

## **TRANSFORMACIONES URBANAS EN LA PERIFERIA DEL CONGLOMERADO VILLA MARÍA-VILLA NUEVA**

Sánchez Mónica. Moya Adriana. Álvarez Marcelo. Yáñez Javier. Yáñez Javier. Loza Jimena. Doffo Mónica.

monelsan@hotmail.com; adumoya@hotmail.com; maralarq@yahoo.com.ar;  
yajavier@hotmail.com

Instituto Académico-Pedagógico de Ciencias Sociales IAPCS. Universidad Nacional de Villa María UNVM

### **ABSTRACT/RESUMEN**

Este trabajo tiene la finalidad de reflexionar sobre ciertos procesos de transformación urbana que siendo característicos de las grandes ciudades latinoamericanas, también se están produciendo en las ciudades de mediana y pequeña escala en la Provincia de Córdoba. Esta situación se genera porque muchos de estos centros urbanos no cuentan con planes de ordenamiento urbano con enfoque orientado a la sustentabilidad ambiental, o bien, sólo tienen normas urbanísticas vigentes que privilegian los aspectos funcionales y morfológicos; pero también sucede que muchos municipios no cuentan ni con planes ni con normas urbanísticas y su crecimiento urbano se va produciendo como consecuencia de acciones aisladas y desarticuladas de diversos actores sociales:

Se expondrán los resultados del trabajo de investigación “Transformaciones urbanas en la periferia del conglomerado Villa María-Villa Nueva” realizado en el período 2010-2011, en el marco del Instituto de Investigación de la Universidad Nacional de Villa María.

El conglomerado Villa María-Villa Nueva, que según Censo de Población de 2010, sumaría 98.000 habitantes aproximadamente, está ubicado en el Sudeste de la Provincia de Córdoba, en la confluencia de las Rutas Nacionales N° 9 y 158 y de las Rutas Provinciales N° 4 y 2.

El contexto regional del conglomerado se caracteriza por tener una base económica agropecuaria y como consecuencia del aumento de la renta percibida por productores agropecuarios durante esta última década por el incremento de los precios internacionales de los cereales, se está produciendo un “boom inmobiliario” que se caracteriza por la construcción de edificios en altura principalmente en las áreas centrales y pericentrales y la generación de barrios cerrados y countries y de megaemprendimientos comerciales en las áreas periféricas. Pero por otro lado, se está

manifestando una expansión urbana pobre de asentamientos precarios y de viviendas sociales.

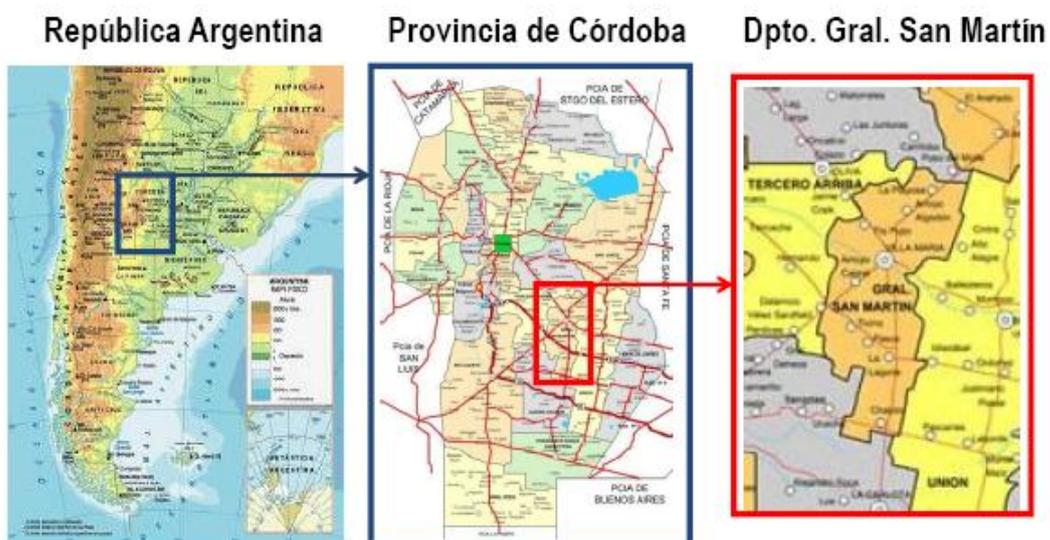
**Palabras claves:** transformaciones urbanas, desarrollo urbano sustentable, políticas urbanísticas.

## 1. INTRODUCCIÓN

El tema de la investigación surgió del interés de los docentes de la Licenciatura en Desarrollo Local Regional vinculados con la asignatura Geografía Urbana y Regional (del IAPCS, UNVM) por profundizar los temas referidos a las problemáticas y desafíos urbanos relacionados con los procesos de urbanización, analizando un caso concreto: “la periferia del conglomerado urbano Villa María – Villa Nueva”.

Este conglomerado se encuentra ubicado en el centro geográfico de la República Argentina, en el Dpto. General San Martín (SE de la Prov. de Córdoba), a los 63°16' de longitud Oeste y a los 32°25' de latitud Sur. Está atravesado por el Río Tercero o Ctalamochita -barrera natural que divide Villa María de Villa Nueva-. Las vías de conexión regional son las RN N° 9 y N° 158 y las RP N° 4 y N° 2. El conglomerado contaba con 88.643 habitantes en el año 2001 (Villa María, 72.162 hab.-Villa Nueva 16.481 hab.) y se estima que los resultados del Censo 2010 arrojarán un total de unos 98.000 habitantes.

*Gráfico N° 1: Localización del conglomerado Villa María-Villa Nueva*



Fuente de la imagen:  
<http://www.visitingargentina.com/mapas/mapa-fisico-argentina.jpg>

Fuente de la imagen:  
<http://www.villageneralbelgrano.net/wp-content/uploads/2009/11/mapacba1.jpg>

Fuente de la imagen:  
[http://www.cordobaciudad.com/mapa\\_politico\\_cordoba\\_.jpg](http://www.cordobaciudad.com/mapa_politico_cordoba_.jpg)

Son claramente visibles los impactos sociales, económicos, culturales y ambientales que generan los procesos de transformación urbana, los cuales se manifiestan espacialmente en una extensión en horizontal tanto en las grandes ciudades como en las medianas y pequeñas, con procesos de suburbanización dispersa en los que se observan tendencias negativas que se traducen en una privatización del espacio público, en la segregación social y fragmentación espacial y la generación de importantes problemáticas ambientales.

En el conglomerado urbano Villa María-Villa Nueva se observan procesos de esta naturaleza que alertan sobre la urgencia de su estudio para orientar políticas urbanas en la gestión local. Entre las situaciones que estarían provocando estas transformaciones urbanas, se presumieron las siguientes:

- Deficiente capacidad de control y gestión por parte del Estado en la regulación de las tierras en la periferia.
- Amplio poder del capital privado inmobiliario en proyectos urbanísticos de envergadura.
- Inadecuados procesos informales de ocupación generando enclaves de pobreza.
- Débil integración física y social de los planes de vivienda localizados en la periferia.
- Creciente generación de espacios intersticiales o bolsones baldíos en la periferia regidos por la especulación inmobiliaria.

Los **objetivos generales** planteados de la investigación son los siguientes:

1. Reconocer si los procesos de transformación urbana de las grandes ciudades latinoamericanas también se producen en las ciudades medianas y pequeñas y analizar sus características.
2. Conocer y analizar los procesos de transformación urbana en la periferia del conglomerado Villa María -Villa Nueva.
3. Estudiar el impacto del grado de ocupación y tipos de usos de suelo en la periferia del conglomerado Villa María -Villa Nueva.
4. Identificar sectores del conglomerado que no correspondan a las características propias de un ambiente urbano sustentable.
5. Estudiar la organización espacial de Villa María –Villa Nueva en función de los fenómenos que producen las desigualdades económicas-sociales-culturales.

En este trabajo se expondrán algunos referentes teórico-conceptuales, los aspectos metodológicos y los principales resultados de la investigación para el caso de estudio: la periferia del conglomerado Villa María-Villa Nueva

## **2. MARCO TEÓRICO**

El reconocimiento de los procesos de transformación urbana de las grandes ciudades latinoamericanas se realizó a través de información bibliográfica de estudios de caso. Guillermo Curtit (Curtit, 2003:100), en su estudio de caso sobre la ciudad de La Plata en los '90, define el “área periurbana” como *“la franja de territorio comprendida entre las áreas urbana y rural, intermedia entre la densidad del uso urbano y la utilización extensiva de la tierra rural. En ella se observan sectores con un tejido urbano sumamente disperso, producto en general de la ocupación parcial de las manzanas y de la presencia de parcelas de superficie mayor respecto de la media urbana... En esta área se localizan industrias, basurales, barrios marginales, etc., todos ellos caracterizados por fuertes tensiones ambientales. Conviven actividades interrelacionadas con vacíos expectantes, countries, asentamientos precarios, sectores agrícolas, industrias, talleres...”*.

Pablo Arias Sierra (Arias Sierra, 2003:13) expresa que las periferias urbanas son parte de la ciudad y *“han sido lugar de crecimiento y expansión de la ciudad moderna y en este sentido han protagonizado experiencias renovadoras y brillantes, pero al mismo tiempo han servido de guetos para la segregación social, lugar de marginación y de infravivienda, emplazamiento para toda actividad no deseada, confusa o degradadora, vertedero de residuos, espacio siempre mal atendido y precariamente urbanizado, lugar de carencias, de falta de servicios, equipos o transportes”*. Afirma (Arias Sierra, 2003:19) que *“las periferias son necesarias por lo que tienen de espacios intersticiales abiertos y no colmatados, como único emplazamientos posible para múltiples usos y actividades sin cabida en los cascos urbanos”*. Argumenta (Arias Sierra, 2003:21) que también es posible entender lo periférico como proceso dado que las *“estructuras periféricas son el resultado de sucesivas intervenciones que se han ido acomodando en los entornos de la ciudad. Toda referencia a la Periferia nos acerca a este paisaje que se nos ofrece como un despliegue de manchas, retazos, texturas entre vacíos, y donde las piezas expresan un entramado cambiante y difuso que se ofrece como conjunto”*. También señala que las ciudades tienen distintos ritmos de crecimiento en los diversos

sectores periféricos que son consecuencia de diferentes comportamientos según las distintas valoraciones del entorno tanto local como regional. Existen ejes directores preferentes de desarrollo urbano que organizan en sus distintos sectores el crecimiento en las periferias urbanas. Las redes de acceso catalizan desplazamientos de población y actividades y se configuran sectores urbanos muy dinámicos.

Respecto de las características de estas nuevas periferias, el Profesor de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid Luis Felipe Alonso Teixidor (Alonso Teixidor, 2010: 74 a 83) expresa que existen en las grandes ciudades nuevas periferias en las que se observa un conjunto de piezas, con cierta singularidad físicamente, que no están vinculadas a espacio alguno de la ciudad existente, y que suelen corresponder a importantes actividades, inclusive, estratégicas desde el punto de vista de la generación y la articulación de los nuevos crecimientos, tales como: grandes equipamientos educativos y culturales, centros comerciales y centros de ocio de mayor complejidad, espacios deportivos de cierta importancia y espacios productivos asociados a la actividad industrial y a la terciaria; parques logísticos y centros de transporte. Son piezas con cierto grado de autonomía y que se organizan como espacios de prestigio, como es el caso de los parques empresariales, y por otra parte, tienen el derecho de visita reservado. En lo que respecta a los espacios residenciales, consumen mayor superficie de suelo y pretenden proporcionar formas de vida en proximidad a la naturaleza pero también accesible a las actividades de la ciudad existente. Además del consumo de suelo y su carácter fragmentado, estas periferias concentran funciones que atraen personas de diversos lugares, incluidas las áreas centrales. Las autopistas y las autovías son factores cruciales en la configuración de estas nuevas periferias.

Respecto de las características de las ciudades latinoamericanas, Axel Bosdorf (Bosdorf, 2003), en su artículo *Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana*, al referirse a la fase reciente del desarrollo urbano en América Latina a la que denomina <la ciudad fragmentada>, señala que “*solamente dos principios estructurales del pasado todavía continúan vigentes: la tendencia sectorial-lineal y el crecimiento celular, pero en una forma marcadamente diferente a las fases anteriores de desarrollo. (...) Solamente la construcción de nuevas autopistas intraurbanas modernizadas y ampliadas con capital privado facilitó la aceleración del tránsito, y las zonas periféricas y periurbanas volvieron a ser atractivas para las clases medias y*

*altas. Por una parte, la extensión de las autopistas acentuó las estructuras lineales, y por otra, constituyó un antecedente para la formación de estructuras de nodos fragmentados que hoy son las más notables en el perímetro urbano". Además expresa que las modificaciones de los elementos lineales y celulares pueden interpretarse como "formas especiales del principio de estructuración espacial que caracteriza la dinámica urbana actual, y que transforma la estructura de las ciudades latinoamericanas de una forma muy significativa". Y denomina a esta situación <fragmentación>, la cual considera como una nueva forma de separación de funciones y elementos socio-espaciales, pero en una pequeña dimensión. Expresa que "Elementos económicos y barrios habitacionales se dispersan y mezclan en espacios pequeños: urbanizaciones de lujo se localizan en barrios muy pobres; centros de comercio se emplazan en todas partes de la ciudad; barrios marginales entran en los sectores de la clase alta. Este desarrollo se hace posible solamente a través de muros y cercos, barreras con que se separan y aseguran contra la pobreza las islas de riqueza y exclusividad. Pero hay que mencionar también que el fenómeno de los muros no es privativo de los barrios de la clase alta: los barrios de clase media y baja también se amurallan, y se observa este fenómeno de igual manera en los barrios marginales". También indica que la fase de fragmentación "está simbolizada por la libre distribución de zonas industriales, por la localización de centros comerciales en toda la ciudad, orientados a las autopistas intraurbanas y aeropuertos y por la presencia de barrios cerrados en todo el perímetro urbano y en la periferia extramuros".*

En relación con el concepto de ciudades medianas y pequeñas, se tomó como marco referencial la categorización de las aglomeraciones urbanas argentinas realizada por César Vapnarsky y Néstor Gorojovsky (1990), y los estudios realizados por Cecilia Erbiti (Erbiti, 2008). En este contexto, el conglomerado Villa María-Villa Nueva se encontraría entre los 54 centros de "Categoría II, Aglomeraciones de Tamaño Intermedio ATIs menores" según datos del Censo de Población de 2001 y del Censo de la Provincia de Córdoba de 2008.

Para establecer los criterios de interpretación valorativa del estudio del conglomerado que permitiera plantear algunos lineamientos urbanísticos y ambientales que se orienten a revertir estas situaciones, se partió de un enfoque teórico-conceptual relacionado con el desarrollo sustentable.

Respecto del concepto de ciudad sustentable, Guillermo Curtit (2003: 94) señala que *“pensar la ciudad sustentable implica, entre otras acciones, oponer a la ciudad “extensa y difusa” una más “compacta y diversa”, menos consumidora de energía, espacio y tiempo; atender a la relación entre densidad poblacional y compacidad urbana; observar los niveles de heterogeneidad social y funcional; favorecer las condiciones de accesibilidad y la apropiación de los espacios públicos con el fin de generar “ámbitos de ciudadanía”, lugares de intercambio, de pertenencia e identidad conectivamente contruidos”*. Plantea una aproximación metodológica para analizar ámbitos urbanos concretos para evaluar las condiciones de sustentabilidad que presentan. Para ello propone cinco categorías de análisis y sus respectivas variables (Curtit, 2003:95-96): Compacidad vs. Dispersión, Preservación vs. Dispendio, Diversidad vs. Homogeneidad; Integración vs. Fragmentación, Legalidad vs. Ilegalidad.

En relación con el planteo de lineamientos urbanísticos con enfoque de sustentabilidad ambiental, y en concurrencia con lo que plantea Curtit, resulta muy interesante lo propuesto en la *“Estrategia de Medio Ambiente Urbano”* del año 2006 formulada por el Ministerio de Medio Ambiente de España, que promueve el modelo de ciudad compacta, compleja, eficiente y cohesionada socialmente y mejorar la calidad urbana de pueblos y ciudades y la calidad de vida de su ciudadanía y que establece directrices para conducir a los pueblos y ciudades españoles hacia escenarios más sostenibles. Los objetivos que plantea la estrategia son los siguientes: *“crear ciudad y no urbanización; ordenar la expansión urbana, reciclando tejidos urbanos, vinculando la nueva urbanización a la ya existente; mezclar rentas y culturas en el mismo tejido; reducir el proceso urbanizador así como sus impactos; aumentar la complejidad urbana en los tejidos urbanos existentes creando nuevas áreas de centralidad y en los nuevos potenciando la mezcla de usos urbanos y la proximidad como base de la accesibilidad; aumentar la calidad urbana, en especial de la red de espacios y equipamientos públicos; vincular la urbanización y los equipamientos al fomento del desplazamiento en transporte público, a pie y en bicicleta”*.

### **3. METODOLOGÍA**

El trabajo se desarrolló en las siguientes etapas:

**1ª ETAPA: (1) Encuadre teórico-conceptual** en base al análisis de información bibliográfica y documental; **(2) Delimitación del área de estudio:** definición del área

periférica del conglomerado. **(3) Determinación de los aspectos y variables** claves físico-espacial-ambientales, socio-cultural-económicas y legal-administrativas para realizar la caracterización de las transformaciones de la periferia del conglomerado Villa María-Villa Nueva. **(4) Definición y selección de los sectores periféricos** para su estudio particularizado.

**2ª ETAPA: Estudio de caso. (1) Relevamientos** de información vinculada con los aspectos físico-espaciales-ambientales de las áreas a través de registros fotográficos-peatonales y aéreos, y gráficos y de información satelital y cartográfica temática existente en los Municipios de Villa María y de Villa Nueva; de las variables socio-culturales-económicas a través de encuestas y/o entrevistas a informantes clave y de información existente en fuentes públicas sobre datos de población; de las variables legales-administrativas referidas a normas existentes en los Municipios que regulan los aspectos urbanísticos. **(2) Análisis** de la información a través de la elaboración de planos temáticos, gráficos e informes. **(3) Diagnóstico** de la situación a través de la interpretación valorativa de los análisis interrelacionados de los diversos aspectos y en relación con el encuadre conceptual. **(4) Recomendaciones** de lineamientos urbanísticos.

Para delimitar el área de estudio, se hizo un reconocimiento de la estructura urbana-territorial del conglomerado Villa María-Villa Nueva y se definieron sus áreas central, pericentral y periférica y sus diversos ejes estructurantes. Las variables consideradas fueron: usos del suelo, tejido urbano, densidad fundiaria y nivel de cobertura de las redes de infraestructura. Para analizar los procesos de transformación urbana, se estudió el conglomerado en dos cortes temporales: años 1995 y 2011 (julio).

*Gráfico N° 2: Área urbana del Conglomerado Villa María – Villa Nueva*



Fuente: Elaboración propia con base de imagen Satelital julio 2009 y manipulación en software gvSIG

**Gráfico N° 3: Estructura Urbana-Territorial del Conglomerado Villa María – Villa Nueva. 2011**



**Referencias:**

- Uso residencial y comercial consolidado por ocupación con dominancia de vivienda
- Uso residencial con alta densidad fundiaria (consolidado por usoocupación)
- Uso residencial con media densidad fundiaria
- Uso residencial con baja densidad fundiaria
- Uso residencial consolidado con parque
- Uso residencial consolidado con parques privados (countries)
- Uso residencial con planes de vivienda
- Uso rural cultivado con residencia puntual
- Uso rural cultivado
- Área urbanizada con loteo pero no materializada (sin ocupación)
- Área vacante (de ocupación, actividad y/o función)
- Uso comercial y de servicios sede
- Equipamientos comerciales
- Equipamiento comercial con espacio verde abierto de uso recreativo privado (salones de fiesta)
- Uso Institucional
- Uso Industrial
- Generadores de E.P.E.C
- Fábrica Militar Arg. con uso residencial particular
- Uso talleres mecánicos, galpones, estaciones de servicios, etc.
- Hornos de ladrillo
- Usa deportiva
- Espacio verde abierto de uso recreativo público (plazas, pizalletas, parques, etc.)
- Espacio verde abierto de uso recreativo privado (área recreativa de countries, de cooperativa o centro vecinal.)
- Eje verde sobre avenidas
- Rutas de acceso
- Avenidas y/o bulevaros
- Principales calles de conexión barrial
- F.F.C.C.
- Cursos de agua
- Curvas de nivel

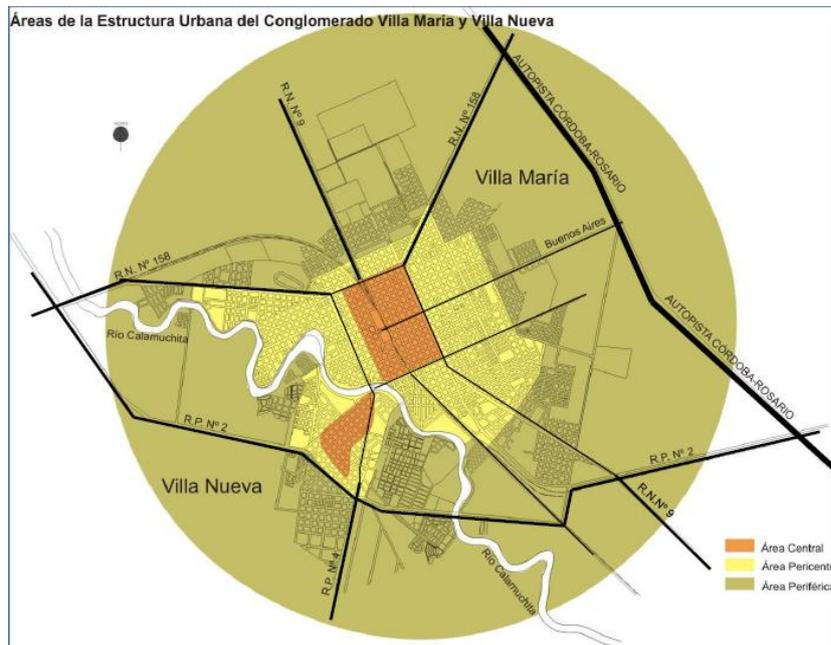
**Gráfico N° 4: Elementos estructurales físico-funcionales del Conglomerado Villa María – Villa Nueva. 2011**



Fuente: elaboración del equipo de investigación

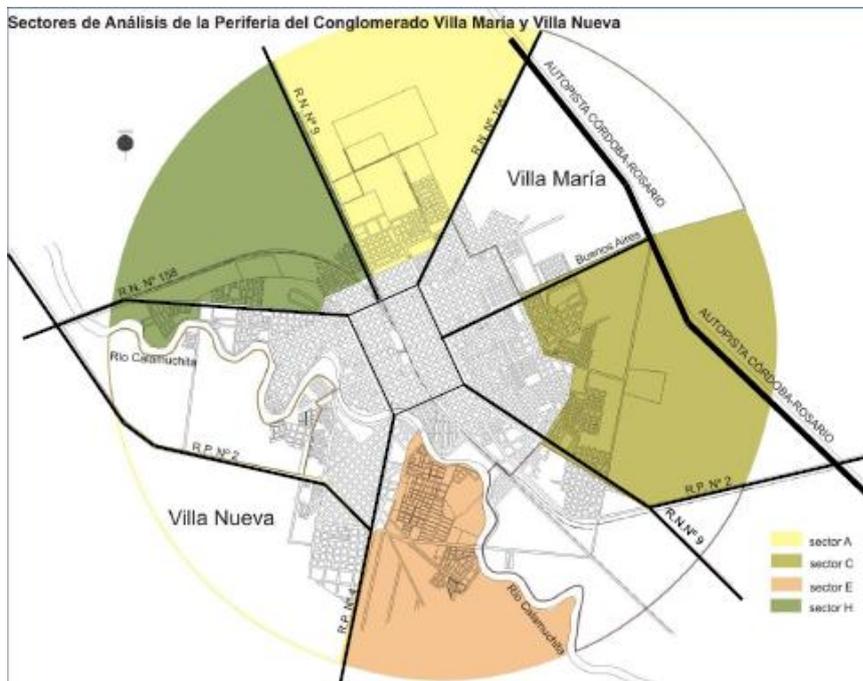
En relación con el **área periférica del conglomerado**, objeto de estudio de la investigación, debido a su extensión, se la ha dividido en ocho sectores designados con las letras A hasta la H, para su estudio particularizado. El criterio de delimitación de los mismos fue la consideración de la red vial urbano-regional de mayor jerarquía. Los sectores seleccionados para su análisis particularizado fueron aquellos que han experimentado las transformaciones más dinámicas en los últimos diez años. También se han considerado los posibles proyectos urbanísticos y los nuevos equipamientos a localizarse en la periferia del conglomerado a través de consultas a informantes clave tanto del sector público como del privado de ambas ciudades.

**Gráfico N° 5: Delimitación de áreas en la Estructura Urbana-Territorial del Conglomerado Villa María – Villa Nueva**



Fuente: Elaboración equipo de investigación

**Gráfico N° 6: Sectores de análisis del Conglomerado Villa María – Villa Nueva**



Fuente: Elaboración equipo de investigación

#### 4. RESULTADOS

Los estudios realizados han permitido verificar que varios de los procesos de transformación urbana que caracterizan a las grandes ciudades latinoamericanas, también se producen en el caso del conglomerado Villa María-Villa Nueva. Ambas ciudades muestran cambios significativos entre 1990 y 2011 con la consecuencia de impactos físico-espaciales, ambientales y socio-territoriales positivos y negativos para su calidad urbano-ambiental.

*Gráfico N° 7: Transformaciones urbanas del Conglomerado V.M.-V.N.*



Fuente: fotografía del archivo del equipo de investigación

En el período 1990-2011, las principales características que presentan las **áreas centrales** de ambas ciudades son las siguientes: son las más antiguas y no se produjeron modificaciones en el trazado; han mantenido la concentración de actividades comerciales, administrativas e institucionales de escala urbana y regional, mixturadas con el uso del suelo residencial; tienen alta densidad fundiaria y total cobertura de redes de infraestructura. En el caso de Villa María se observan procesos de densificación en altura.

En lo referente a las **áreas pericentrales**, éstas se caracterizan, en general, por haber mantenido el predominio del uso del suelo residencial con el complemento de uso comercial de escala barrial, y con la presencia de equipamientos institucionales – escuelas– y deportivos –clubes–, parcial cobertura de redes de infraestructura – particularmente en la ciudad de Villa Nueva– y una mixtura de densidad fundiaria entre media y alta. Pero en el caso de Villa María se están produciendo procesos de renovación urbana por cambios de usos residenciales a comerciales y de servicios e institucionales y un cierto proceso de densificación en altura.

En lo referido a los **ejes**, se observan procesos de expansión urbana con actividades comerciales, industriales, recreativas y residenciales. Una cualidad positiva del conglomerado es que la presencia de las rutas nacionales y provinciales que atraviesan a ambas ciudades sumadas a la red de avenidas y bulevares que se vinculan entre sí y con tales rutas, genera importantes canales de movilidad que facilitan los desplazamientos de la población, y que por la extensión territorial del conglomerado, cualquier persona desplazándose en vehículo particular sólo tarda unos 15 a 20 minutos entre el centro de la ciudad y su periferia.

En lo que respecta al **área periférica** del conglomerado, en general, se podrían caracterizar las transformaciones urbanas señalando que el proceso de urbanización para ambas ciudades muestra cambios significativos a partir del año 2003. En la década del 90 tenían las siguientes características: densidad fundiaria baja a muy baja, déficit de cobertura de infraestructura e importante presencia de uso del suelo rural con explotación agropecuaria. En la primera década del presente Siglo se observa un marcado proceso de expansión urbana con una diversificación de los usos del suelo, importante presencia de barrios residenciales con lotes de grandes dimensiones y alto porcentaje de espacios abiertos privados parqueados. En el caso de Villa Nueva, la cantidad de nuevos barrios de este tipo es elevada en relación con el tamaño poblacional de la misma. La diversificación de los usos del suelo de la periferia del conglomerado se produce con actividades que en muchos casos son incompatibles o escasamente compatibles, y además, están débilmente conectadas con el resto de la planta urbana. En general, los usos del suelo existentes y sus características de localización son los siguientes: planes de vivienda social localizados en espacios residuales con escasa conectividad y baja accesibilidad; barrios residenciales de grandes lotes con superficies parqueadas próximos a la naturaleza (Río Ctlamochita) pero también cercanos a la

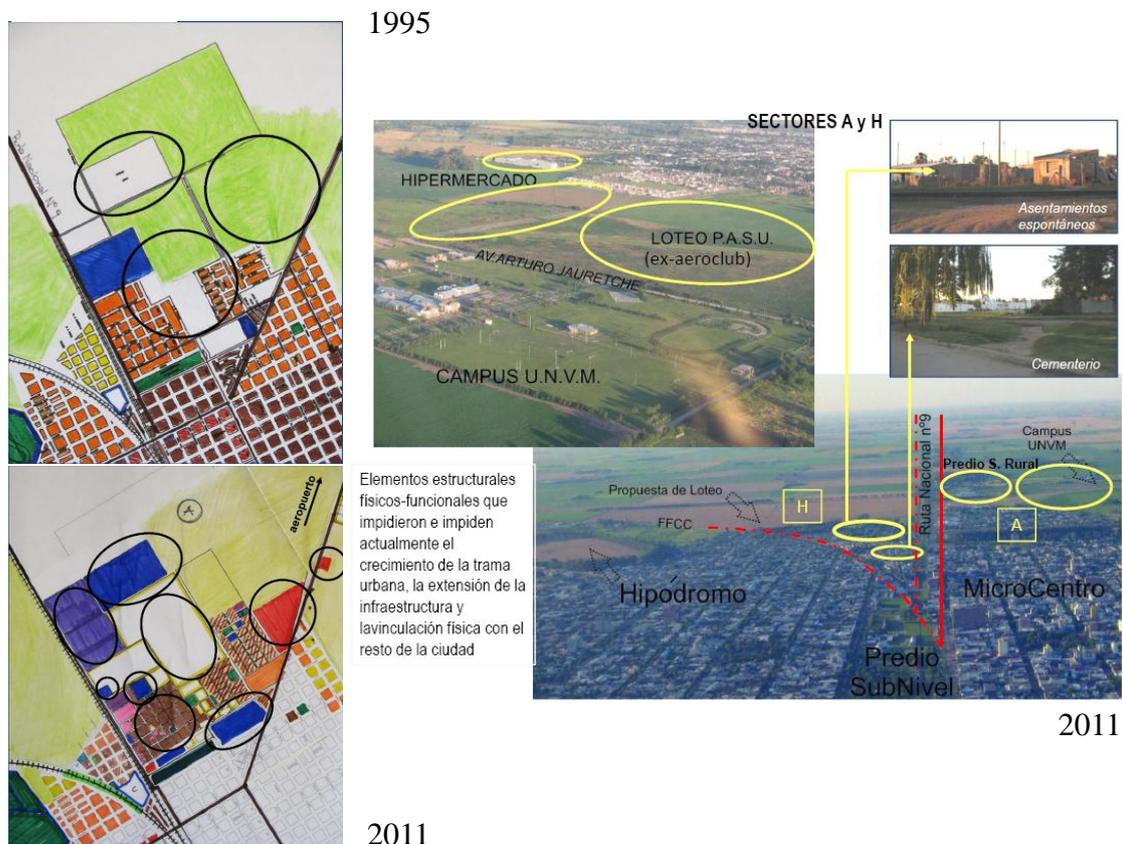
vida urbana; barrios residenciales cerrados o countries que privatizan el espacio público e interrumpen la continuidad del trazado vial; bolsones baldíos (quizás retenidos por sus dueños por motivos de especulación inmobiliaria); cementerios; industrias y talleres; grandes emprendimientos comerciales; equipamientos de salud y educativos; áreas rurales con explotación agropecuaria.

La contigüidad de barrios cerrados y abiertos de población de buen poder adquisitivo junto a planes de vivienda social, producen un paisaje urbano fragmentado y segregación socioespacial.

El incremento de la yuxtaposición de las diversas actividades urbanas de la periferia con el uso agropecuario, con utilización de agroquímicos e inadecuadas prácticas de fumigación, generan serios problemas contaminación ambiental.

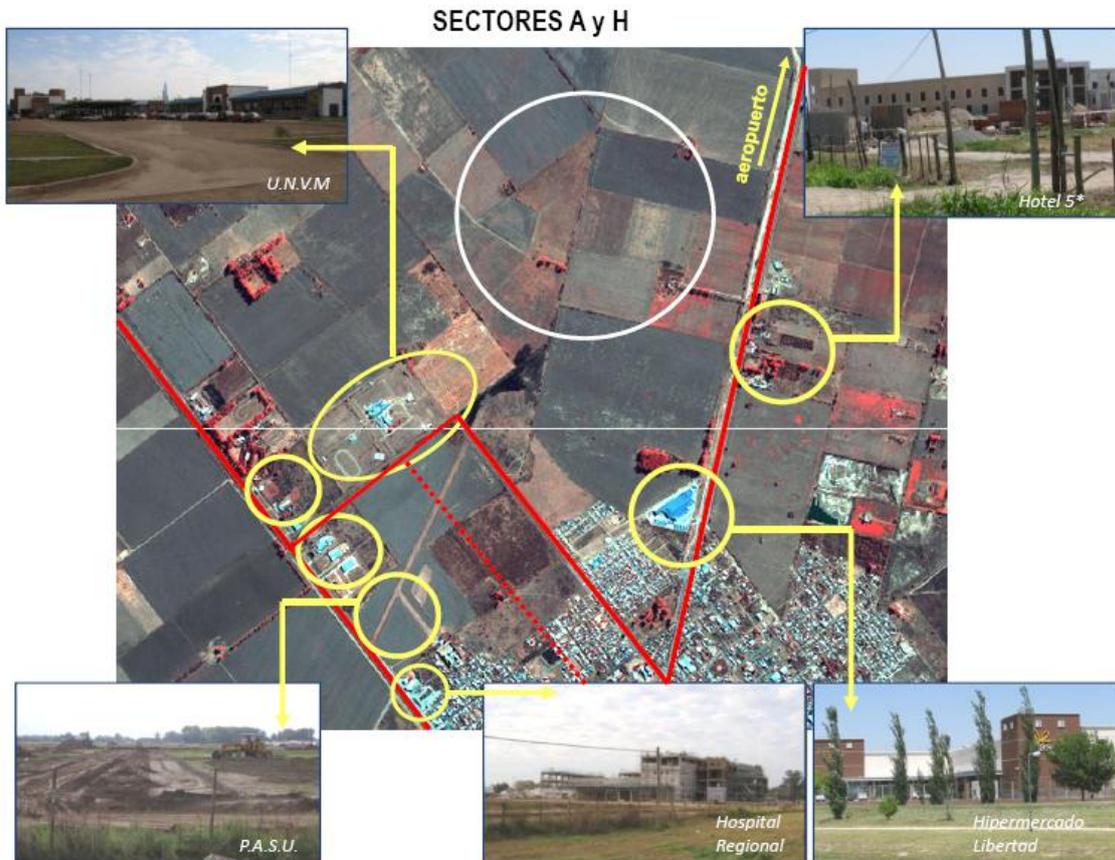
La localización de equipamientos de gran magnitud, tanto públicos como privados, produce una revalorización del suelo y se convierten en puntos de atracción de otras actividades y del uso del suelo residencial y se genera una estructura de nodos pero en un espacio fragmentado.

**Gráfico N° 8: Transformaciones de la periferia de los Sectores A y H**



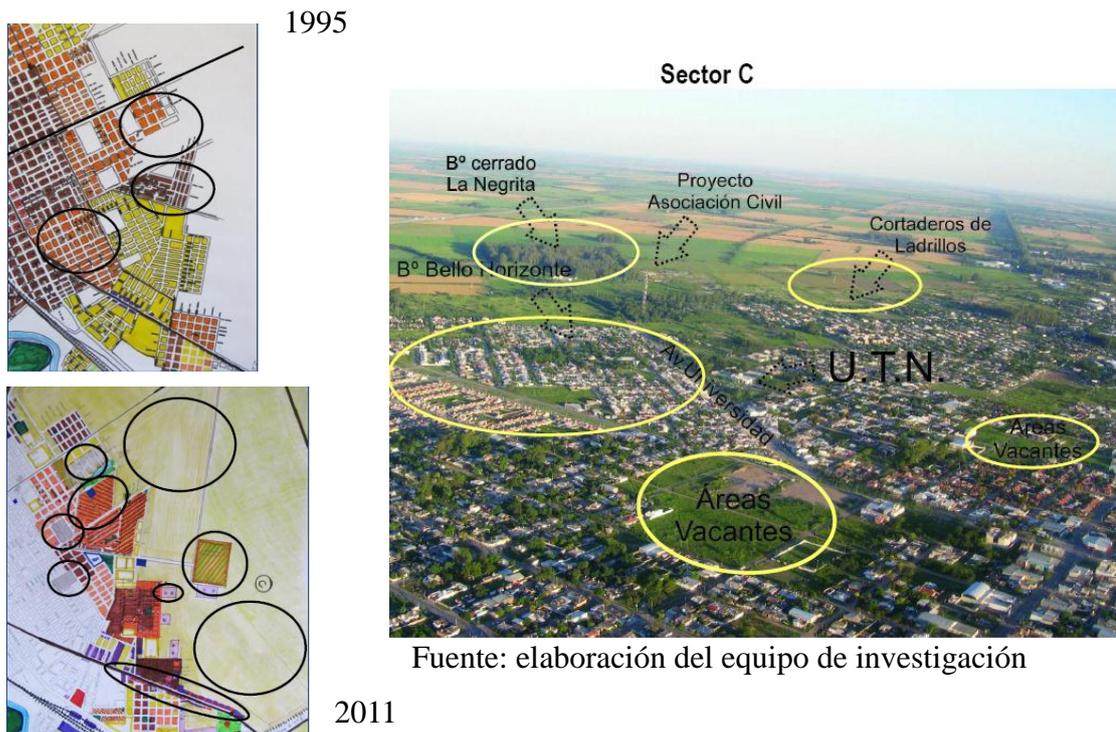
Fuente: elaboración del equipo de investigación

**Gráfico N° 9: Características físico-espaciales de los Sectores A y H. 2011**



Fuente: elaboración del equipo de investigación

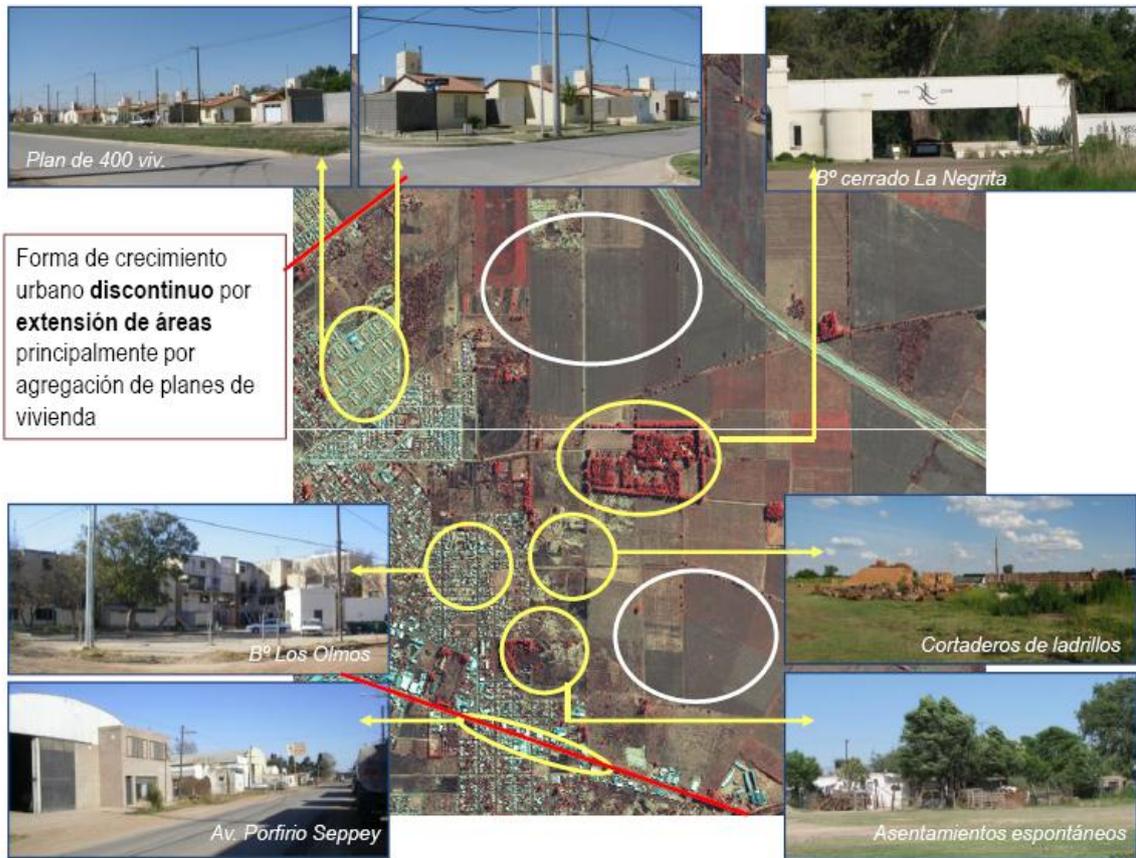
**Gráfico N° 10: Transformaciones de la periferia del Sector C**



Fuente: elaboración del equipo de investigación

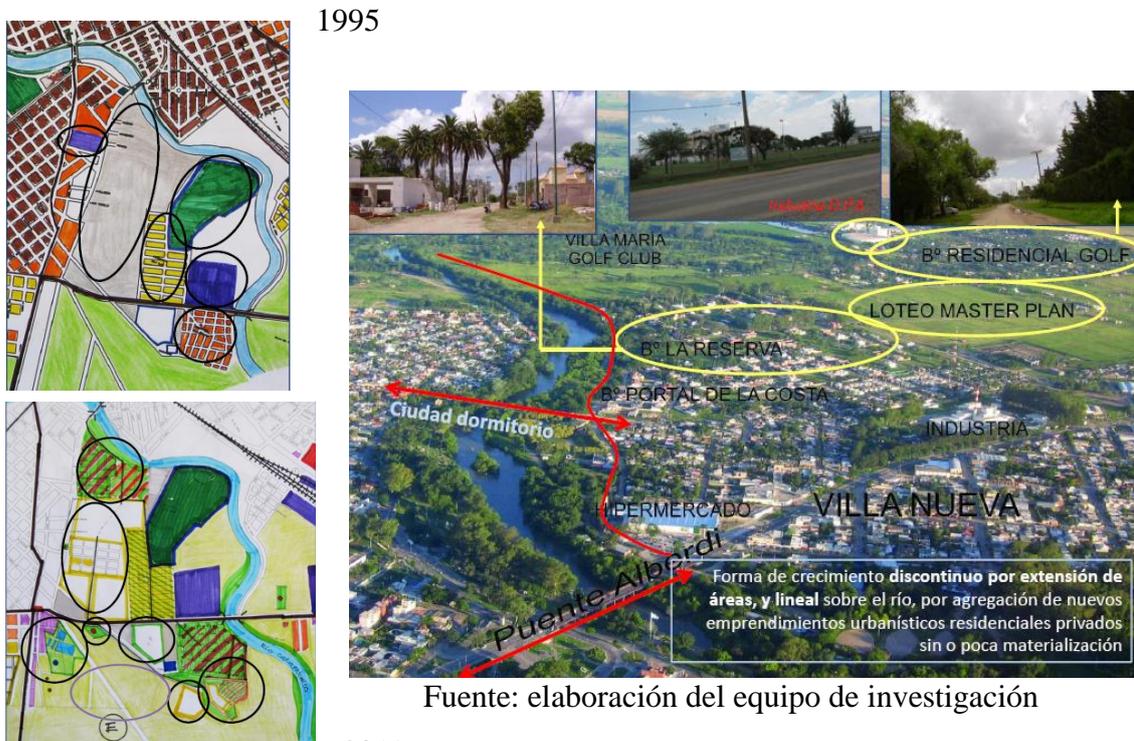
2011

**Gráfico N° 11: Características físico-espaciales de la periferia del Sector C. 2011**



Fuente: elaboración del equipo de investigación

**Gráfico N° 12: Transformaciones de la periferia del Sector E**



Fuente: elaboración del equipo de investigación

**Gráfico N° 13: Características físico-espaciales de la periferia del Sector C. 2011**



Fuente: elaboración del equipo de investigación

## 5. CONCLUSIONES

Dado que los estudios realizados tienen la finalidad de poder establecer algunos lineamientos para la intervención urbanística orientados a lograr un desarrollo urbano que pueda ser sustentable, se realizó una caracterización general de la periferia del conglomerado Villa María-Villa Nueva en base a las cinco categorías de análisis que propone Curtit (Curtit, 2008) para evaluar las condiciones de sustentabilidad que presentan las ciudades. En tal contexto, se verificaron las siguientes características:

- Dispersión debido a la extensión de la urbanización no planificada, discontinua y desarticulada espacialmente, con marcada indefinición del borde urbano-rural, con muy baja a baja densidad fundiaria y poblacional y con muchas áreas de tierras vacantes expectantes que producen discontinuidad en los trazados y en la red vial; existencia de antiguos loteos aprobados materializados no ocupados o no materializados; diversidad de dimensiones de parcelas, falta de apertura calles cedidas al municipio; baja a nula cobertura de redes de infraestructura y de

servicios, y largos recorridos del transporte público y con tramos ociosos, por la presencia de grandes predios baldíos.

- Dispendio consumo y uso irracional de los recursos naturales y urbanos en el proceso de producción de la ciudad por la falta de preservación de los suelos productivos y cuidado de los recursos naturales por el avance de las nuevas urbanizaciones a partir de loteos tanto en forma lineal como areal, con presencia de áreas urbanizadas subutilizadas y áreas urbanas degradadas, desperdiciando recursos urbanos valiosos; existencia de recursos paisajísticos y naturales degradados por volcado de residuos sólidos urbanos en predios baldíos, contaminación ambiental por el uso de agroquímicos y contaminación de napas por el sistema de tratamiento de efluentes cloacales por pozos negros; altos costos de extensión de las redes de infraestructura.
- Fragmentación generada por barreras físicas que producen la red vial urbana-regional principal, las vías del ferrocarril y los requerimientos dimensionales de los predios para la localización de actividades comerciales, industriales, equipamientos y usos específicos, barrios cerrados y countries, que configuran un trazado fragmentado y variado dimensional y formalmente; accesibilidad parcial desde distintos ámbitos urbanos, escasa conexión entre los diversos sectores de la periferia, escasa estructuración vial, dispar distribución territorial del valor del suelo, existencia de barreras simbólicas manifestadas en islas de autosegregación de etnias extranjeras.
- Diversidad – homogeneidad: si bien existe un alto grado de heterogeneidad social y funcional, se observa escasa integración entre diversos grupos sociales, baja complementariedad y elevada incompatibilidad funcional y tipológica debido a la mixtura de actividades industriales, equipamientos institucionales, comerciales, equipamientos recreativos de diversos tipos, countries y barrios cerrados con canchas de golf; asentamientos poblacionales ilegales de población de bajos recursos; cementerios parque y planta de tratamiento de efluentes cloacales. Si bien la estructuración urbana es bastante perceptible en las áreas centrales de ambas ciudades, hay gran desestructuración espacial en las áreas pericentrales y periféricas. Sólo las áreas centrales de ambas ciudades son referentes urbanos, y no existentes ámbitos de centralidad en la periferia. Las buenas cualidades paisajísticas de la periferia sólo se observan en algunas intervenciones urbanísticas.

➤ Legalidad – ilegalidad: en el caso de Villa María, si bien existen ordenanzas de regulación urbanística, se observan situaciones de ocupación ilegal, de actividades no autorizadas y de construcciones fuera de las normas debido a la escasa presentación de proyectos en el ámbito municipal para su aprobación sumado al escaso control municipal para revertir estas situaciones. En el Municipio de Villa Nueva no existen normas que regulen el uso, subdivisión y ocupación del suelo. Por lo expuesto y para poder tender a una ciudad que pretenda ser sustentable, en los diversos sectores de la periferia del conglomerado Villa María-Villa Nueva deberían alentarse formas de ocupación del suelo tendientes a la compacidad, mejoramiento de la accesibilidad, adecuado tratamiento de los espacios públicos, completamiento de las redes de infraestructura y de los equipamientos sociales básicos, y generar una fuerte estructuración a través de un claro sistema vial jerarquizado. Estas acciones requieren una revisión de las normas en vigencia y una decidida actuación del sector público en inversiones en vialidad, infraestructuras y equipamientos.

En base las directrices formuladas en el documento “Estrategia de Medio Ambiente Urbano” de España (2006), se plantearon los siguientes lineamientos urbanísticos:

- Estudiar el territorio con sus valores ambientales, paisajísticos y culturales como base para la extensión urbana.
- Incorporar en la planificación urbanística un análisis integrado del metabolismo urbano, para garantizar que las funciones urbanas se puedan realizar satisfactoriamente con el menor consumo de recursos, agua, energía y materiales y con la menor producción de residuos posible.
- Integrar los espacios de alto valor ecológico de la periferia no urbanizada con especial riqueza natural, en la red de espacios públicos y verdes de la ciudad para conformar corredores ecológicos.
- Promover una periferia que construya ciudad, frente a la tendencia de generar urbanización sin carácter urbano. Evitar la generación de áreas de baja densidad y diseñar urbanizaciones con características de vitalidad, accesibilidad, diversidad y servicios básicos, proximidad y mezcla de usos.
- Limitar el crecimiento urbano sólo en las áreas contiguas a las zonas consolidadas para garantizar un mantenimiento adecuado de las áreas construidas.
- Diseñar normativas que alienten patrones de urbanización de bajo impacto que tiendan al ahorro de suelo, agua, energía y materiales tanto en nuevas urbanizaciones como en operaciones de renovación urbana.

- Generar acciones permanentes que mejoren las condiciones de los tejidos urbanos para evitar la expulsión de la población tanto de zonas centrales como de barrios pericentrales.
- Asumir que el espacio público debe ser el eje vertebrador de la ciudad, en el cual puedan convivir amablemente peatones y vehículos.
- Diseñar el espacio público considerando aspectos relacionados con el confort térmico, ruido, contaminación atmosférica, seguridad, etc.
- Reordenar la movilidad urbana dando prioridad los modos de transporte con menores niveles de contaminación ambiental.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- ALONSO TEIXIDOR, Luis Felipe (2010). *Modelo y formas contemporáneas del crecimiento urbano. Crisis de paradigma y encrucijadas del urbanismo*. En AA. VV. Modelos de crecimiento urbano (pp. 74 a 83). Gijón. Ediciones Trea.
- ARIAS SIERRA, Pablo (2003). *Periferias y nueva ciudad. El problema del paisaje en los procesos de dispersión urbana*. Sevilla. Secretaría de Publicaciones de la Universidad de Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio.
- BORSODORF, Axel (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE (Santiago)* [online]. Vol.29, n.86 [citado 2012-06-21], pp. 37-49. Disponible en: <[http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612003008600002&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612003008600002&lng=es&nrm=iso)>. ISSN 0250-7161. doi: 10.4067/S0250-71612003008600002.
- CURTIT, Guillermo. 2003. *Ciudad. Gestión Local y Nuevos desafíos ambientales. Reflexiones en torno a las políticas neoliberales y sus efectos sobre nuestros territorios*. Buenos Aires. Espacio Editorial.
- ERBITI, Cecilia (2008). *Un sistema urbano en transformación. Metapolización, metropolización y ciudades intermedias; dinámicas*. En Roccatagliata, J. A. (coordinador) Argentina. Una visión actual y prospectiva desde la dimensión territorial. Buenos Aires. Emecé Editores.
- RED DE REDES DE DESARROLLO LOCAL SOSTENIBLE MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, España (2006). Estrategia de Medio Ambiente Urbano. Obtenida el 17 de febrero de 2012 de <http://www.bcnecologia.net/documentos/estrategia.pdf>
- VAPNARSKY, César. GOROJOVSKY, Néstor (1990). *El crecimiento urbano en la Argentina*. Buenos Aires. Grupo Editor Latinoamericano.