civil, que identifica a los “bienes privados del Estado”, entre los que se destacan las tierras que estando situadas dentro de los límites del Estado carecen de otro dueño, las minas de oro, las de plata, etc., los bienes vacantes o abandonados, toda otra construcción hecha por el Estado y todos los bienes adquiridos por el Estado. Estos bienes resultan ser embargables, rematables y contra ellos corre la prescripción adquisitiva.

---

<sup>36</sup> Desagregados en el art. 1887 y 1908 del Código Civil y Comercial con el agregado de los usos precarios de la administración pública.

<sup>37</sup> BALBIN Carlos. Impacto del Código Civil y Comercial en el derecho administrativo. Ed. Astrea. Bs.As., 2016 p. 183.

<sup>38</sup> PETRELLI, Hernan. Una Visión Jurídica de la Ribera Porteña. En Revista de Arquitectura N° 258. Ed. Sociedad Central de Arquitectos, Bs. As 2017, pag.98

*“Esta enumeración efectuada en el Código Civil no es completa por lo que existen divergencias respecto de su identificación. Podría hablarse de una “propiedad particular” en lugar de “propiedad privada”, pues siempre en una entidad pública los bienes, por insignificantes que sean, están afectados a la actividad pública. Todos estos bienes están regidos por el Derecho Administrativo.*

*Los de dominio común o “públicos” destinados a todos los habitantes son custodiados, vigilados, mantenidos, revistiendo estas actividades el carácter de poder de policía, con excepciones de administración consistentes en concesionarlos u otorgar permisos de uso.*

*Los bienes “privados” forman parte del patrimonio estatal, al contrario de los bienes públicos que son no susceptibles de tener apreciación pecuniaria. Como tales, el Estado puede ejercer sobre los mismos todos los derechos previstos en el Código como derechos de propiedad”<sup>39</sup>.*

Así sobre dichas propiedades estatales, serán reguladas por esa rama del derecho administrativo que es el ordenamiento territorial. Pero el ordenamiento territorial no se limita en sus contenidos a la autorregulación de los inmuebles estatales.

El ordenamiento territorial es una *función pública*, y *“la consideración de la ordenación urbanística como una función pública supone evidentemente un novum para con respecto a la situación anterior; innovación que resultaba necesaria ante la complejidad de la problemática a resolver y la radical insuficiencia de la limitación de los derechos privados por vía de la potestad de policía y que había de situarse necesariamente en el ámbito del derecho de propiedad, en cuanto de obstáculo que pudiera representar éste para la actividad de racionalización del suelo y de su aprovechamiento”<sup>40</sup>.*

Como anticipa la cita, el contenido del ordenamiento territorial va a abordar limitaciones y restricciones a esos espacios del territorio que se encuentran en el dominio de los privados, pudiendo entenderse fundamentadas éstas regulaciones tanto como restricciones y límites al dominio (art. 1970 Código Civil), como expresiones de la función social de la propiedad.

---

<sup>39</sup> JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS DE LA NACION. Manual de Buenas Prácticas de Gestión de Activos Físicos., Ed. Propia. Bs.As. 2010, pag. 23.

<sup>40</sup> PAREJO ALFONSO, Luciano. Derecho Urbanístico. Instituciones Básicas. Ed. Ciudad Argentina, 1986, pag. 42.

Más sin perjuicio de la doctrina a la que se adhiera, tales limitaciones a la propiedad privada por las regulaciones estatales de ordenamiento territorial, tienen su actual fundamento que el derecho de dominio, dado que ya se encuentra limitado por las finalidades públicas en el Código Civil actual (Art. 14º Constitución Nacional: “según las leyes que reglamente su ejercicio”; y del Código Civil actual, el art. 10: “La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera tal al que contraríe los fines que aquella tuvo en mira al reconocerlos”, que se complementa con el Art. 240 del mismo código que al hablar de los bienes, establece la prioridad de los intereses ambientales y colectivos, que sin perjuicio de los reclamos de los ciudadanos, son de continuo representados como intereses colectivos por el estado y sus finalidades<sup>41</sup>.

Esto resulta consistente con el Derecho Internacional que referido a la propiedad privada expresa “La Ley puede subordinar tal uso y goce al interés general” (Convención Interamericana de Derechos Humanos, “Pacto de San José de Costa Rica”, art. 21 inc 1º, incorporado como Ley Constitucional por el Art. 75 inc 22 de la Constitución Nacional (o sea con mayor rango que el Código Civil) y ello se expresa dicha Convención Internacional bajo el título “Derecho a la Propiedad Privada”.

Por todo ello, se afirma que, “en la actual legislación argentina se comprende que **la función individual (uso y goce) de la propiedad se integra con la función social**, que es inescindible e integrante del dominio privado, superando el concepto de límite exterior a la misma del actual artículo 2611º del código. Esta función social es concordante con los siguientes artículos de Constituciones Provinciales, a saber: 15º de Santa Fe; 67º de Córdoba; 67º de La Pampa; 45º de Formosa; 90º de Río Negro; 111º de San Juan; 75º de Salta; 8º de Catamarca; 20º de Chubut; 36º de Jujuy; 60º de La Rioja; 35º de San Luis y 99º de Santiago del Estero; estuvo presente en el artículo 38º de la Constitución Nacional de 1949<sup>42</sup>”.

Cabe traer a colación un concepto jurídico que ya existía en la jurisprudencia, pero que el nuevo Código Civil y Comercial, explicitó en el art. 1971 que indica que las limitaciones que el Estado pone a la propiedad privada No son indemnizables. Para que tal indemnizabilidad exista, deberá contener

---

<sup>41</sup> Coincidente con el Principio de Plenitud Deóntica del Estado Garantista de FERRAJOLI, Luigi. La Democracia a través de los Derechos. Ed. Trotta. Madrid. 2014, p. 58.

<sup>42</sup> PETRELLI, Hernán. El Nuevo Código Civil y sus Efectos Urbanísticos. Revista Café de las Ciudades N° 127. Bs.As. 2013.

un agravamiento hecho por una persona (funcionario)<sup>43</sup> o encuadrarse en las pautas de la expropiación inversa.

Con tales fundamentos, quedan explicitados los motivos por los cuales al ordenamiento territorial que proponga ésta consultoría, le resulta factible proponer limitaciones, regulaciones y restricciones a los espacios territoriales que se encuentran en dominio privado.

### 1.1.2.- Derecho Constitucional - El desarrollo sustentable.

En la Constitución Nacional y en la Constitución Provincial quedan garantizados tanto el derecho al desarrollo, como el derecho ambiental. Esto no es casualidad, sino que se corresponde con una visión constitucional que no antagonizan al medio ambiente con el desarrollo, sino que logra sintetizarlos en un equilibrio de derechos conceptualizados como el “desarrollo sustentable”. Este *“concepto de desarrollo sustentable, que se encuentra tanto en las regulaciones de ordenamiento territorial como en las regulaciones ambientales. Concepto éste que tiene la virtud de unificar en sí mismo las dos finalidades de ambos tipos de regulaciones: el desarrollo y la responsabilidad ambiental”*<sup>44</sup>.

Recordemos que *“El Desarrollo Humano es un paradigma de desarrollo que va mucho más allá del aumento o la disminución de los ingresos de un país. Comprende la creación de un entorno en el que las personas puedan desarrollar su máximo potencial y llevar adelante una vida productiva y creativa de acuerdo con sus necesidades e intereses. Las personas son la verdadera riqueza de las naciones. Por lo tanto, el desarrollo implica ampliar las oportunidades para que cada persona pueda vivir una vida que valore. El desarrollo es entonces mucho más que el crecimiento económico, que constituye sólo un medio —si bien muy importante— para que cada persona tenga más oportunidades”*<sup>45</sup>.

Por otra parte, si bien el Estado Nacional tiene la facultad de establecer normas de “presupuestos mínimos” en materia ambiental, nunca se delegó esta materia en exclusividad al Estado Federal, de modo tal que las Provincias

---

<sup>43</sup> Asimilable al concepto jurídico de cuasi-dolo.

<sup>44</sup> PETRELLI, Hernán. Ordenamiento territorial y ordenamiento ambiental. Rev. Café de las Ciudades. N° 83. Septiembre 2009.

<sup>45</sup> MAHBUB UL HAQ. Programa de la Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). El Concepto de Desarrollo Humano. New York. 2009. Disponible en <http://hdr.undp.org/es/desarrollohumano>. Coincidente con PNUD. Informe de Desarrollo Humano 2008. pag.3.

y los Municipios, continúan siendo responsables y legisladores de la materia ambiental.

Esta situación, en la que los tres niveles de estadidad tienen facultades en una materia determinada, se conoce como “facultades concurrentes”, y es justamente lo que ocurre, tanto en el derecho al desarrollo como en el derecho ambiental, solo que en éste último la Nación puede dictar normas específicas de cumplimiento mínimo.

Detallando en los articulados constitucionales nacionales la garantía al desarrollo se encuentra en los siguientes artículos:

a) arts.14 *“a ejercer industria lícita” “conforme las leyes que reglamente su ejercicio”*,

b) el art.16 que declara *“la propiedad privada es inviolable”*,

c) el art.75 inc.18 *“Proveer lo conducente a la prosperidad del país... promoviendo la industria... la introducción y establecimiento de nuevas industrias... por leyes protectoras de estos fines y por concesiones temporales de privilegios y recompensas de estímulo”*, más conocida como la cláusula industrial.

d) el art.75 inc. 19º *“Proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social. A la productividad de la economía nacional, a la generación de empleo, a la formación profesional de los trabajadores”*

Detallando el articulado de la Constitución Nacional que garantiza el derecho al ambiente, vemos que se encuentra concentrado en el Artículo 41 que detalla las siguientes pautas.

a) Conservar el ambiente sano para el desarrollo: *“Todos los habitantes tienen derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano”*

b) La sustentabilidad, de modo tal *“que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras; y tienen el deber de preservarlo”*.

c) La indemnizabilidad del daño ambiental: *“El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer”*.

d) Una política pública integral: *“Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la*

*preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica y a la información y educación ambientales”.*

e) Presupuestos Mínimos Federales: *“Corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias las necesarias para complementarlas sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales.”*

Como vemos la Constitución Nacional contempla un desagregado funcional entre Nación y Provincias, con una conceptualización confluyente de “desarrollo sustentable”, pues *“desde el punto de vista práctico, la cuestión ambiental requiere de modalidades que con suficiente elasticidad puedan, con una base de coherencia, considerar las peculiaridades de cada temática en particular. Convergen entonces los aspectos jurídicos y pragmáticos en la fundamentación de una ley marco, y de posteriores normas que sobre su base establezcan presupuestos mínimos de protección ambiental relativos a cada recurso natural o materia de gestión ambiental específica. La definición presentada por la ley considera que es presupuesto mínimo “...toda norma que concede una tutela ambiental uniforme o común para todo el territorio nacional y tiene por objeto imponer condiciones necesarias para asegurar la protección ambiental... debe prever las condiciones necesarias para garantizar la dinámica de los sistemas ecológicos, mantener su capacidad de carga y, en general, asegurar la preservación ambiental y el desarrollo sustentable” (art. 3º, Ley Nacional 25.675)”*<sup>46</sup>.

Siguiendo con la opinión de los citados autores: *“El diseño genérico es que las Provincias conservan las materias no delegadas al Estado Federal<sup>47</sup>, o sea que la regla general es que las materias son provinciales y la excepción corresponde a la materia federal. De allí se concluye que la materia federal, aun en los casos de delegación constitucional total y expresa, la misma tiene carácter restrictivo<sup>48</sup>”.*

Más observamos que el Art. 41º, no solo establece la concurrencia jurisdiccional de la política ambiental, sino que establece una herramienta de política pública que debe usarse en la articulación de las porciones de facultades nacionales delegadas y las porciones de facultades originarias. Una herramienta que otorga un privilegio respecto de las porciones que corresponda a cada jurisdicción. Precisamente en el 3º párrafo de dicho artículo establece nacionalmente *los presupuestos mínimos de protección*, imponiendo una modalidad de articulación para una facultad concurrente, que le sirve para imponer pautas mínimas de cumplimiento en todo el territorio argentino.

---

<sup>46</sup> SABSAY; Daniel y DI PAOLA, María Eugenia. El Federalismo y la nueva ley general de ambiente. Anales de Legislación Argentina. Buenos Aires. Tomo 2003-A, pag. 1385.

<sup>47</sup> Art. 121 Constitución Nacional.

<sup>48</sup> SABSAY, Daniel y DI PAOLA, María Eugenia. Op. Cit., pag 1388.

La Constitución Nacional tiene un diseño institucional, por el cual todo poder no delegado en la Constitución, queda como materia provincial (art.121).

Además, la reforma constitucional de 1994 reconoció a todos los Municipios son condición autónoma en las materias definidas como propiamente municipales (art. 123), tanto en lo institucional, presupuestario, política y administrativamente.

Pero es cada Provincia la que define el contenido de la autonomía municipal, pudiendo ser mínima (condicionándola con leyes orgánicas municipales p.e. Buenos Aires o Mendoza) o máxima (posibilitando el dictado de carta orgánica municipal). Así, en la actualidad, en Argentina encontramos diversidad en relación al alcance y contenido de la autonomía municipal definida por cada una de las provincias<sup>49</sup>.

La Constitución de la Provincia de Córdoba, también garantiza el derecho al desarrollo y el derecho ambiental, en el mismo concepto de “desarrollo sustentable”. Ya en su art. 11 establece que “El Estado Provincial resguarda el equilibrio ecológico, protege el medio ambiente y preserva los recursos naturales.”, como vemos en sintonía con la el concepto de desarrollo del art. 41 de la Constitución Nacional.

En el art. 66 la Constitución cordobesa desarrolla más el concepto de desarrollo sustentable al decir: “ *Toda persona tiene derecho a gozar de un medio ambiente sano. Este derecho comprende el de vivir en un ambiente físico y social libre de factores nocivos para la salud, a la conservación de los recursos naturales y culturales y a los valores estéticos que permitan asentamientos humanos dignos, y la preservación de la flora y la fauna.*

*El agua, el suelo y el aire como elementos vitales para el hombre, son materia de especial protección en la Provincia.*

*El Estado Provincial protege el medio ambiente, preserva los recursos naturales ordenando su uso y explotación, y resguarda el equilibrio del sistema ecológico, sin discriminación de individuos o regiones.*

*Para ello, dicta normas que aseguren:*

*1. La eficacia de los principios de armonía de los ecosistemas y la integración, diversidad, mantenimiento y recuperación de recursos.*

---

<sup>49</sup> CAO, Horacio, ESSTEVEZ, Alejandro, BLUTMAN, Gustavo & ITURBURU, Mónica. Introducción a la Administración Pública Argentina. Cap 4º. Ed. Biblos. Bs.As. 2007.

*2. La compatibilidad de la programación física, económica y social de la Provincia, con la preservación y mejoramiento del ambiente.*

*3. Una distribución equilibrada de la urbanización en el territorio.*

*4. La asignación prioritaria de medios suficientes para la elevación de la calidad de vida en los asentamientos humanos”.*

Como vemos, también en sintonía con la Constitución Nacional, aparecen los conceptos de desarrollo sustentable y responsabilización, haciendo especial énfasis en la distribución equilibrada de la urbanización en el territorio, lo cual es la materia que estudia y propone el urbanismo.

La Constitución cordobesa reconoce en su art. 68, la importancia de las regulaciones con miras al concepto de desarrollo sustentable, explicitando que la tierra es un bien permanente de producción, concepto que no promueve la tierra vacante:

Artículo 68.- El Estado Provincial defiende los recursos naturales renovables y no renovables, en base a su aprovechamiento racional e integral, que preserve el patrimonio arqueológico, paisajístico y la protección del medio ambiente.

*“La tierra es un bien permanente de producción; la ley garantiza su preservación y recuperación, procura evitar la pérdida de fertilidad, la erosión y regula el empleo de las tecnologías de aplicación.*

*Las aguas que sean de dominio público y su aprovechamiento, están sujetas al interés general. El Estado reglamenta su uso racional y adopta las medidas conducentes para evitar su contaminación.*

*El Estado Provincial resguarda la supervivencia y conservación de los bosques, promueve su explotación racional y correcto aprovechamiento, propende al desarrollo y mejora de las especies y a su reposición mediante forestación y la reforestación que salvaguarde la estabilidad ecológica.*

*Los yacimientos de sustancias minerales y fósiles son bienes exclusivos, inalienables e imprescriptibles de la Provincia; su explotación debe ser preservada en beneficio de las generaciones actuales y futuras”.*

Además, reconoce que la Legislatura Provincial tiene facultades de regulación de ordenamiento territorial y medioambientales (art. 104 inc 21), lo cual realizará en concurrencia con los municipios. Incluso la Legislatura puede

dictar planes de interés regional, dejando su aplicación a los Municipios (art.104 inc. 9), algo que ya sucedió con la Ley N° 9595, que aprueba el Convenio de Avance para el Plan de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de Córdoba, la Ley N° 9687, Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba y la Ley N° 9841, regula los Usos del Suelo en la metrópoli de Córdoba.

En verdad, con la lectura hecha de las constituciones, no se pueden presentar regulaciones destinadas al desarrollo, distintas de las regulaciones destinadas al ambiente, como si fueran contradictorias, pues ambas son un *“instrumento de política pública regula las condiciones de localización de las diferentes actividades antrópicas en orden al derecho al desarrollo o en orden al ambiente sano; mas difícilmente, se pueda regular en orden al desarrollo sustentable si faltase el elemento de producción o el elemento ambiental. Motivo por el cual nos cuestionamos sobre la validez de mantener dos regulaciones distintas. Tal desdoblamiento produce además, riesgos de regulaciones contradictorias*<sup>50</sup>.

En materia federal, si bien existen las cláusulas al desarrollo territorialmente equilibrado, tal garantía constitucional no se ha reflejado en una Ley Nacional, que indique las pautas generales para el ordenamiento territorial en el país. Existen actualmente diversos proyectos de ley, en tal sentido, pero ninguna ha tenido la sanción del Congreso, por lo que no merecerán citaciones en el presente trabajo.

Entonces, queda clarificado que si bien el ordenamiento territorial es una de las facultades concurrentes entre la Nación y las Provincias, la falta de una Ley Nacional de Ordenamiento Territorial, hará que en este trabajo no existan más consideraciones al nivel federal que las ya realizadas.

Pero ¿qué son las facultades concurrentes? Máxime cuando veremos que la concurrencia no es solo entre la Nación y la Provincia, sino también entre ésta última y los municipios.

Se definen como facultades *“concurrentes del Congreso Nacional y de las legislaturas locales, como ser lo referente al bienestar general; pero como es obvio, esa concurrencia, por razones fácticas, muy a menudo se resuelve impropriamente en una cierta supremacía de la ley nacional. Si bien de acuerdo con el art. 31 de la Constitución las leyes nacionales son “supremas,” ello debe entenderse sólo en tanto y en cuanto hayan sido dictadas dentro de las atribuciones que la propia Constitución le otorga al Congreso de la Nación;*

---

<sup>50</sup> Petrelli, Hernán. Op.cit. 2009.

*por lo demás, si no hay directa y absoluta incompatibilidad entre la ley provincial y la ley nacional, o sea, si no es inconciliable el ejercicio simultáneo de la potestad que acuerda la ley nacional con la que concede la ley provincial, debe mantenerse la vigencia de la ley provincial, sin perjuicio, desde luego, de mantener también la vigencia de la ley nacional en cuanto ha sido dictada en el marco de sus atribuciones”<sup>51</sup>.*

En éste caso, la concurrencia es también con el Municipio, cuya presencia está garantizada por el Art. 5º de la Constitución Nacional que asegura la existencia del régimen municipal, y el Art. 123º asegura la autonomía municipal.

La Constitución Provincial reconoce en su Título II la Autonomía de los Municipio, aclarando que es tal autonomía es de carácter política, administrativa, económica, financiera e institucional (art. 180).

Caracterizando ésta autonomía municipal podemos citar que: *“La Corte, por su parte, desarrolla la teoría autonómica en el consid. 8º del fallo, lugar en el que expone las ocho razones fundantes de tal criterio, sin perjuicio de ulteriores desarrollos colaterales en el consid. 9º, que completa el anterior. Tales razones son:*

- a) El origen constitucional de los municipios.*
- b) La existencia de una base sociológica constituida por la población de la comuna, ausente en tales entidades.*
- c) La imposibilidad de la supresión de los municipios.*
- d) El carácter de legislación local de las ordenanzas municipales, frente al de resoluciones administrativas de las emanadas de entidades autárquicas.*
- e) El carácter de personas jurídicas de derecho público y de carácter necesario de los municipios establecido por el art. 33 del Cód. Civil, frente al carácter contingente de las entidades autárquicas.*
- f) El alcance de las resoluciones municipales que comprende a todos los habitantes de su circunscripción.*
- g) La posibilidad de creación de entidades autárquicas en los municipios, lo que hace incongruente que una entidad autárquica pueda crear a otra de igual tipo.*
- h) La elección popular de sus autoridades”<sup>52</sup>.*

---

<sup>51</sup> GORDILLO, Agustín. Tratado de derecho Administrativo. Tomo I, Cap VII pag.6.

<sup>52</sup> BIANCHI, Alberto B. La Corte ha extendido la corta autonomía de los municipios. Revista Jurídica La Ley 1989-C, pag. 47. Bs. As. 1989. Comentando el fallo CSJN. Rivademar, Ángela C/Municipalidad de Rosario del 21-3-1989.

Tras dicho fallo y la reforma constitucional de 1994, con más la presión ciudadana a generar mayores competencias municipales, podemos afirmar que *“el análisis del grado de autonomía municipal que reconoce la justicia argentina, parece estar signado por dos postulados: a) existe concurrencia para el ejercicio del poder de policía cuando el servicio público se encuentra regulado por otra instancia estadual; b) existe suficiente fuente constitucional y legal para reconocer las competencias legales, pero siempre que éstas no se opongan ni obstaculicen o resulten claramente incompatibles con las de otros poderes de gobierno”*<sup>53</sup>. Así podemos definir que el municipio tiene una competencia por *default*, en las cuestiones indefinidas o dubitativas.

En el caso particular de la Provincia de Córdoba, los Municipios con más de 2000 habitantes pueden sancionar sus Cartas Orgánicas y la Ley Orgánica Municipal regirá solo para aquellos que no la tengan (arts. 183 y 184).

Graficando la concurrencia de competencias estatales, algunos autores hacen la metáfora que no se trata de tres tortas de funciones superpuestas, sino de una sola *torta marmolada*<sup>54</sup>.

En definitiva, tratándose el desarrollo sustentable de una facultad triplemente concurrente, pero con una falta de regulación nacional se reduce la normativa a analizar a la brindada por la Provincia y por el Municipio.

### 1.1.3.- Competencias del Municipio de la Ciudad de Córdoba

La década de los 90 en América Latina fue una etapa en la que se concentraron reformas del Estado que cambiaron la fisonomía del Estado en la región. A partir de allí la relación entre Estado y Sociedad, cambió, en algunos casos de una forma dramática. Muchas de las actividades que antes de las reformas realizaba el Estado, fueron trasladadas al mercado, bajando

---

<sup>53</sup> CAO, Horacio (coordinador) y Otros. Introducción a la Administración Pública Argentina. Ed. Biblos. Bs.As.2007, pag. 108.

<sup>54</sup> CAO. Op. Cit. Pag.108.

en general, el nivel de intervención pública en la vida cotidiana, o transferidas a los estados subnacionales<sup>55</sup>.

Ello implicó que los Municipios asumieran *“La importancia de nuevos roles político-institucionales y capacidades de gestión hace hincapié en la necesidad de pasar de un modelo municipal tradicional, más centrado en lo administrativo, concentrador de poder y poco activo en el plano social y económico, a un modelo más innovador caracterizado por la eficacia de las acciones, una mayor cultura de control y transparencia y un perfil estratégico y más abierto en términos de articulación y coordinación en redes. Se enfatiza así la relevancia de las interacciones desplegadas entre los múltiples actores – gubernamentales y sociales– involucrados en el territorio, como el fortalecimiento de los elementos de proximidad y canales de participación en el desarrollo de las políticas locales. En efecto, el examen de los procesos de configuración y reproducción de las relaciones en el plano institucional y de la gestión como sobre las formas de articulación Estado-sociedad en espacios locales metropolitanos, constituyen aspectos significativos para una mejor comprensión de la viabilidad e impacto de las políticas públicas”*<sup>56</sup>.

Tal reposicionamiento de los municipios se consagra tras la reforma constitucional de 1994 y la habilitación de la asunción de soluciones propias con el reconocimiento constitucional de la autonomía municipal (art. 123).

*De esta manera, se estructura lo que se ha dado a llamar un Estado Complejo, en directa referencia a la coexistencia de varios ordenamientos jurídicos estatales y administrativos superpuestos en un mismo territorio. Así la jurisdicción nacional se constituye en una suerte de Estados de estados, conviviendo en igualdad con otro ámbito de gobierno –las provincias, que también se encuentran dotadas de soberanía interna– y un tercer estamento, los municipios a los que si bien no puede adjudicárseles poderes equivalentes*

---

<sup>55</sup> ESTÉVEZ, Alejandro. El impacto de las reformas de los 90, un análisis comparado entre los casos de Argentina, Bolivia, Brasil, Chile y México. Ponencia presentada en el 3º Congreso Argentino de Administración Pública: Sociedad, Estado y Administración, San Miguel de Tucumán. 2005.

<sup>56</sup> CARMONA, Rodrigo & ANZOATEGUI, Mirtha. Aspectos político-institucionales, modelos de gestión pública y relación Estado-sociedad en municipios del oeste y noroeste del conurbano bonaerense. Compilado en Rofman, Adriana. Sociedad y Territorio. Ed. Universidad de Gral. Sarmiento 2010. Los Polvorines, pag.219

*a las dos anteriores, tienen potestades y autonomía política, administrativa, financiera e institucional*<sup>57</sup>.

Lejos de la antaño sumisión de los Municipios a la Provincia y la Nación, su autonomía constitucional, los ubica en un lugar a la par, compartiendo con ellos las facultades concurrentes, que les otorga una mayor responsabilidad y mayores herramientas de solución, tal como la Corte Suprema de la Nación les reconociera en los casos Rivademar, Promenade y Liberman<sup>58</sup>, que reconocieron y ampliaron las competencias de los Municipios en materia de urbanismo.

Asumimos entre las *facultades inherentes* en materia municipal, el rol de apoyo, fomento y hasta poder de policía sobre la industria radicada en su jurisdicción local; entendiendo por ellas a *“las potestades que, no estando explicitadas expresamente por la Constitución, constituyen una derivación natural de las concedidas y resultan necesarias o convenientes para ponerlas en práctica*<sup>59</sup>”, explicitadas a favor de los municipios en el art. 186 inc. 14 de la Constitución cordobesa.

Así vemos que los municipios encaran nuevas funciones y amplían sus estructuras, para dar respuesta a una ciudadanía que cada vez se vuelva más a ellos, lo que resulta demostrativo de la mayor importancia que han adquirido en los últimos años<sup>60</sup>.

Esto se hace muy visible en las capacidades que la Constitución Provincial y la Carta Orgánica Municipal, le reconoce a los municipios en general y a la Ciudad de Córdoba en particular, que superan la antaño concepción del municipio como un prestador exclusivo de servicios de limpieza, alumbrado y mantenimiento de calles.

La Constitución Provincial, les reconoce una competencia territorial hasta donde llegue la prestación de sus servicios (art. 185<sup>61</sup>) y le otorga materias de salubridad; salud y centros asistenciales; higiene y moralidad pública; ancianidad, discapacidad y desamparo; cementerios y servicios

---

<sup>57</sup> CAO, Horacio (coordinador) Blutman, Gustavo, Iturburu, Mónica y Estévez, Alejandro. Introducción a la Administración Pública. Ed. Biblos. Bs As 2007, pag.16.

<sup>58</sup> Compilados en BIGLIERI, Alberto. Estudios de Derecho Municipal. ED. Jurídicas. Buenos Aires, 2010, pag. 289.

<sup>59</sup> ROSATTI, Horacio. Tratado de Derecho Municipal. Ed. Rubinzal-Culzoni. Buenos Aires, 2012, pag.173.

<sup>60</sup> CAO, Horacio, BLUTMAN, Gustavo, ESTEVEZ, Alejandro y ITURBURU, Mónica. Introducción a la Administración Pública Argentina. Ed. Biblos. Buenos Aires, 2007, pag. 124.

<sup>61</sup> Se aclara que la propia Carta Orgánica de la Ciudad reconoce que sus límites son fijados por ley (art. 3º).

fúnebres; planes edilicios, apertura y construcción de calles, plazas y paseos; diseño y estética; vialidad, tránsito y transporte urbano; uso de calles y subsuelo; control de la construcción; protección del medio ambiente, paisaje, equilibrio ecológico y polución ambiental; faenamiento de animales destinados al consumo; mercados, abastecimiento de productos en las mejores condiciones de calidad y precio; elaboración y venta de alimentos; creación y fomento de instituciones de cultura intelectual y física y establecimientos de enseñanza regidos por ordenanzas concordantes con las leyes en la materia; turismo; servicios de previsión, asistencia social, **proteger valores culturales, expropiar conforme a la ley provincial y generar planes reguladores** (art. 186, en negrita lo propio de ésta consultoría) .

Haciendo una inmersión en la Carta Orgánica de la Ciudad de Córdoba, notamos que tiene el mismo concepto de desarrollo humano no contradictorio con el ambiente (en su art. 17) que indican el art. 41 de la Constitución Nacional y explicado en éste informe.

La Carta Orgánica explicita la facultad de planificación territorial al decir:

*“Art. 15. Es deber del Municipio promover la planificación integral como un instrumento flexible tendiente a establecer estrategias de desarrollo local que contemplen los intereses propios, provinciales, regionales y nacionales. Son sus principales objetivos lograr una Ciudad funcionalmente equilibrada, integrada y articulada con su entorno metropolitano, ambientalmente sustentable, socialmente equitativa y con una participación efectiva de sus vecinos”.*

Como vemos, contiene la idea de una planificación flexible, estratégica, articuladora de jurisdicciones (consistente con las facultades concurrentes que tantas veces encontramos en la planificación territorial), participativa y con una explicitación del **modelo de ciudad deseada** que la califica como:

- a) funcionalmente equilibrada,
- b) integrada y articulada con su entorno metropolitano,
- c) ambientalmente sustentable,
- d) socialmente equitativa y
- e) con participación efectiva

Esta misma concepción se reitera en el art. 27 que contiene la facultad de elaborar planes reguladores para el desarrollo urbano sustentable (incs 1, 2 y 5), para incrementar la forestación (inc 7) y para la instalación de viviendas

sociales (inc 8). Esto se reitera en el artículo especialmente dedicado al Ambiente (art.28), imponiéndole al Concejo Deliberante realizar un código ambiental (art. 64 inc 24).

Leamos con detenimiento éste art. 27 que desarrolla las facultades de planificación territorial a las que colabora la presente consultoría:

*1. Planificar el desarrollo urbano atendiendo a las necesidades cotidianas de los vecinos y la integración de las diferentes actividades que forman del quehacer ciudadano.*

*2. Elaborar y coordinar planes urbanos y edilicios tendientes a desarrollo y crecimiento de la Ciudad y su área rural, en armonía con recursos naturales y las actividades económicas, sociales y culturales se despliegan en su territorio.*

*3. Proyectar, concertar y ejecutar acciones de renovación y preservación de áreas y componentes del patrimonio histórico, urbano, arquitectónico arqueológico y paisajístico de la Ciudad. Reconocer su carácter de patrimonio colectivo de la comunidad.*

*4. Promover acciones tendientes a preservar, valorizar y renovar el centro histórico, cultural y comercial como área representativa de la identidad de la Ciudad.*

*5. Promover, proyectar y ejecutar las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos en concordancia con los planes de desarrollo urbano y social.*

*6. Instrumentar mecanismos de participación y consulta mediante concursos abiertos para la elaboración de ideas y proyectos en obras municipales y acciones de significación urbana, lo que no excluye que puedan ser proyectadas por personal técnico de planta de las dependencias municipales.*

*7. Instrumentar planes y acciones tendientes a preservar e incrementar las áreas forestadas de la Ciudad.*

*8. Promover, planificar y ejecutar políticas habitacionales en el marco de los planes urbanos y sociales. Coordinar programas con la Nación, Provincia y otros organismos públicos o privados.*

*9. Prever e instrumentar mecanismos que permitan disponer de tierras para realizar planes, programas y proyectos urbanos.*

*10. Coordinar políticas de tránsito mediante principios de circulación de vehículos y peatones basados en la fluidez, la seguridad y la salud humana.*

La facultad de dictar normas urbanísticas está en el Concejo deliberante (art. 64 inc 12), se reconoce a la Comisión de Vecinos el derecho a participar en la planificación (art. 148 inc d) y al acceso a la información pública (art.20).

La aprobación de ordenanzas por el sistema de doble lectura, se limita a la creación de nuevos tributos o a las concesiones o permisos de uso permite sobre bienes municipales (art. 78).

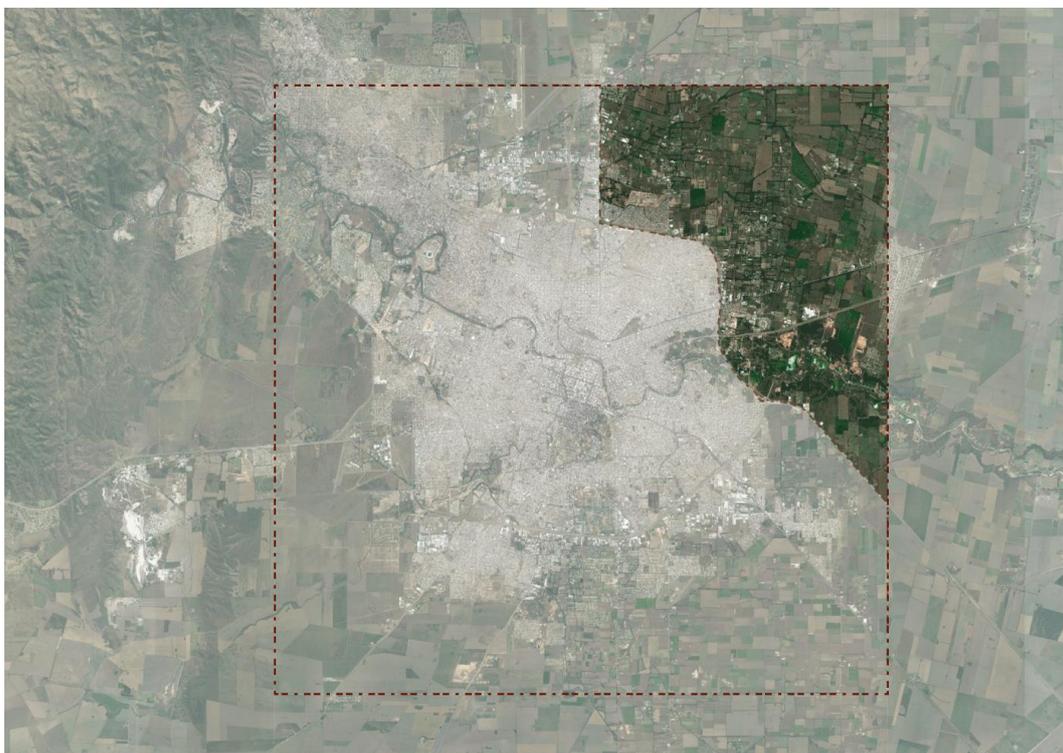
Los municipios ejercen su competencia dentro de los límites municipales. Por ello, debe conocerse con más precisión cual es el límite de los municipios y con ello, el ámbito de su jurisdicción; por eso nos detendremos en la legislación provincial que condicionara su accionar.

## 1.2.- El Ordenamiento Territorial a Nivel Provincial.

Esta facultad en muchas regiones del país se encuentra desarrollada con exclusividad a nivel municipal. En algunas provincias han tenido un desarrollo de leyes provinciales que con completud se ocupan del ordenamiento territorial<sup>62</sup>.

No obstante la mayoría de las provincias han ido desarrollando sus facultades de ordenamiento territorial por leyes particulares que abordan temas puntuales<sup>63</sup>, encontrándose la Provincia de Córdoba dentro de este agrupamiento mayoritario.

El análisis se hará referenciándose a los espacios asignados a ésta consultoría que se observan en la siguiente foto aérea.



Veamos puntualmente las leyes que tratan partes de esta materia.

### 1.2.1.- Ley N° 9841 de Regulación de Usos del Suelo en Área Metropolitana.

---

<sup>62</sup> Provincia de Buenos Aires con las Leyes N° 8912 de Suelo y N°14449 de Acceso Justo al Hábitat  
Provincia de Mendoza con la Ley N° 8091 de Ordenamiento Territorial  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires con la Ley N° 2930 de Plan Urbano Ambiental  
<sup>63</sup> P.e. Provincia de Santa Fe con la Ley N° 13.532 de Áreas Metropolitanas.

Surge como primera virtud que la regulación responde a un plan, tomando el Plan Vial de Circunvalación y del futuro Plan de Ordenamiento Territorial y tras anunciar los objetivos generales y particulares, en la misma conceptualización que venimos trabajando, aborda aspectos operativos de la norma.

Procede a clasificar el territorio en Áreas y Sub-Áreas (arts.5 a 12), dejando su desagregación y operación a los Municipios (art.13, 2º párrafo).

Haciendo una descripción del funcionamiento institucional, la Provincia ha utilizado su parte de las facultades concurrentes en la regulación parcial de la clasificación del territorio. La clasificación del territorio comienza por la división del mismo en Áreas (con una destinación genérica) que luego se subdividen en Zonas que van especificando esa destinación hasta compilar localizadamente en ellas los indicadores de los derechos y obligaciones de constructividad, usos, parcelamiento y cargas públicas patrimoniales y ambientales (técnica de zoning).

En ésta ley, la Provincia toma una parte del sistema de clasificación del territorio y la aplica en Áreas y Sub Áreas, quedando a los Municipios la definición de zonas consistentes con la clasificación primaria ya ejercida por la Provincia.

Y Clasifica las siguientes Áreas y Sub Áreas, las que condicionan el trabajo a realizar:

**Áreas Urbanizables** subclasificables en:

- a) Áreas Urbanizadas Consolidadas: sectores de urbanización continúa y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos e institucionales que definen el casco urbano más consolidado;
- b) Áreas de Urbanización Prioritaria: sectores no consolidados, de urbanización dispersa o bien tierras vacantes con infraestructura y servicios o con posibilidades de ser desarrolladas. Se caracterizan como áreas directamente vinculadas a las áreas consolidadas y cuya localización y aptitud plantea la prioridad de urbanización para garantizar un crecimiento ordenado, y
- c) Áreas Mixtas de Promoción para Actividades Productivas: son asimilables a las áreas de urbanización prioritaria, revistiendo un carácter singular por su vinculación a emprendimientos productivos compatibles con el uso residencial; es el caso de industrias no contaminantes vinculadas a la informática o similares, parques

tecnológicos, centros comerciales y de servicios, que involucran el uso residencial, conformando nuevos centros o polos de desarrollo promovido.

**Áreas de Urbanización Diferida**, más conocidas como Áreas de Reserva o Urbanización Futura y las define como aquellos espacios donde se prevé construir en el mediano o largo plazo, con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano conectado al existente.

**Áreas No Urbanizables** que comprende a las superficies cuya urbanización implica la dispersión y extensión innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación, y cuyos atributos y condiciones físicas desaconsejan su ocupación presente y futura.

Y las subclasifica como:

a) Áreas de Producción Agropecuaria:

a.1) De Producción Agropecuaria No Contaminante: suman, a una localización y conformación inadecuada para la urbanización, su aptitud para la actividad productiva agropecuaria.

a.2) De Producción Agropecuaria Contaminante: agricultura con uso de agroquímicos, cría de ganado a corral, criaderos de aves a galpón y otras actividades productivas, cuya condición contaminante obliga a respetar áreas de amortiguación con localizaciones que sólo se aprueban en el marco de la legislación ambiental.

b) **Áreas Naturales Protegidas:** superficie que abarca un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, hidrológicos y ambientales son característicos de la zona, presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deben ser protegidos y todas las actividades humanas orientadas a un manejo racional y responsable de los recursos naturales, según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área. Se incluyen todas las áreas determinadas como Categoría I (Rojo) en la Ley N° 9814 - Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba-

c) **Áreas Verdes Recreativas:** superficie prevista para el desarrollo de actividades recreativas con predominancia de verde y en diferentes escalas y tipologías como parques, praderas, masas forestales o plazas,  
y

d) **Áreas de Riesgo:** superficie cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas, su relación con cuencas hídricas o escorrentías, probabilidades de inundación u otras, desaconsejan su urbanización.

**Áreas de Valor Estratégico,** a los espacios y ramales ferroviarios, predios de industrias desactivadas, tierras fiscales o bolsones no urbanizados que permiten el desarrollo de planes estratégicos para un mayor beneficio de la comunidad.

**Áreas Industriales de Impacto,** Actividades Mineras o asimilables, a aquellas que por la existencia o previsión de estos usos plantean la necesidad de restricción al uso residencial y otros considerados incompatibles.

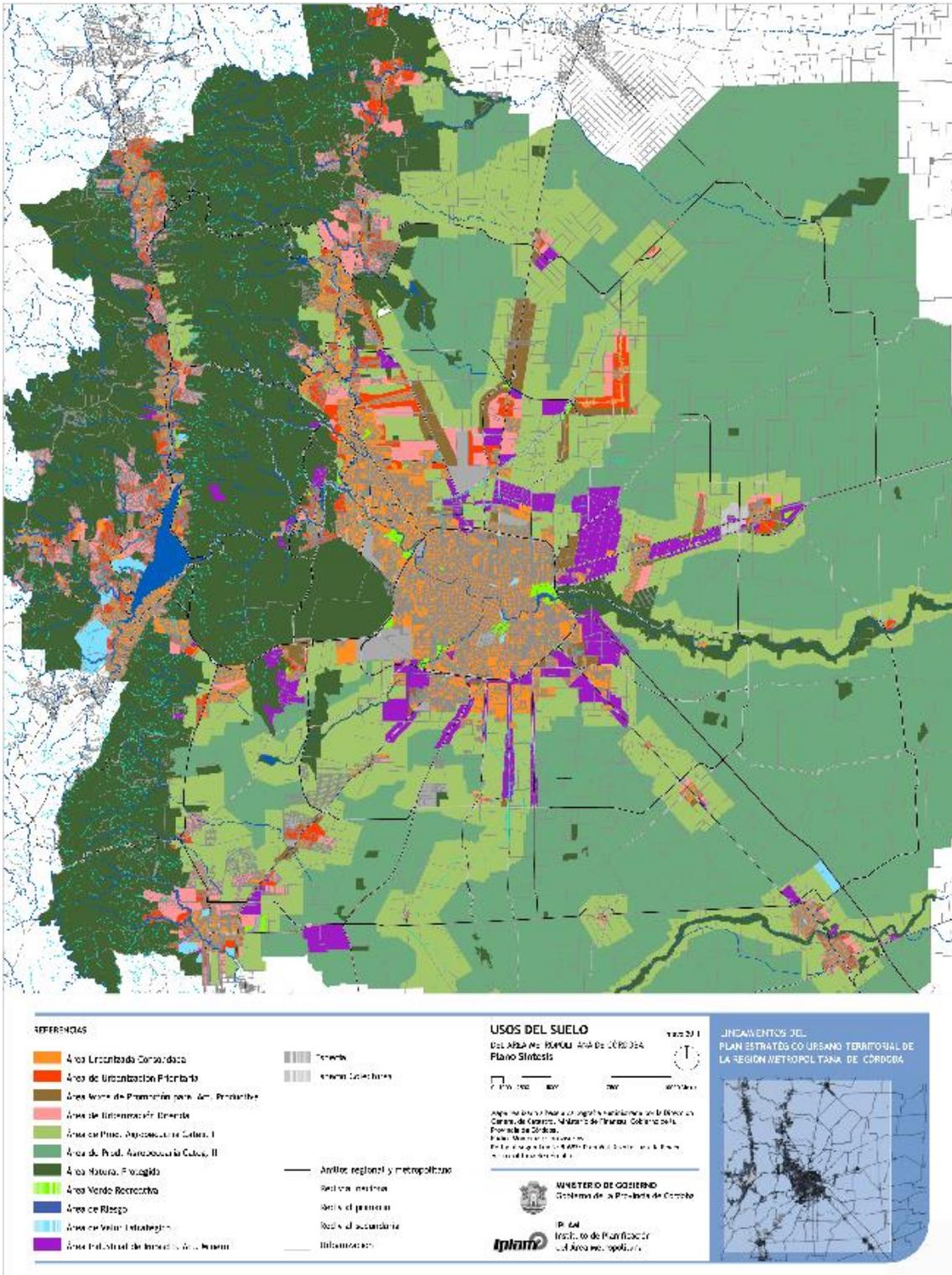
O sea que la definición de tales áreas solo puede ser modificada por Ley Provincial y que las Ordenanzas municipales, las pueden subclasificar en zonas adecuadas a la finalidades de las áreas.

De hecho el plano de Áreas ya ha sido modificado por el anexo de la Ley. N° 10.004<sup>64</sup>:

---

64

[http://web2.cba.gov.ar/web/leyes.nsf/85a69a561f9ea43d03257234006a8594/d3f385ebf881cbd80325795e0071fdeb/\\$FILE/10004%20ANEXOS.pdf](http://web2.cba.gov.ar/web/leyes.nsf/85a69a561f9ea43d03257234006a8594/d3f385ebf881cbd80325795e0071fdeb/$FILE/10004%20ANEXOS.pdf)



Como podemos observar, en el espacio geográfico de estudio, ya se han asignado:

- Áreas de Reserva Natural que son paralelas al río Suquia.
- Áreas de Reserva Recreativas que constituyen una protección para el entorno del río Suquia.

- c) Áreas de máximo impacto industrial adyacentes a la circunvalación.
- d) Área Residencial consolidada reconocida.
- e) Área de Urbanización diferida adyacente a la consolidada y
- f) Área Agrícola en dos interregnos.

Estas áreas condicionan y limitan el trabajo de la consultoría, en atención a que se podrán proponer zonificaciones que respeten los destinos que dichas áreas le otorgan.

### **1.2.2.- Ley Nº 9595 aprueba el Convenio Interjurisdiccional para el Plan de Ordenamiento Territorial de Área Metropolitana de Córdoba.**

La existencia del presente Convenio, suscripto por la Municipalidad de Córdoba, en su cláusula primera establece que: *“Ésta Área o Región, no constituye una categoría Jurídica, Política y/o Administrativa diferenciada, ni se circunscribe a límites geográficos rígidos. Los mismos se adaptan según los planes, programas o proyectos que se acuerden dependiendo del carácter y naturaleza de los problemas y/o temáticas a abordar y las poblaciones que estos involucren”*. O sea que en cada plan, programa o proyecto se definirá la separación de las funciones y responsabilidades entre la Provincia y los municipios involucrados.

Pero a su vez, contiene una aceptación de dejar colectoras de calle sobre la red vial primaria y secundaria de 12m de ancho mínimo, y espacio para obradores. Dicha obligación ya se encontraba contenida la Ley Nº 9687 de aprobación del Plan Vial Director para la Región Metropolitana, pero en el Convenio queda consentida por los municipios.

La mencionada ley impone también la Evaluación de Impacto Ambiental para las obras del Plan Vial Director.

### **1.2.3.- Ley Nº 7343 de Evaluación de Impacto Ambiental.**

La misma está dictada por las competencias ambientales de la Provincia y es de aplicación en los Municipios. Se encuentra reglamentada por el Decreto Nº 2131/2000.

La ley luego de los principios generales procede a regular en el Título III la protección de cada bioma en un capítulo, y como integrante del bioma suelo menciona al ordenamiento territorial para que se tenga en cuenta (art.18) realizar:

- a) Un sistema de inventario y clasificación de suelos y uso de la tierra científicamente fundado y permanentemente actualizado;
- b) Una evaluación de las características y evolución de los ecosistemas;
- c) Una verificación de los actuales usos de la tierra, que indique su grado real de utilización, falta de uso o degradación;
- d) Una verificación detallada y precisa de las capacidades y limitaciones ecológicas de la tierra para uso comunitario, agrícola, industrial y de otra naturaleza;
- e) Un método de identificación de las zonas en las cuales una ocupación o crecimiento incontrolado de actividades y obras pudiera provocar la degradación incipiente, corregible o irreversible del ambiente como asimismo la destrucción de valores históricos, culturales o estéticos;
- f) Un método y un sistema para que los organismos gubernamentales competentes ejerzan el control del uso de las tierras en ambientes y situaciones críticas, o bien en tierras afectadas por instalaciones públicas y privadas;
- g) Un método y sistema para asegurar que las normas provinciales tomen en cuenta criterios de ecodesarrollo regional y de uso de la tierra en función de sus capacidades y limitaciones ecológicas.

El Decreto reglamentario establece la obligación de dar aviso a la Autoridad Provincial Ambiental y pudiendo quedar sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental a proyectos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que impliquen<sup>65</sup>:

- a) Toda edificación, instalación y actividad a ejecutar dentro o en área contigua (entendiendo como tal la declarada como área de amortiguamiento por la autoridad de competencia) a porciones territoriales comprendidas en el régimen de la Ley de Áreas Naturales de la Provincia o normas nacionales correlativas similares o equivalentes.
- b) Idem anterior con respecto a bienes de valor arqueológico o histórico cultural (patrimonio cultural).
- c) Loteos y planes de viviendas de más de 10 unidades cuando no cuenten con obras de saneamiento básico (efluentes cloacales, agua segura, etc.) y/o incluyan apertura de calle. Loteos y planes de viviendas, cuando superen una superficie de 1 ha, excepto aquellos

<sup>65</sup> Ver Anexo III Dto. 2131/2000.

proyectos que se localicen en zonas de bosques protectores y permanentes o áreas protegidas (Ley 6964), cualquiera sea su magnitud.

- d) Proyectos urbanos especiales ó equipamientos urbanos colectivos que no se encuentren incluidos en Anexo I (supermercados de escala urbana, centros comerciales, infraestructura de recreación, etc.)
- e) Ocupación de perilagos: entendiendo como tal al uso que implique desarrollo de infraestructura de las márgenes de lagos conforme artículo 150º del Código de Aguas de la Provincia, Ley 5589.
- f) Subdivisiones en loteos, edificios e instalaciones, a ubicarse dentro de la cuenca de aporte de embalses destinados a usos múltiples o a provisión de agua potable.
- g) Actividades deportivas, recreacionales y comerciales en embalses que incluyen entre sus propósitos (reales o potenciales) la provisión de agua.
- h) Cementerios convencionales, cementerios parques, hornos crematorios.
- i) Pistas de carreras o prueba de automóviles y motocicletas.
- j) Pistas de aterrizaje.
- k) Complejos turísticos, hoteles de más de 200 plazas, campings.

Además se incluyen las actividades industriales que pueden originar molestias o contaminación.

#### **1.2.4.- Ley Nº 9814 de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos**

Esta ley desagrega provincialmente los criterios de la Ley Nacional Nº 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos. Tal ley nacional, exige a las provincias que tomando la técnica de zonificación regulen mínimamente los espacios con bosques nativos en tres zonas: a) Roja de carácter intangible aplicable a bosques vírgenes, b) Amarilla que admite antropizaciones limitadas y c) Verde que admite reposición de piezas arbóreas. Pero las provincias pueden ampliar tales clasificaciones con mayores pautas regulatorias y es lo que sucede en el art. 5º que detalla la clasificación, de la siguiente manera:

- a) Categoría I (rojo): sectores de bosques nativos de muy alto valor de conservación que no deben transformarse, manteniéndose como bosque a perpetuidad y pueden ser hábitat de comunidades indígenas

y campesinas y/o pueden ser objeto de investigación científica y aprovechamiento sustentable.

Se incluyen en esta categoría los bosques nativos existentes en las márgenes de ríos, arroyos, lagos y lagunas y bordes de salinas.

- b) Categoría II (amarillo): sectores de bosques nativos de mediano valor de conservación que pueden estar degradados o en recuperación, pero que con la implementación de actividades de restauración pueden tener un valor alto de conservación y que podrán ser sometidos a los siguientes usos: aprovechamiento sustentable, turismo, recolección e investigación científica, en los términos de la presente Ley, y
- c) Categoría III (verde): sectores de bosques nativos de bajo valor de conservación que pueden transformarse parcialmente o en su totalidad dentro de los criterios de la presente Ley.

La protección también incluye los márgenes de ríos, arroyos, lagos y lagunas.

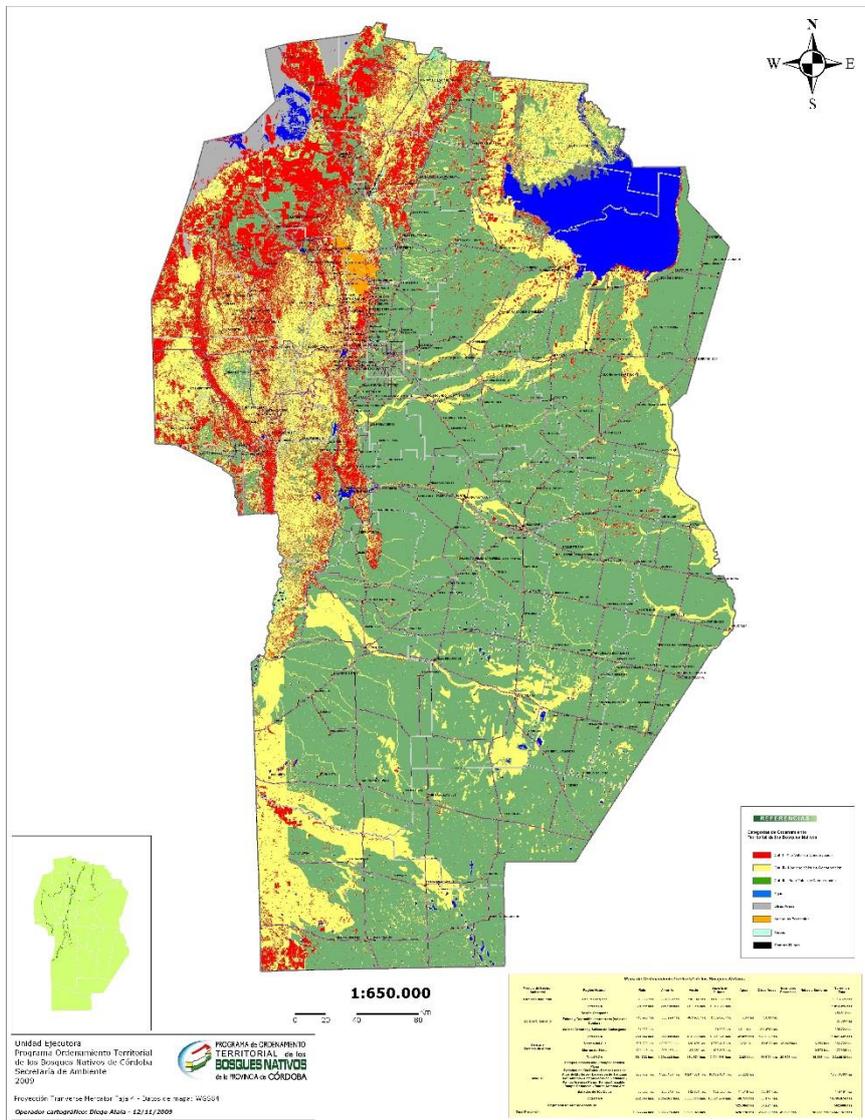
Insólitamente, la actividad minera se permite en todas las categorías con la aprobación de la Evaluación de Impacto Ambiental (art. 37).

Para mayores detalles, esta ley se reglamenta en el Dto. 170/2011.

El plano que se observa a continuación, es notorio que el tratamiento de las márgenes del Río Suquía como Categoría II, con algunas pocas trazas de Categorías I en algunos otros espacios.

Todo el resto se trata de Categoría III y pueden ser transformados, siguiendo los criterios de la Ley de Regulación de Áreas Metropolitanas.

**Mapa de Ordenamiento Territorial  
de los Bosques Nativos  
de la Provincia de Córdoba**



Sin perjuicio de los estudios de posterior georreferenciación, se observa que la asignación de la Categoría II de la Ley de Bosque Nativos a las márgenes del Río Suquía, resultan compatibles con el Área de Reserva Natural que le asigna la Ley de Regulación de Usos Metropolitanos.

## 1.2.5.- Ley N° 10.208 General de Ambiente.

Esta ley resulta de la desagregación de la Ley Nacional 25.675 General de Presupuestos Mínimos Ambientales de la Nación, tal como sucede en otras provincias<sup>66</sup>.

En el instrumento del Ordenamiento Ambiental del Territorio que se focalizarán las evaluaciones de la planificación, contiene novedades de sumo interés, partiendo de una clara conceptualización que no confunde el ordenamiento ambiental con el ordenamiento territorial.

Así, al definir su objeto expresa que *“El Ordenamiento Ambiental del Territorio debe **asegurar el uso adecuado de los recursos ambientales, posibilitar la producción armónica y la utilización de los diferentes ecosistemas, garantizar la mínima degradación y desaprovechamiento y promover la participación social en las decisiones fundamentales del desarrollo sustentable**” (Art. 9, negrita nuestra).*

Tras recordar la definición que hace la Ley General de Ambiente Nacional, establece que deben integrarse al instrumento de ordenamiento territorial, los antecedentes provinciales de:

- 1) Ordenamientos territoriales parciales en la Provincia;
- 2) El mapa de ordenamiento territorial del bosque nativo provincial elaborado de acuerdo a la legislación vigente;
- 3) La legislación provincial, programas y acciones en materia de planificación del Área Metropolitana;
- 4) Ordenamientos de uso del suelo y territoriales ambientales desarrollados por municipios y comunas en su ámbito jurisdiccional que se encuentren vigentes;
- 5) La preservación, protección y saneamiento de las cuencas hídricas de la Provincia de Córdoba;
- 6) El acceso a las vías públicas;
- 7) La disponibilidad energética;
- 8) Los sistemas productivos de las economías regionales;
- 9) Las investigaciones o recomendaciones del Instituto Nacional de Tecnología Industrial (INTI), del Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA), del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA), del Centro de Excelencia en Productos y Servicios (CEPROCOR) y los dictámenes específicos elaborados por universidades públicas y privadas, y
- 10) Todo otro antecedente relevante que se aporte para su consideración a la Autoridad de Aplicación.

---

<sup>66</sup> P.e. Ley N° 11.469 de la Provincia de Buenos Aires.

Luego desarrolla los otros instrumentos, como ser la Evaluación de Impacto Ambiental y la Evaluación Estratégica Ambiental, la audiencia pública, los planes y sistemas de gestión ambiental y fiscalización.

### 1.3.- El Desarrollo normativo Local en Ordenamiento Territorial

En el presente punto analizaremos la normativa municipal a considerar al momento de realizar propuestas de planificación territorial.

#### 1.3.1.- La Ordenanza N° 8256 de Suelo y sus modificatorias

Esta ordenanza tiene un texto ordenado con todas las modificaciones y cumple el rol de regulador de las propiedades públicas y privadas y es en el marco de ésta norma que surgirán las propuestas y lineamientos, sea usando sus zonificaciones y creando otras que encajen en el sistema de esta ordenanza.

Focalizándonos en el plano de zonificación, vemos en la zona Este a cargo de ésta consultoría, que se encuentra una recurrencia de asignación de zonas L, N y RV. La particularidad de dichas zonas es:

#### ZONA L

Zona de ubicación periférica, destinada **fundamentalmente al asentamiento de actividades industriales** o asimilables que producen molestias importantes al medio y usos rurales, quedando excluida la localización de planes de vivienda y estableciéndose un estricto control sobre la implementación del uso residencial individual en cuanto al número de unidades y accesoriedad de la misma.

Ocupación y Edificación:

a) F.O.S máximo: Parcelas con frente inferior a 25,00m : 80 % .

Parcelas con frente igual o mayor a 25,00m: 60 % .

b) F.O.T. máximo 1,50.

c) Altura máxima de edificación: sin limitaciones.

d) Retiros de línea de edificación: - De frente: 10,00 m. -

Laterales:

En parcelas con frente inferior a 25,00m: no son obligatorias.

En parcelas con frente de 25,00 a 60,00 m: en un lateral.

En parcelas con frente mayor de 60,00 m: en todos los laterales.

En todos los casos la materialización de los retiros (obligatorios o voluntarios) deberán respetar la relación:  $d = 1 / 3$  h., no pudiendo ser inferior a 6,00m.

Retiro de fondo: 10,00 m.

Solo una vivienda por parcela.

## ZONA N

Zona de ubicación periférica, destinada a los **usos rurales y actividades industriales permitidas** por normas en vigencia. La vivienda individual está sujeta a estricto control del número de unidades.

Ocupación y Edificación:

a) F.O.S. máximo: 30,00 %.

b) F.O.T. máximo: 0,30.

c) Retiro de Línea de Edificación:

Las viviendas de uso rural: de frente 6,00m y 4,00m.

Para usos industriales o asimilables: de frente o frentes y de todos los linderos: 20,00 m.

## ZONA RV

Áreas de Reserva de Verde, a las cuales se les asigna un uso futuro de parques urbanos<sup>67</sup>.

También se encuentran dos pequeños espacios con zonificación **F3** y **G1**, destinadas a residencialidad de baja densidad<sup>68</sup>.

En las zonas **L** y **N1**, se admite vivienda residencial unifamiliar<sup>69</sup>.

En cuanto a la industria, la Ordenanza de Suelo contempla:

Zonas Industriales Mixtas: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial que producen molestias importantes al medio. En las presentes zonas es permitido el asentamiento de actividades residenciales solo en forma de planes de vivienda.

<sup>67</sup> Art. 2º inc d), punto b) Ordenanza de Suelo.

<sup>68</sup> Ver art 42 y Tablas 1 y 2 de la Ordenanza de Suelo.

<sup>69</sup> Modificación de Ordenanza N° 12.483, art.41.

Zonas Industriales: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales que producen molestias importantes al medio, usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

Zonas Industriales Peligrosas: Comprenden los diferentes espacios destinados a usos industriales o asimilables (peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos, definidos por normas en vigencia), y usos rurales. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en cualquier forma, salvo aquella que fuere accesoria a usos rurales.

Pero para definir su localización y regulación hay que observar la ordenanza que se analiza en el punto siguiente.

No obstante cabe hacer notar que grandes espacios asignados municipalmente a éstas zonas industriales, se encuentran afectados por la Ley de Regulación de Usos Metropolitanos como Áreas de Reserva Natural o Recreativa.

Al momento de su compatibilización, puede ser de utilidad las Áreas de Protección Rural Productiva y las Áreas de Reservas Verdes<sup>70</sup>.

### 1.3.2.- La Ordenanza N° 8133 de Localización Industrial.

Esta Ordenanza hace una clasificación básica en cinco categorías para luego aplicar al territorio los criterios de diversos patrones, que son la pauta regulatoria.

Así primeramente clasifica las industrias en:

a) Inocuas: las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de actividades urbanas.

b) Tolerables: las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.

c) Molestas: las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.

---

<sup>70</sup> Incorporadas por el art. 4° de la Ordenanza N° 12.843, modificatoria de la Ordenanza de Suelo N° 8256

d) Nocivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.

e) Peligrosas inflamables o explosivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

Luego crea paquetes de elementos regulatorios que se denominan Patrones y que se corresponden con la primer clasificación, avanzando desde el Patrón I (Inocuas) hasta los Patrones de mayo contaminancia.

En el área en estudio observamos la existencia de los Patrones **IIIa, IVa, IVb** y **IAR**. Veamos que regulaciones contienen:

#### **Patrón IIIa**

Destinada a producción de escala y magnitud laboral en área periférica y compatible con residencialidad de baja densidad.

#### **Patrón IVa**

Actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas, por lo que su asentamiento limita la localización de usos residenciales.

Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil accesibilidad.

Por su magnitud aprovechan de las economías de escala de producción.

#### **Patrón IVb**

Similar al patrón anterior pero no admite nuevos fraccionamientos para residencia<sup>71</sup>.

Admite la mixtura con ruralidad y toxicas como curtiembres, destilación y pasteras de papel.

#### **Patrón IAR**

---

<sup>71</sup> Art. 42.

Comprende a las Actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también en este Patrón las actividades que procesen tales recursos y las que, por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales.

Los espacios asignados a IAR, resultan bastantes coincidentes con la explotación agropecuaria de la Ley de Regulación de Usos Metropolitanos, pero se observa también una mayor extensión del espacio para aplicación de patrones industriales que se superponen con Áreas de Reserva natural.

Como vemos, en el período de análisis de la información, se deberá puntualizar la relación de las IAR con las Áreas Metropolitanas de Suelos y Protegidas Ambientales de la legislación provincial.

## 1.4.- Normativa de Promoción de Agrupamientos Industriales

Ahora nos focalizaremos en la normativa de esta modalidad empresarial, en atención a que la clusterización resulta ser un beneficio tanto para las industrias (por proximidad y por compartir y reducir costos), como para las ciudades que evitan la dispersión geográfica.

La Ley Nacional N° 24.467 establece el régimen de pequeñas y medianas empresas, contiene en su primer título una serie de beneficios de reducción de tasas y créditos. También en su título segundo posibilita a las PYMES la constitución de Sociedades de Garantía Recíproca, complementado con la creación del fondo FONAPYME (Dto. 1074/PEN/2001).

Todo ello bajo la norma marco para PYMES, Ley Nacional N° 25.300 que reactualiza los beneficios a dichas empresas, siendo referidas al solo efecto de puntualizar la existencia de beneficios para las empresas que se radiquen.

A nivel Nacional, por el Decreto N° 915/PEN/2010 se creó el Programa Nacional de Parques Industriales, con un registro y un fondo para obras de infraestructura que se realice en estas agrupaciones industriales. Dicho Fondo se utilizará para bonificar tasas de créditos y realizar aportes no reintegrables para obras de infraestructura<sup>72</sup>.

Para incorporarse a dichos beneficios el Parque Industrial debe ser promovido o gestionado por un gobierno provincial o municipal<sup>73</sup>, y pueden incluirse obras dentro del perímetro, como fuera de él<sup>74</sup>.

La Provincia de Córdoba se enmarca en la misma política promocional de Parque Industriales, a través de la Ley N° 7255 siendo la creación de cada uno por decreto y no siendo necesaria la participación estatal, diferenciándose del decreto nacional.

El Proyecto deberá consignar, como mínimo los siguientes aspectos<sup>75</sup>:

a) Superficie, localización, características del área propuesta, tales como: proximidad urbana, rutas, ferrocarriles, ríos, desagües naturales y otras similares que exija la reglamentación.

b) Plano del Parque y zonificación del mismo, según las actividades industriales a instalarse.

---

<sup>72</sup> Arts. 3° y 4° Dto. N° 915/PEN/2010.

<sup>73</sup> Art.2° inc a) anexo dto.cit.

<sup>74</sup> Art.2° inc. b) y c) anexo dto. Cit.

<sup>75</sup> Arts. 3 y 4 Ley N° 7255.

- c) Infraestructura y servicios comunes que brindará el Parque.
- d) Medidas especiales de higiene y seguridad que las actividades industriales a instalarse demanden.
- e) Convenio con empresas interesadas en radicarse en el Parque, actividad que realizará y cantidad de personal a ocupar.
- f) Programa de inversiones a realizar en el Parque.
- g) Financiamiento de las inversiones.
- h) Cronograma de la realización de las obras de infraestructura y servicios comunes.
- i) Proyecto de estatuto y/o reglamento interno.

Se establece como requisito general un FOS del 70% y prohibición de utilización y producción de materiales explosivos.

Tributariamente, la Ley Provincial N° 9727 de Promoción Industrial establece los siguientes beneficios computables al traslado industrial<sup>76</sup>.

(i) Proyectos que tiendan a la modernización o innovación en productos y/o procesos incorporando nuevos sistemas, equipos, tecnologías, como así también aquellos que involucren transferencia tecnológica, con el objeto de tornarlos más competitivos y sustentables.

- Las empresas que presenten estos proyectos y cuya inversión alcance o supere el 20% del total de sus activos fijos –excluidos inmuebles, instalaciones y rodados, gozarán de los siguientes beneficios:

- Exención por 10 años del incremento del Impuesto sobre los Ingresos Brutos (“IIBB”) en virtud de la implementación del proyecto y descuentos del 30% al 50% en dicho impuesto si incorporan personal;

- Exención por 10 años del impuesto de Sellos (“IS”) para todos los actos derivados de la actividad promovida;

- Exención por 10 años del impuesto inmobiliario del inmueble en el que se desarrolle la actividad;

- Subsidios por incorporación de trabajadores

- Subsidios para consumos eléctricos incrementales.

<sup>76</sup> Cap. II de la Ley.

(ii) Proyectos de protección del medio ambiente. Las empresas que implementen estos proyectos gozarán de los siguientes beneficios:

- Exención por 10 años del IS para todos los actos derivados de la actividad promovida;

- Exención del Impuesto Inmobiliario sobre los inmuebles en los en el que se desarrolle la actividad que será de 5 o 10 años.

(iii) Proyectos de implementación de sistemas de gestión basados en normativas internacionales y que garanticen la calidad de productos y/o procesos. Estas empresas gozarán de los siguientes beneficios:

- Exención por 10 años del impuesto de Sellos (“IS”) para todos los actos derivados de la actividad promovida;

- Exención por 10 años del impuesto inmobiliario del inmueble en el que se desarrolle la actividad;

(iv) Proyectos de inversión en activos fijos implementados por empresas industriales y que incrementen el 20% de los ya existentes.

- Exención por 10 años del incremento del IIBB en virtud de la implementación del proyecto y descuentos del 30% al 50% en dicho impuesto si incorporan personal;

- Exención por 10 años del IS para todos los actos derivados de la actividad promovida;

- Exención por 10 años del impuesto inmobiliario del inmueble en el que se desarrolle la actividad;

- Subsidios por incorporación de trabajadores;

- Subsidios para consumos eléctricos incrementales.

Como vemos, la Provincia de Córdoba tiene normas de utilidad para la concentración y radicación industrial.

Y si se tratara de industria de software la Ley N° 9436 genera una exención del 100% sobre los el impuesto a los Ingresos Brutos.

## 1.5.- Conclusiones Diagnósticas

Hemos desarrollado un análisis que descendiendo en la pirámide jurídica, desde la Constitución Nacional hasta las normas provinciales y municipales, que puede resultar de mucho interés en la fundamentación de la gestión cotidiana del planeamiento urbano. En dicho desarrollo escalar no se observan contradicciones normativas.

Focalizándonos en el espacio de actuación de la consultoría podemos afirmar que, surge con claridad que la destinación **actual** del área de estudio está afectada por destinaciones de reserva natural, industrial, rural y esparcimiento, con limitaciones a la residencialidad. Ello puede afirmarse por la extensión de la aplicación municipal de Zonas y Patrones Industriales con capacidad para industrias de gran porte, pero al mismo tiempo encontramos espacios que se superponen con la asignación provincial de Áreas de Reserva Natural o Recreativa.

La creación municipal de la tipología de Áreas de Reserva Natural y Área de Protección de la Producción Rural, será de utilidad para la compatibilización georreferencia de las normativas de ambas jurisdicciones y la desagregación municipal en zonas.

Resulta notorio que el ejercicio de la concurrencia que la Provincia tiene en materia territorial a través de la Ley de Regulación de Usos Metropolitanos, coincidentemente con las categorizaciones que aplicó de la Ley de Protección de Bosque Nativos, se superpone con vastos espacios que el municipio había asignado a la industria.

Es de destacar que en el caso de la Provincia de Córdoba, la misma está ejerciendo su concurrencia que constitucionalmente tiene en materia ambiental y de usos del suelo; o sea tanto en el ordenamiento ambiental como en el ordenamiento territorial.

Esta situación hace que el análisis deba extremarse en las posibles superposiciones entre los espacios asignados por la Ley de Áreas Metropolitanas, la Ley del Plan Vial Director y la Ley de Bosque Nativos y la Ordenanza de Suelos y de Localización Industrial.

El Municipio ya ha encarado esta labor de compatibilización, en la definición del Cinturón Periurbano dentro del cual se encuentra nuestra unidad de análisis territorial, y del Plan de Revisión Integral de Normativa, a la cual aportamos nuestros informes.

Es de destacar que la normativa provincial provee herramientas para la concentración industrial, en los lugares que se definan.

El presente diagnóstico se seguirá desarrollado a continuación con los aportes y necesidades de dilucidación jurídica de los otros consultores, en vistas al trabajo de integración del conocimiento.

## 2.- ETAPA PROPOSITIVA

### 2.1.- Fundamentos Jurídicos de las Transferencias de Capacidades Constructivas

El presente capítulo, se focaliza en sus fundamentos jurídicos conforme al derecho argentino, con el objetivo de evitar aplicaciones erróneas, confusas o propias de otros marcos jurídicos, que nos lleven a actuaciones judicialmente vulnerables.

Nos orienta una pregunta: ¿Qué transferimos cuando transferimos TCC?

En el pensamiento de los abogados, la pregunta sería: ¿Cuál es su naturaleza jurídica?

Puede parecer una obviedad o una respuesta que se encuentra en la pregunta, en la misma expresión TCC. Mas al mirar cuando se adquieren los derechos a la constructividad, se arriba a reconocerles un fundamento en la función pública estatal de planificar las ciudades u territorios, más que en la “venta de un derecho propio”, tal como sugiere a primera vista la expresión TCC. Y esto se demostrará en este informe jurídico.

Para ello haremos un recorrido por la jurisprudencia, focalizando cuando reconoce el inicio de los derechos adquiridos a las expectativas edilicias de una propiedad inmobiliaria, para luego adentrarnos en las facultades estatales de limitar las propiedades inmobiliarias por motivos culturales y finalmente la capacidad estatal de crear políticas promocionales, que entendemos que resulta ser el adecuado fundamento para la utilización de las TCC en el marco del derecho argentino.

Las Transferencias de Capacidades Constructivas (en adelante TCC), son utilizadas en varios países como una posibilidad para el propietario de un inmueble afectado por razones de interés público (social, ambiental o urbanístico) obtenga un beneficio.

Las podemos encontrar aplicadas en el Estatuto de las Ciudades de Brasil, que la admite para edificios protegidos, para planes de regularización o afectados a un equipamiento urbano. En el caso de la ciudad de Diadema, se han aplicado para la preservación de áreas preservación ambiental, como compensación a los propietarios, según las áreas emisoras y receptoras que indica el Master Plan de la ciudad.

En la ciudad de México, también se aplica con la obligación de aportar un porcentaje al fideicomiso de reparación del centro histórico.

En Colombia, Ley N° 388 en su art. 48 posibilita la compensación a terrenos o inmuebles que se encuentren en suelo de conservación, los que son “determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.”

En Argentina aparecieron en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, asociadas a un fondo de afectación específica, para luego ser ratificada su continuidad en el tiempo por el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad, a pesar de las escasas operatorias que la ha involucrado.

En el Municipio de Córdoba también se ha reconocido la transferencia de potencialidades constructivas, en la Ordenanza N 11.202 y modificados por la Ordenanza N° 12.282. Específicamente, admite dicha transferencia supletoriamente para cuando no se pueda encontrar una solución adecuada con la compensación volumétrica y para las restricciones Altas y Medias (A y B) que son las que no permiten aumentar el volumen constructivo.

Para ello establece un sistema de emisión de un Certificado de Edificabilidad Potencial, que podrá ser aplicado solo en Áreas de Promoción y Renovación Urbanística, con un límite del 30% máximo de incremento del volumen y un 25% de mayor altura en el predio receptor.

La Ordenanza N° 1521/04 del Municipio de Río IV, también admite la afectación de inmuebles por Patrimonio Natural, pero no la transferibilidad de la constructividad de las parcelas privadas afectadas.

Parecería ser que a los fines de los objetivos de ésta consultoría, se podría realizar una mezcla de las concepciones de ambas ordenanzas protectorias del patrimonio, pues Río IV recepta el Patrimonio Natural y Córdoba Capital, recepta las TCC a través de los certificados de edificabilidad potencial.

## 2.1.1.- Los derechos adquiridos edilicios en la jurisprudencia.

Para este punto tomaremos la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Es en el caso Pustelnik C/MCBA, donde se declara indemnizable la revocación de un permiso otorgado a una torre de 74mts por el cambio de norma enderredor de la plaza República de Chile. Claramente, si el permiso se otorgó, la edificabilidad quedó patrimonializada en el inmueble y debe indemnizarse su reducción.

En el caso Juillerat c/MCBA, se genera sobre el predio del actor una zonificación RUA, por ser lindero a una autopista, lo cual redujo los usos y la constructividad el actor tenía antes del paso de la autopista.

Entabla la acción judicial, reclamando por la diferencia de valor que implicó el cambio de zonificación y el paso cercano de la autopista.

Estos argumentos son rechazados por la Corte Suprema estableciendo que:

“5º) Que la obligación legal de no edificar a mayor altura que la señalada por la autoridad administrativa, fundada en motivos de interés general constituye, sin duda, una mera restricción impuesta a la propiedad privada. Ella encuentra justificación jurídica en el poder de policía local y no es indemnizable, ya que se trata simplemente de una carga general impuesta a todos los propietarios por razones de planeamiento urbano.

6º) Que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires tiene la facultad de dictar normas de policía sobre urbanismo y planeamiento, tendientes a la mejor distribución de las ciudades, de manera de satisfacer el interés general que a ella le incumbe proteger. El ejercicio de estas facultades no vulnera las garantías consagradas en la Constitución Nacional, puesto que el derecho de propiedad no reviste carácter absoluto y es susceptible de razonable reglamentación”.

El Fallo Juillerat, deja en claro que se puede afectar la constructividad potencial de los predios sin indemnización, porque no hay derechos adquiridos a dicha constructividad potencial, pero también nos orienta respecto a la solución, del poder de policía como la capacidad regulatoria de los derechos privados incluso en materia inmobiliaria.

Distinta es la situación cuando cambia la norma con un permiso otorgado vigente. En el caso Motor Once C/MCBA, se trataba de una estación de servicio de automotores con permiso (habilitación comercial) vigente. Su

aprobación de planos de obra en 1960 y certificación final de obra de 1971 autorizaba a tener propiedad horizontal residencial encima de la estación de servicio, que estaba ubicada en Tucumán y Jean Jaures. En medio de la vigencia del permiso irrumpe la Ordenanza N° 27455/73, que prohíbe la continuidad de la mixtura de estación de servicio y residencia, por lo que el gobierno, le revoca la habilitación comercial.

En tal caso, se reconoció derecho a la indemnización que se correspondió con el valor de reposición por ser una actividad lícita del Estado y siguiendo los criterios de la expropiación se descartó el lucro cesante. Este caso no deja lugar a dudas cuando existiendo una aprobación, la reducción de indicadores urbanos, como ser el uso y/o la edificabilidad, se debe indemnizar, y en dicho caso, con permiso otorgado hay un derecho adquirido afectado e indemnizable.

El caso Petrucelli C/MCBA, trató de una expropiación en la calle White al 786 con plano de obra presentado y no aprobado de un plano de obra de 8 pisos. Luego durante el juicio, la municipalidad desiste de la expropiación, por lo que el daño en debate se redujo a los honorarios del arquitecto y la confección del proyecto. El levantamiento de la expropiación sin indemnización, estaba previsto en la Ley Nacional N° 21.499, y el seguimiento del criterio indemnizatorio por expropiación prohíbe expresamente el lucro cesante, por lo que el debate se redujo al daño concreto y real de los gastos causídicos del arquitecto, cuyo pago reconoce, a pesar de contar únicamente con la presentación de plano. Este es el único caso jurisprudencial que reconoció adquisición de derechos por presentación de planos.

Concluyendo, los derechos adquiridos a la constructividad potencial de los predios se reconocen a partir de la aprobación de los planos y en algún caso, a partir de la presentación de los mismos.

Entonces, volviendo a la pregunta inicial ¿qué se transfiere en las TCC?, podemos afirmar que el propietario del bien catalogado, que ni siquiera ha presentado un proyecto de obra para adquirir la edificabilidad, no tiene derecho adquirido a la edificabilidad del predio. Entonces, ¿cómo puede transferir aquello a lo que no tiene derecho adquirido?

## **2.1.2.- Las facultades públicas de afectación patrimonial.**

No resulta novedoso afirmar que la propiedad privada es una garantía constitucional, pero que se ejerce según las leyes de reglamenten su ejercicio, lo cual está establecido desde el caso Ercolano C/Lantieri y tal

reglamentación de su ejercicio se le reconoce al poder de policía urbanístico desde el mencionado caso Juillierat.

No debemos olvidarnos que el Código Civil y Comercial, otorga preeminencia a los derechos colectivos sobre los individuales (art. 240) y que las imposiciones que haga el derecho público urbanístico pueden restringir y limitar la propiedad privada (art. 1940), sin indemnizabilidad (art. 1970/1).

Como si esto fuera poco, el art. 75 inc 22 CN establece la superioridad de los tratados de derechos humanos sobre las leyes nacionales, y entre ellos se encuentra la Convención de sobre Protección del Patrimonio Mundial celebrada en Paris 1972.

Allí se incluyen las limitaciones a las propiedades de modo individual o como conjunto colectivo e incluso por motivos paisajísticos (arts. 1 y 2). Se reconoce a los Estados miembros la obligación de identificar los bienes protegibles y de generar políticas de mantenimiento y conservación, que incluyan medidas jurídicas de conservación y financiamiento (art. 5).

Otro fundamento que se adiciona, en el caso de reconocerle TCC a los propietarios que realicen servicios ambientales comunes se encuentra en el Art. 41 de la Constitución Nacional, conocido como la cláusula ambiental y en los coincidentes Arts.66 y 68 de la Constitución Provincial y el Art. 28 de la Carta Orgánica Municipal.

En razón de las capacidades estatales de preservación del patrimonio edilicio, la CABA tuvo variadas formas de protección que van desde las catalogaciones individuales, hasta la generación de Áreas de Protección Histórica, o desde la Ley de Cascaras hasta un procedimiento administrativo previo para los inmuebles previos a 1941. Pero el CPU y el Plan Urbano Ambiental, reconocen la necesidad de la existencia y desarrollo de uno de los instrumentos de protección y mantenimiento patrimonial que son las TCC.

En el caso de la ciudad de Córdoba, existen suficientes capacidades regulatorias del Estado para las afectaciones patrimoniales conforme los arts. 65º, 180º y 185º de la Constitución provincial, y el art. 27º incisos 3) y 4) y el art. 31º de la Carta Orgánica Municipal.

En tal sentido cabe preguntarse en Argentina ¿Cómo y cuanta edificabilidad se transfiere, si aún no se la ha adquirido, si aún no integra el patrimonio del supuesto cedente? ¿Es posible vender lo que aún no es propio?

En términos jurídicos podríamos preguntarnos, ¿Cuál es la naturaleza jurídica de las TCC, si en verdad los propietarios no pueden vender lo que aún no ha patrimonializado?

### **2.1.3.- Las políticas públicas promocionales**

En diversos ámbitos de las políticas públicas, se generan promociones para el desarrollo, como ser el caso de la promoción industrial, la promoción ambiental, la promoción social, la promoción de TICs y de competitividad. Estas políticas públicas promocionales, pueden contener instrumentos económicos para el desarrollo de sus objetivos sean finalidades estatales económicas, sociales, o incluso finalidades sociales de protección cultural, dentro de las cuales encontramos al patrimonio edilicio.

El sustento de las políticas promocionales se encuentra en las finalidades estatales definidas en las Constituciones. En el caso Argentino, la preservación del patrimonio cultural se encuentra en el art. 41 de su Constitución y, como vimos, en la incorporación al bloque constitucional de la Convención de Paris (1972).

Más específicamente, la Constitución de Córdoba contiene la finalidad estatal de protección cultural en el art. 38 y 65 y la protección ambiental en el art. 68. La ciudad de Córdoba indica lo mismo en su Carta Orgánica en los arts. 12, 27 y en el art. 31 introduce unificadas la concepción de “patrimonio cultural y natural”.

Y aquí si podemos encontrar el fundamento jurídico que genera una política promocional para la revitalización del patrimonio cultural, y específicamente edilicio de la Ciudad.

En tal sentido, el Estado puede realizar políticas promocionales de distintos modos, como ser: por aportación reglada de fondos propios, prestamos, por aportación de exenciones o sea por reconocimientos de mayores constructividades que no se han patrimonializado, y tal es el caso de las TCC; por eso, en atención a que en estricto sentido, no se puede trasladar lo que no se tiene, el Estado puede tomar una relación con la constructividad de la zona como un método de cálculo instrumentar una política promocional.

No se traslada un derecho patrimonial, dado que la constructividad no se patrimonializa hasta su aprobación municipal en el plano de obra, sino que se trata de un método de cálculo de una política promocional.

Debemos reconocer que la nominación transferencia de capacidad constructiva, llama al equivoco, motivo por el cual proponemos que se la renomine como Equivalencia de Transferencia de Capacidad Constructiva, de modo tal de clarificar que la constructividad potencial no se utiliza porque sea un derecho adquirido del propietario (que no tiene), sino porque es un método de cálculo de una promoción estatal. Y de este modo además, el reconocimiento de equivalencias constructivas, puede ser por partes o incluso mayor a la que el inmueble tendría de no estar afectado patrimonialmente; pues no es un derecho adquirido del particular, sino un método de cálculo de una promoción estatal.

También podría hacerse aportes relacionados a la valuación fiscal para imputar a obras de restauración o mantenimiento, pero las TCC utilizan a la constructividad como método de cálculo para la implementación de ésta política pública promocional.

Resumiendo, no se transfiere un derecho a la edificabilidad (que no existe aún), sino que es un método de cálculo de una política promocional.

#### **2.1.4.- Colofón de los fundamentos jurídicos de las TCC**

Iniciamos éste informe preguntando que se transfiere en las TCC. Vimos en el punto 1.1 que no podía el propietario inmobiliario transferir una constructividad que no había patrimonializado, dado que la jurisprudencia solo le reconoce el derecho a la edificabilidad una vez que se aprobó el plano de obra y en algún caso, con la sola presentación de plano.

Pero además, se demostró que la afectación de las futuras constructividades por motivos culturales encontraba fundamento tanto en la Constitución Nacional como en las cordobesas, por lo cual nada pueden reclamar los propietarios, pues integran las restricciones al dominio.

Así, clarificada la imposibilidad de los propietarios de alegar supuestos “derechos adquiridos”, se mostró también, que la capacidad estatal contempla la elaboración de políticas promocionales en diversos ámbitos y que la protección cultural no es la excepción.

Si bien puede el Estado generar políticas promocionales con diferentes implementaciones y métodos para calcularlas, en el caso de las TCC utiliza el reconocimiento de relaciones que son equivalentes a la capacidad constructiva potencial para la zona del inmueble. Pero incluso, puede reconocerle parte de esa equivalencia o incluso un plus, pues no hay

transferencia de ningún derecho adquirido (que no lo hay), sino de un reconocimiento que el Estado hace con la finalidad de la promoción cultural edilicia.

O sea que el Estado puede reconocerle una edificabilidad potencial a ser transferida incluso a un predio que no ha sido afectado edificatoriamente, pues la TCC es sólo un método de cálculo para una promoción, como también podría ser el reconocimiento de cantidades de pesos, UVA, valuaciones fiscales o litros de combustible, entre otros métodos de cálculos de subsidios.

Además, tal variedad de reconocer parcialidad o plus de equivalencias de capacidades constructivas potenciales, da un margen de maniobra a la política pública para promover zonas urbanas, en miras al interés general.

Específicamente en el caso del municipio de Córdoba, ya admite los Certificados de Edificabilidad Potencial y la concepción del art. 31 de la Carta Orgánica que trata conjuntamente al Patrimonio Cultural y Natural, puede generar una ampliación de éste mecanismo sobre las bajas constructividades potenciales que pudieran afectarse en zonas ambientales.

## 2.2.- Camino de Ribera a la Vera del Rio Suquia y Canales

En este capítulo, justificamos la posibilidad de realizar a través del derecho público la existencia de un Camino de Ribera, con las indicaciones de extensión que se indique por Ordenanza. Sobre sus márgenes se propone la aplicación de un concepto jurídico distinto del Camino de Sirga.

El Camino de Sirga fue escrito por Vélez Sarfield como “calle pública”, pero esto fue muy discutido en la doctrina jurídica y se define en el caso “Las Mañanitas C/Pcia. De Neuquén”, en el cual este country club se opone a ceder al dominio público el Camino de Sirga. La Sentencia suprema expresa que dicho camino es un dominio privado con limitación en su edificabilidad y uso solo en razón a la asistencia a la navegabilidad, pero como dominio privado se puede cerrar y solo se abre a las autoridades públicas cuando lo requieran.

Por ello el nuevo código civil toma dicha conceptualización, y define al colindante como dueño (propietario privado) que solo no puede realizar actos que perjudiquen la navegación.

Entonces habiéndose desnaturalizado el concepto, de modo tal de pasar de “calle pública” a propiedad privada enrejable, la discusión de la reducción de los 35 a 15mts de franja costera, no es el centro del problema.

La centralidad del debate, es si se puede materializar una ribera de acceso público irrestricto para el esparcimiento de la sociedad. Y si, jurídicamente se puede. Veamos cómo.

Existe otra conceptualización del derecho público urbano que es el Camino de Ribera. No resulta novedosa. La podemos ver en el art. 59 de la Ley de Suelos Nº 8912, la Ley de Protección de Desagües Naturales Nº 6253 y art. 140, 142 y 147 del Código de Aguas Ley Nº 12.257 todas de la Provincia de Buenos Aires. También se encuentra en el Art. 8º de la Constitución porteña. El Código de Aguas se aplica también sobre canales.

El Camino de Ribera implica la cesión al dominio público de una franja costera, que se materializa al momento de la subdivisión de la tierra o al petionar la aplicación de usos o edificabilidades del inmueble, y siendo cesión obligatoria al dominio público no es indemnizable.

Este concepto ya cuenta con avales jurisprudenciales para su aplicación fundada tanto en la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

Tal cesión en dominio público es una cesión con carga pública destinada al esparcimiento público. Algo similar a las donaciones con cargo, cuyo incumplimiento del cargo conlleva la retracción de la donación.

El Camino de Ribera es un instrumento legal, apto y con avales jurídicos suficientes desde el derecho público para materializarse, con el aval de una Ordenanza, que desde 1989 se le reconoce carácter de ley material, y consecuentemente con la posibilidad de regular hasta las propiedades privadas.

Recordando que los institutos del derecho público son preeminentes a los de derecho privado, es factible implementar el Camino de Ribera.

## 2.3.- Distritos Agrarios

En el presente capítulo vamos a analizar las posibilidades de generar políticas promocionales de producción agrícola intensiva y los instrumentos jurídicos para su implementación.

A primera vista, se intenta generar para la producción agrícola intensiva una modalidad de agrupamiento promocionado, algo similar a lo que ocurre en la Provincia de Buenos Aires con las diferentes modalidades de agrupaciones industriales, de modo tal de utilizar el planeamiento territorial a favor de la actividad y no, como muchas veces se lo observa, como su verdugo.

Cabe destacar que cuando algunos autores se refieren a Parques Agrarios, no se refieren a una analogía con los Parques Industriales que contienen a) perimetrización, b) servicios comunes e c) institucionalidad común (Consortio, SA, SAPEM, etc.). Estas pautas favorecen la clusterización.

Estas pautas también los diferencian de las zonificaciones industriales exclusivas donde existen a) calles abiertas, b) no hay servicios comunes y cada industria provee su mitigación, no habiendo tampoco expensas, y c) la institucionalidad que pudiera haber no supera la asociación empresaria.

Las radicaciones industriales pueden realizarse de forma espontánea y anarquizada dentro de los parámetros de las zonificaciones industriales municipales, o puede realizarse a través de una planificación integral, que a su vez, reduzca socializando entre sus consorcistas los costos y asegurando la provisión de energías y la instalación de equipamientos ambientales, concretando así el concepto de clusterización.

Por eso al analizar diversos autores, hablan del agrupamiento o de parques agrarios como si fueran la misma situación jurídico-institucional. En esta consultoría necesitamos despejar ésta confusión para poder llegar a una propuesta factible.

Como vemos, en verdad pretenden acertadamente: “contiene en forma implícita una voluntad de ordenar un espacio, protegiendo los valores naturales y paisajísticos, impulsando a la vez la actividad agrícola combinada con el uso social del territorio”. Pero este mismo objetivo puede cumplirse aún sin perimetrización, sin servicios comunes y sin institucionalización.

La propuesta de Lineamientos de ésta consultoría para Córdoba Este, resulta contener una factibilidad jurídica- institucional conforme a los siguientes puntos:

- Regular toda tierra no urbanizada como Área de Producción Agropecuaria No Contaminante. Esta propuesta es conforme a la Ley de Áreas Metropolitanas, pero también debe congeniarse también con las Áreas afectadas por la Ley de bosques nativos, pues las Áreas intangible (rojas según esta ley), serán Áreas de Naturales Protegidas.
- Regular en dichas Áreas las Prohibición de Nuevos Fraccionamientos. Esto mantendría las quintas y aleja el fantasma de la urbanización compitiendo por el mismo espacio. A su vez, fuerza a la densificación dentro del Área Rural. Cabe destacar que el fraccionamiento no es un derecho del propietario privado, sino que se encuentra restringido por las normas parcelarias en pos de un interés general, ya justificado en este caso.
- Participación Ciudadana con un Plan de Gestión. Esto no se corresponde con la generación de una institucionalidad y la administración de servicios comunes. Esto podría darse por el principio de participación ciudadana, de modo tal, que la Ordenanza de aprobación adjunte un Plan de Gestión participativo (con responsabilidades) y la autolimitación del Concejo Deliberante a no librar una nueva norma sin convocar a la participación de los integrantes del agrupamiento agrario. Este auto compromiso del Estado de no cambiar la norma sin involucramiento de los afectados ya se encuentra funcionando para la reurbanización de barrios vulnerados.
- Aplicación de Recursos Financieros. Ya hemos visto en el punto 1.3 la licitud de la aplicación de recursos económicos a finalidades promocionales del Estado. En este caso, cabe destacar que la formación de agrupamientos industriales siempre conlleva exenciones de tributos, que puede replicarse en este caso.

Otra posibilidad es la aplicación de pagos directos por la prestación de servicios ambientales que realiza el periurbano hortícola o la aplicación de parte de tributos a un fondo específico para la horticultura.

- Autoridad de Aplicación propia. No está proponiendo una administración común como ser los parques industriales, pero si un organismo propio y que integre la participación ciudadana local como podría ser generarle un CPC propio para la zona Este.
- EL mantenimiento de los canales. No se propone una autoridad de aplicación distinta a la existente, por lo que se considera que la propuesta de Camino de Ribera se enmarca en este punto propositivo, con más las Áreas Verdes que se proponen en la Ley Metropolitana de Usos del Suelo a la vera

del río Suquia. Muchos de estos espacios ya son declarados Áreas de Recreación en la Ley Metropolitana de Usos del Suelo.

- Generar un Banco de Tierras para la agricultura intensiva. Esta propuesta no solo contemplaría la tierra estatal, sino que puede adosársele fondos que se obtengan para la adquisición. También puede agregársele el uso de tierra abandonada en condiciones similares a la Ordenanza N° 6000 del Municipio de Necochea, que intima a los propietarios a su uso y cumplido un plazo es utilizada por el Municipio o dada en préstamo a una ONG, hasta tanto se presente el propietario.
- Áreas Mixtas de Promoción de Actividades Productivas. Parte de los espacios ya urbanizados se encuentran así indicados en la Ley N° 8941, siendo su carácter singular por su vinculación a emprendimientos productivos compatibles con el uso residencial; es el caso de industrias no contaminantes vinculadas a la informática o similares, parques tecnológicos, centros comerciales y de servicios, que involucran el uso residencial, conformando nuevos centros o polos de desarrollo promovido.

Analizando los lineamientos propuestos, conjuntamente con la propuesta del INTA Córdoba con los criterios de agrupamiento podemos afirmar que:

- a) necesita la definición de un polígono de actuación que puede ser abierto o cerrado,
- b) los servicios comunes que deben garantizarse están ligados al riego, participación ciudadana, clusterización y cooperativización. Por lo que no es necesaria una administración común de toda la zona.
- c) la institucionalización, tiene que considerar la presencia estatal orientada por la agricultura familiar y participativa, pero sin necesidad de modificar las autoridades de aplicación existentes. Si resulta necesario condicionar la normativa de loteos y la participación de los miembros previa a cualquier cambio normativo.

El caso del Parque Pereyra Iraola tiene aspectos positivos, pero resulta institucionalmente escaso. Se trata de una Área de Reserva que contiene zonas intangibles, zonas del CEAMSE y zonas hortícolas, pero todas ellas bajo una administración y jurisdicción conjunta del Ministerio de Asuntos Agrarios y el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS), dependientes del gobierno de la provincia de Buenos Aires, pero con una fuerte

impronta participativa de los quinteros que evitó que se continúen entregando tierras de la Reserva para barrios cerrados. En definitiva no es un modelo institucional lo que promueve su continuidad, sino la propia participación de los quinteros.

La aplicación de TCC u otro instrumento promocional podrá aplicarse para la generación de englobamientos parcelarios voluntaria a través de la figura jurídica de fideicomisos, conjuntos inmobiliarios o por reajuste de tierras.

En cuanto a las posibilidades de definición de proyectos por englobamientos parcelarios, se puede tomar el ejemplo colombiano de urbanización de Nuevo Usme, que por aplicación compulsiva de un Plan de Ordenamiento Territorial (Ley N° 388), y bajo la amenaza de expropiación por un organismo (imposible en argentina) se logró el acuerdo de los propietarios para una sectorialización del proyecto donde entregaban la mayor parte de la superficie para finalidad social, quedándose con menor superficie pero con más usos.

## 2.4.- Lineamientos Normativos

De lo analizado puede resumirse los lineamientos que puede contener una norma particular, que modifique la Ordenanza de Zonificaciones N° 8057 y sus modificatorias, para el sector de Córdoba Este.

Primeramente, la aprobación del Plan para el Sector. Entre los principios de dicho plan incorporar la participación ciudadana para dar sustento al condicionamiento de cambios normativos del Distrito Agrario solo con su consulta previa

Desde las Áreas ya definidas por la Ley Metropolitanas de Usos y la Ley de Bosques Nativos, deslindar las nuevas zonas, incorporando el Distrito Agrario , dentro del Área de Producción Agropecuaria No Contaminante , dado que su localización y conformación inadecuada para la urbanización, su aptitud para la actividad productiva agropecuaria orgánica.

La caracterización de este distrito será la horticultura con admisión de baja residencialidad, del tenor de 1 residencia por Ha y con disponibilidad para el trabajo agrícola intensivo del 60% de la superficie, algo similar al caso Altos de Pecam en el delta del Paraná, que se dedica a la explotación de la nuez pecam y a su vez, permite la residencialidad de muy baja densidad habitacional.

Se necesitará limitaciones a los movimientos de tierra que suelen generar problemas ecológicos y vecinales.

Luego proceder a definir la institucionalidad que se le otorgará, que bien podría realizarse con un CPC propio para la zona, con especialización en agricultura familiar.

Una autoridad municipal a definir asumirá el Banco de Tierras del distrito para la promoción de la agricultura intensiva.

El siguiente capítulo serán los instrumentos financieros para el Distrito, pudiendo superponerse las clásicas exenciones tributarias con las Transferencias de Capacidades Constructivas, todas ellas en carácter de política promocional y consecuentemente serán reconocimientos de posibilidades de transferir Certificados de Edificabilidad Potencial que no contengan una relación estricta con la constructividad de los predios, en razón de ser las TCC un método de una modalidad de promoción estatal.

Estas TCC no podrán ser transferidas a cualquier destino, de hecho la normativa cordobesa actual solo define una prohibición de destino en el

casco histórico. En este caso en particular, se propone generar áreas de destino para la potencialización de espacios urbanos prioritarios, como pueden ser de los ex -Talleres FORJA, PROCREAR Liceo o el futuro Distrito Abasto.

También puede incluirse un Fondo de Afectación Específica, que capture parte de las TCC y acepte aportes de Rentas Generales. Este fondo solo podrá ser afectado para adquisición de inmuebles en la zona o para materiales y actividades de fomento de la horticultura familiar.

Se deberá explicitar la prohibición de fraccionamientos menor a 4 Ha en éstos Distritos y la prohibición de Convenios Urbanísticos en el Distrito Agrario.

Se definirá la obligatoriedad de un Camino de Ribera para canales y el río Suquía con la definición de sus anchos.

## 2.5.- Conclusión Propositiva.

Con la exploración jurídica realizada, podemos afirmar que hay fundamentos para aplicar las transferencias de capacidades constructivas potenciales a inmuebles con carácter promocional, por lo cual puede extenderse a inmuebles de actividad rural y no necesita una correlación 1 a 1 (sea m<sup>2</sup> o \$) entre la potencialidad de la edificación predial y la promoción reconocida; siendo la potencialidad edilicia un método de cálculo de la promoción estatal.

Resulta factible realizar Distritos Agrarios como zonificaciones que el Municipio desagrega a de las Áreas No Urbanizables de las Leyes N° 8941 y 10.004. Dichos distritos superan la simple zonificación que regula fraccionamiento, usos, edificabilidades y cargas públicas, pues incorpora a) herramientas promocionales, b) plan de gestión y c) necesita de la participación ciudadana para cambiar la norma.

Tales Distritos Agrarios no son incompatibles con la baja residencialidad, siempre que mantengan su perfil de producción orgánica.

Tales características de peculiaridad, merecen una Autoridad de Aplicación especializada, por lo que se propone otorgarle su propio CPC.

En el mismo espacio de Córdoba Esta, pueden darse áreas recreativas, como ser los Caminos de Ribera, áreas de residencialidad mixta y hasta un Parque Industrial si fuera necesario.

Por todo lo indicado, estimamos que sucintamente y con fundamento jurídico se otorga factibilidad a los Lineamientos para Córdoba Este.

## BIBLIOGRAFIA

- BALBIN Carlos. Impacto del Código Civil y Comercial en el derecho administrativo. Ed. Astrea. Bs.As., 2016.
- Bianchi, Alberto B. La Corte ha extendido la corta autonomía de los municipios. Revista Juridica La Ley 1989-C. Bs. As. 1989.
- Biglieri, Alberto. Estudios de Derecho Municipal. Ed. Jurídicas. Bs.As.2010.
- CAO, Horacio, ESTEVEZ, Alejandro, BLUTMAN, Gustavo & ITURBURU, Mónica. Introducción a la Administración Pública Argentina. Cap 4º. Ed. Biblos. Bs.As. 2007.
- CARMONA, Rodrigo & ANZOATEGUI, Mirtha. Aspectos político-institucionales, modelos de gestión pública y relación Estado-sociedad en municipios del oeste y noroeste del conurbano bonaerense. Compilado en Rofman, Adriana. Sociedad y Territorio. Los Polvorines. Ed. Universidad de Gral. Sarmiento 2010.
- CEPAL. La Economía de los Sistemas y la Biodiversidad. Ed. ESN, Bruselas, 2008.
- CORTI, Marcelo. La Ciudad Posible. Ed. Café de las Ciudades. Bs As, 2015.
- DEL PRINO, María Rosa. Parques Agrarios Periurbanos. Ed. INTA San Pedro. Lujan 2014.
- DONATO, Vicente. Políticas Públicas y Localización Industrial. Ed. UNQui. Quilmes 2007.
- DROMI, Roberto. Nuevo Estado, Nuevo Derecho. Ed. Ciudad Argentina. Buenos Aires, 1994.
- ESTÉVEZ, Alejandro. El impacto de las reformas de los 90, un análisis comparado entre los casos de Argentina, Bolivia, Brasil, Chile y México. Ponencia presentada en el 3º Congreso Argentino de Administración Pública: Sociedad, Estado y Administración, San Miguel de Tucumán. 2005.
- FERRAJOLI, Luigi. La Democracia a través de los Derecho. Ed. Trotta. Madrid. 2014.
- GHETTI, Georgina. Significando el territorio. El Caso de los productores Hortícolas del Parque Pereyra Iraola. Tesis de Graduación. Ed. UNLP, La Plata. 2014.
- Gordillo, Agustín. Tratado de derecho Administrativo. Tomo I Cap VII. Buenos Aires. 2016.
- INTA. El cinturón verde de Córdoba: hacia un plan integral para la preservación, recuperación y defensa del área periurbana de producción de alimentos. Ediciones INTA, Córdoba. 2017.
- JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS DE LA NACION. Manual de Buenas Prácticas de Gestión de Activos Físicos., Ed. Propia. Bs.As. 2010.
- KOSACOV, Bernardo et Alter. Las Políticas de Promoción de la competitividad en Argentina. Ed. CEPAL, Santiago de Chile 2007.
- LUCCA, Carlos. Transferencia de Derechos de Edificación. Ed. COPE, Bs. As., 2007.
- MAHBUB UL HAQ. Programa de la Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). El Concepto de Desarrollo Humano. New York. 2009. Disponible en <http://hdr.undp.org/es/desarrollohumano>. Coincidente con PNUD. Informe de Desarrollo Humano 2008.
- MALDONADO, Mercedes. Operación Urbanística Nuevo Usme. Ed. Lincoln Institute, Bogota, 2005.
- MALDONADO, Melinda. El Camino de Sirga en Acción en AZUELA, Antonio (coord.) La Ciudad y sus Reglas. Ed. UNAM, Ciudad de México. 2017.

- OSZLAK, Oscar. Políticas Públicas y Capacidades Estatales. Revista Forjando. Ed. Bco Provincia. Año 3 N° 5. Bs. As, enero 2014.
- PAREJO ALFONSO, Luciano. Derecho Urbanístico. Instituciones Básicas. Ed. Ciudad Argentina, 1986.
- PETRELLI, Hernán. Ordenamiento territorial y ordenamiento ambiental. Rev. Café de las Ciudades. N° 83. Septiembre 2009.
- PETRELLI, Hernán. El Nuevo Código Civil y sus Efectos Urbanísticos. Revista Café de las Ciudades N° 127. Bs.As. 2013.
- PETRELLI, Hernan, GALIZZI, Daniel y ORECCHIA, Mariana. Los Fundamentos de las Capacidades Estatales de Intervención Territorial. Compilado en IPAP (Instituto Provincial de Administración Publica). Anuario de Investigación, Primer Semestre 2015. Ed. Propia, La Plata, 2015.
- PORTER, Michael. "La Ventaja Competitiva de las Naciones". Javier Vergara Editor SA, Bs.As., 1991.
- REALI, Mario y ALLI, Sergio. Diadema y Derecho a la Ciudad. Ed. Propia. Diadema, 2010.
- RECA, Ricardo. Tratado de Derecho Urbanístico. Ed. La Ley, Ciudad de Buenos Aires, 2001. Tomo I.
- REESE, Eduardo. Análisis de instrumentos de gestión urbana. Revista Digital Café de las Ciudades N° 3. Cdad de Bs. As., Abril de 2011.
- ROSATTI, Horacio. Tratado de Derecho Municipal. Ed. Rubinzal-Culzoni. Buenos Aires, 2012.
- ROUQUAND, Inés et alter. Políticas Públicas. Ed. Clacso. CABA 2013.
- SABSAY; Daniel y DI PAOLA, María Eugenia. El Federalismo y la nueva ley general de ambiente. Anales de Legislación Argentina. Buenos Aires. Tomo 2003-A.
- VERDAGUER, Carlos y CARDENAS, Viviana. La agricultura periurbana como factor de sostenibilidad urbano-territorial. Ed. Biblioteca CF+S , Centro de Estudios Ambientales de Vitoria-Gasteiz. ID: 9524. Madrid. 2017.

En esta sección del Estudio se realiza una síntesis valorativa (es decir, con contenidos interpretativos surgidos de los datos recogidos y su análisis crítico) del diagnóstico del área. En función de esta se formulan políticas y programas generales de actuación en el área y las consiguientes propuestas de lineamientos para un Plan de Ordenamiento Territorial y Ambiental de la Zona Este de esta forma se constituye en un insumo a utilizar por los equipos técnicos municipales y los distintos actores sociales convergentes en el área.

Las ideas y opiniones expresadas en los capítulos de este libro son responsabilidad exclusiva de sus autores y no representan necesariamente el pensamiento de ADEC, quien deslinda cualquier responsabilidad en este sentido.



Caseros 621 • 1º Piso  
Córdoba, Argentina  
Tel/Fax: (+54 351) 4341637 / 39  
[WWW.ADEC.ORG.AR](http://WWW.ADEC.ORG.AR)