

The logo for ADEC, with 'A' in green and 'DEC' in red, set against a background of diagonal stripes in green, red, and white.

**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 1°:** Sebastián Parra - Cámara de Comercio de Córdoba

**Vicepresidente 2°:** 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

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	8
<b>CAPÍTULO 1.</b> INTRODUCCIÓN Y MARCO TEÓRICO DEL DIAGNÓSTICO	45
<b>CAPÍTULO 2.</b> CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO E INSERCIÓN MICRORREGIONAL	47
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	65
<b>CAPÍTULO 4.</b> ESTRUCTURA CONECTIVA E INFRAESTRUCTURAS	85
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	94
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	109
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	120
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	181
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	184
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.

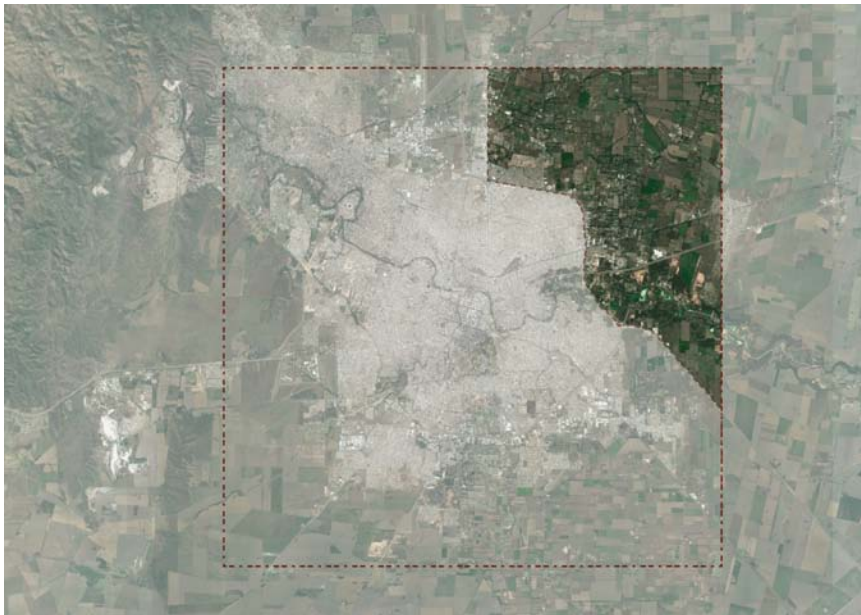


La información necesaria para la realización del estudio del Sector es procurada por nuestro equipo a partir de diversas fuentes directas e indirectas (o de primer y segundo grado).

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:

- *Agglomeración 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

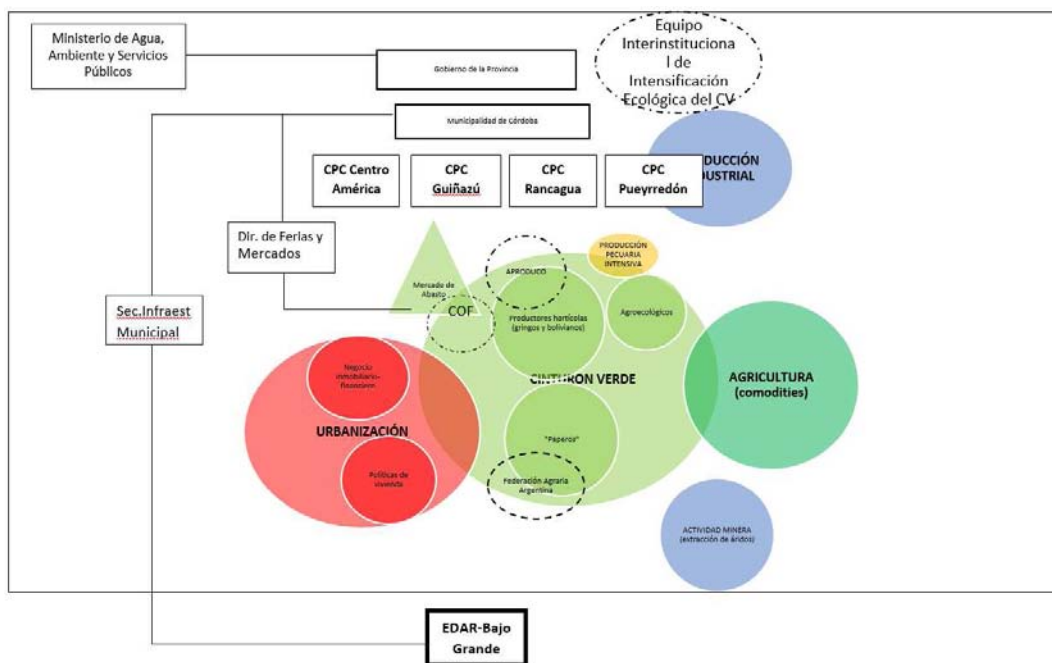
urbano, el consiguiente riesgo de supervivencia del territorio productivo (Cinturón Verde), la instalación de formas rururbanas de ocupación y la generación de una mixturación confusa de usos. Específicamente, aquellas tensiones metropolitanas provocan formas de conurbación y periurbanización, con modalidad 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.

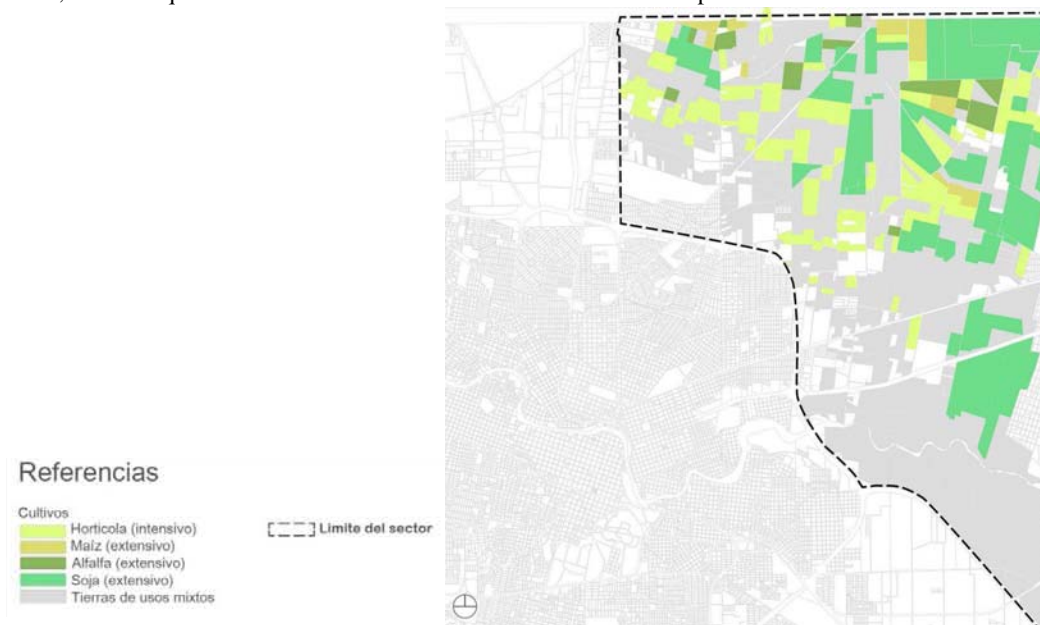
En el **CAPÍTULO 5** se analiza la situación del suelo rural y en particular el llamado Cinturón Verde. Se describe el retroceso experimentado entre el año 2000 y la actualidad, tanto en la superficie sembrada como en la cantidad de productores y en la diversidad de la producción. Las principales causas 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 Suquia 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:

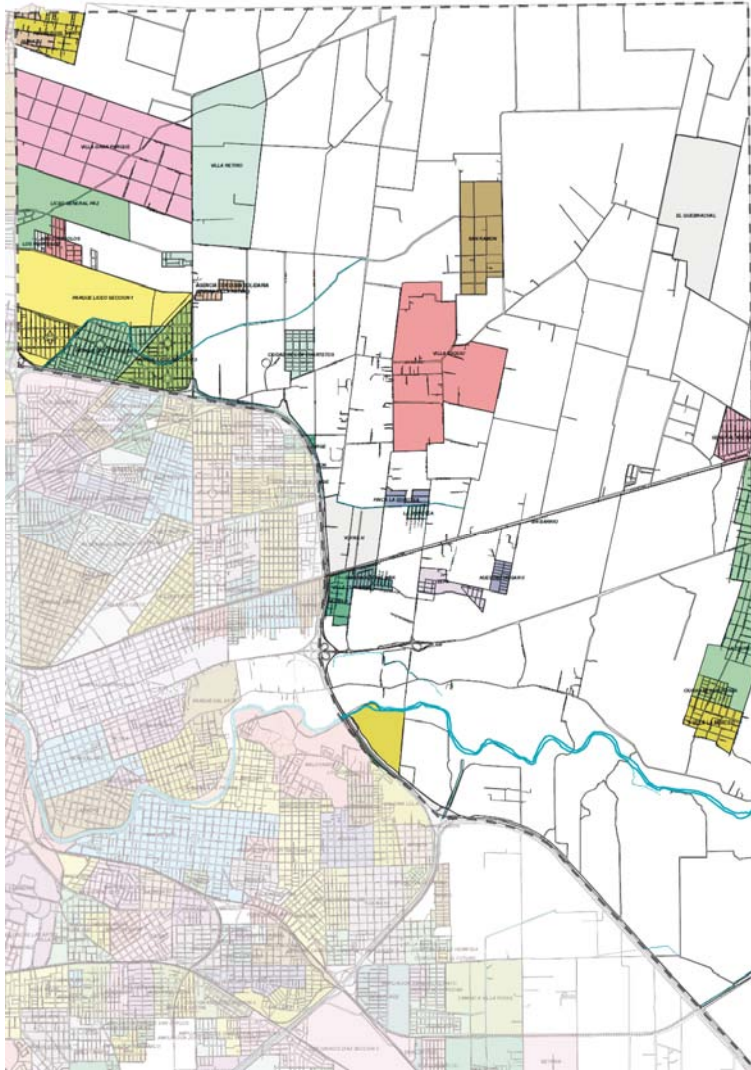
- Contaminación propiamente dicha de las canteras, particularmente, la emisión de polvo y ruido.
- Alteración del lecho de río y área colindante, afectando las áreas inundables, terrazas bajas y terrazas intermedias. Asimismo, la generación de “lagunas” (37, aproximadamente) en los cráteres emergentes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



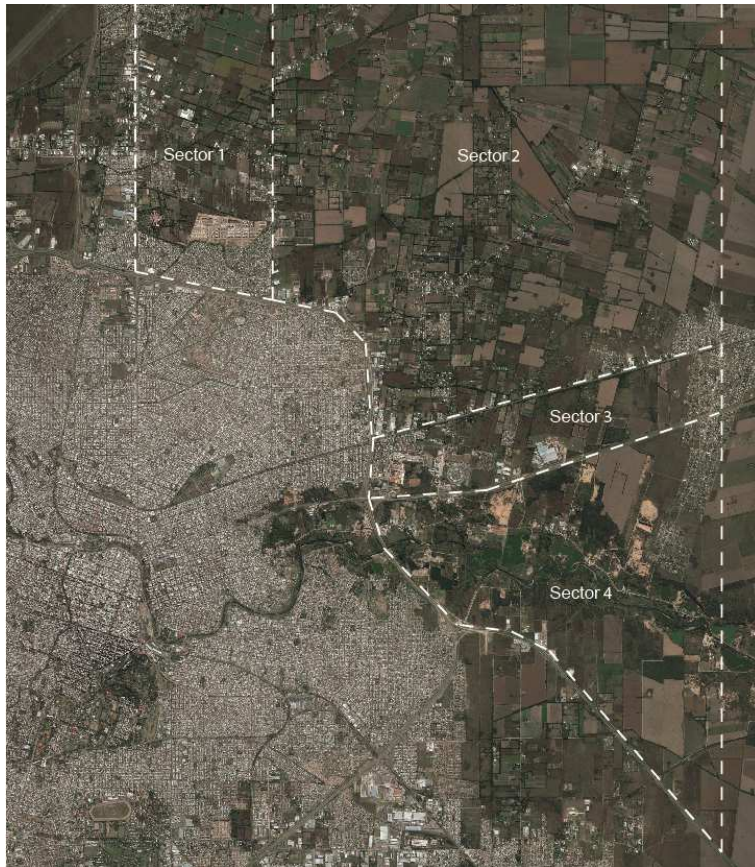
- El trazado de los **canales de riego** que posibilitaba el desarrollo de la actividad productiva de quintas y cultivos circundantes. La ciudad de Córdoba iría desarrollando un sistema de riego de vital importancia para dicha producción.
- El **ferrocarril** se convierte en un medio de transporte conveniente 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

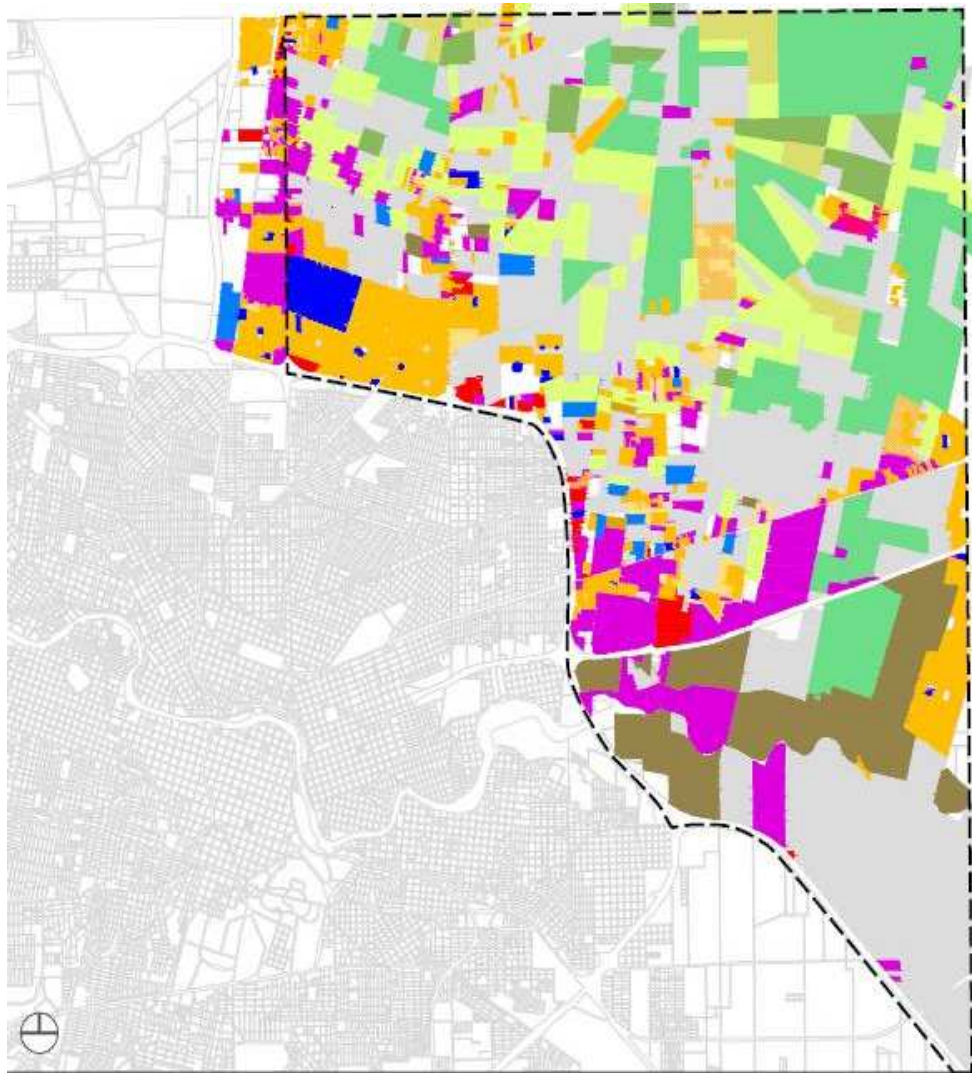


Para cada sector se realizó una caracterización general y el análisis de la situación socioeconómica, productiva, medioambiental y de normativa de aplicación.

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
- Límite 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, entendiéndose 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</i>	Mercado de Abasto		Carencia de infraestructuras, equipamientos y servicios	

<i>servicios</i>				
<i>Social</i>	Existencia de redes asociativas		Barrios populares aislados	Asentamientos irregulares
<i>Económico productivo</i>	Tradición frutihortícola	Aptitud industrial y logística		Pérdida de empleos en el sector rural 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
<b>Productores hortícolas locales o gringos</b>	Alta Nucleados por la Asociación de Productores Hortícolas de la Provincia de Córdoba (APRODUCCO) presidida por el Sr. Juan Perlo.
<b>Productores Bolivianos</b>	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.
<b>Paperos</b>	Poder de lobby. Están metidos en todas las decisiones importantes y tienen organización y tierra. Se nuclea alrededor de la Federación Agraria Argentina (FAA).
<b>Productores pecuarios intensivos</b>	
<b>Minería</b>	Tienen visibilidad, aunque no se ha identificado aún una organización del sector. La mayoría de los productores mineros son propietarios del sitio explotado
<b>Industrias</b>	
<b>CPC Pueyrredón</b>	
<b>CPC Centro América</b>	
<b>Secretaría de Minería</b>	
<b>Mercado de Abasto</b>	
<b>Equipo Interinstit. Ecológica en la producción de alimentos de proximidad</b>	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>• Pérdida del Río Suquía como valor paisajístico y ambiental.</li> <li>• Pérdida 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><b>Asentamiento de industrias y actividades de servicios sobre corredores viales, circunvalación sin planificación.</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>Expansión de las actividades industriales de Zona Norte en Ruta n9.</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><b>Con respecto a la actividad agrícola.</b></p> <p><b>Retracción de la actividad agrícola.</b> El desplazamiento de la actividad hortícola produce una pérdida del alimento de cercanía con pérdida de la base económica</p> <p><b>Precarización laboral y vulnerabilidad social.</b> Asociada a las áreas des consolidadas y los barrios periféricos.</p> <p><b>Mercado de Abasto.</b> Centro concentrador de actividad económica.</p> <p><b>Con respecto a los barrios.</b></p>
<p><b>DIMENSIÓN NORMATIVA</b></p>	<p><b>Normativa de tipo “zoning”,</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>Falta de reconocimiento normativo de los Usos rurales productivos asociados al Cinturón verde.</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>Incongruencias entre zonas industriales con prohibición de usos residenciales y delimitación de barrios oficializados.</b> Es el caso de los barrios El Quebrachal o San Ramón.</p> <p><b>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.</b> La reciente sanción de una normativa municipal para parques industriales constituye un avance en ese sentido.</p> <p><b>Ausencia de coordinación entre la normativa urbana y la de suelo metropolitano</b> (Ley 9841, de REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE CÓRDOBA).</p> <p><b>Dificultades en la implementación</b> 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:

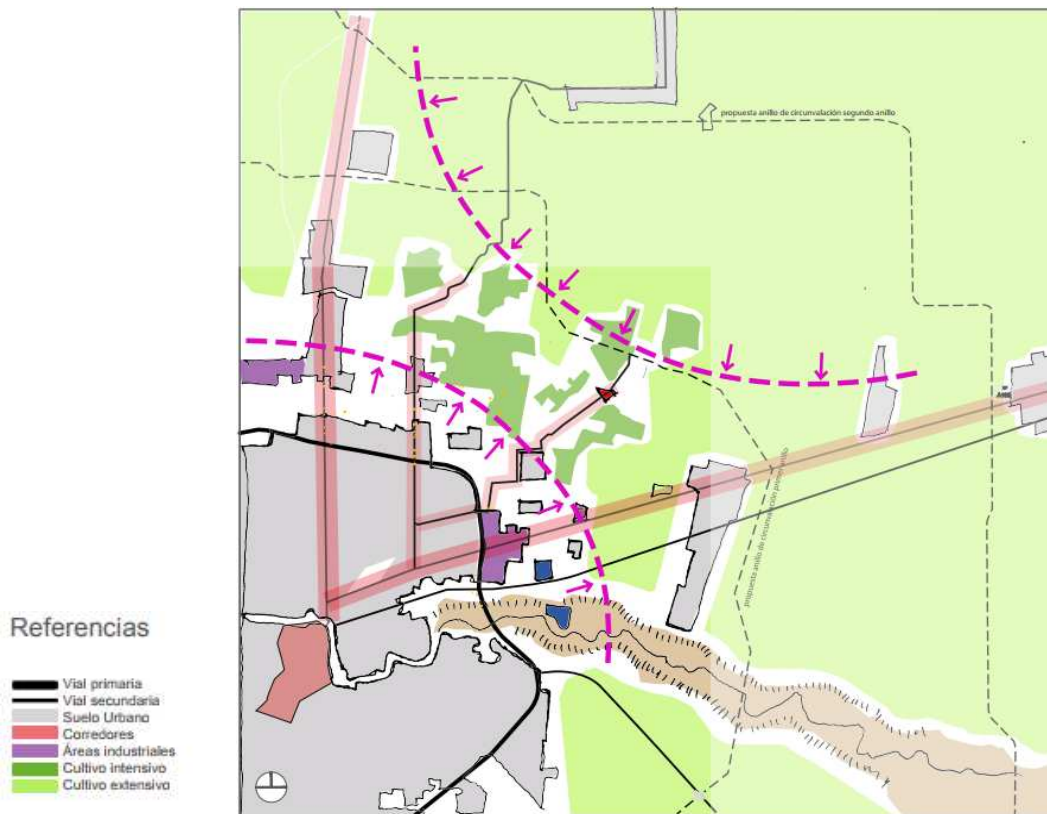
- Estímulo del crecimiento extensivo de baja densidad y precaria consolidación, sin estructuración del ámbito periférico y de una modalidad dispersiva
- Incremento en la transformación de suelo rural en urbano con el consiguiente riesgo de supervivencia del territorio productivo (Cinturón Verde);
- La 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.

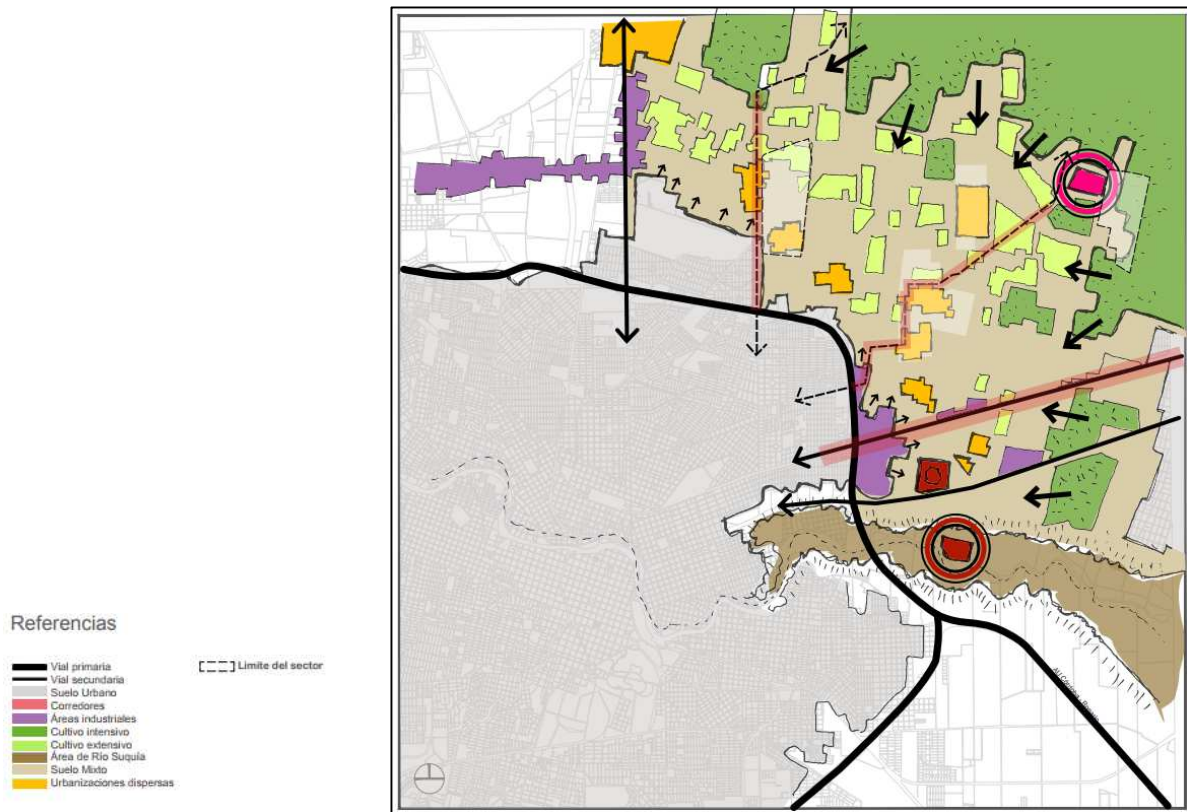
Para un mejor abordaje de las problemáticas en vistas a un plan de manejo para el área, se sintetizan a continuación aquellos procesos territoriales identificados:

- 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.

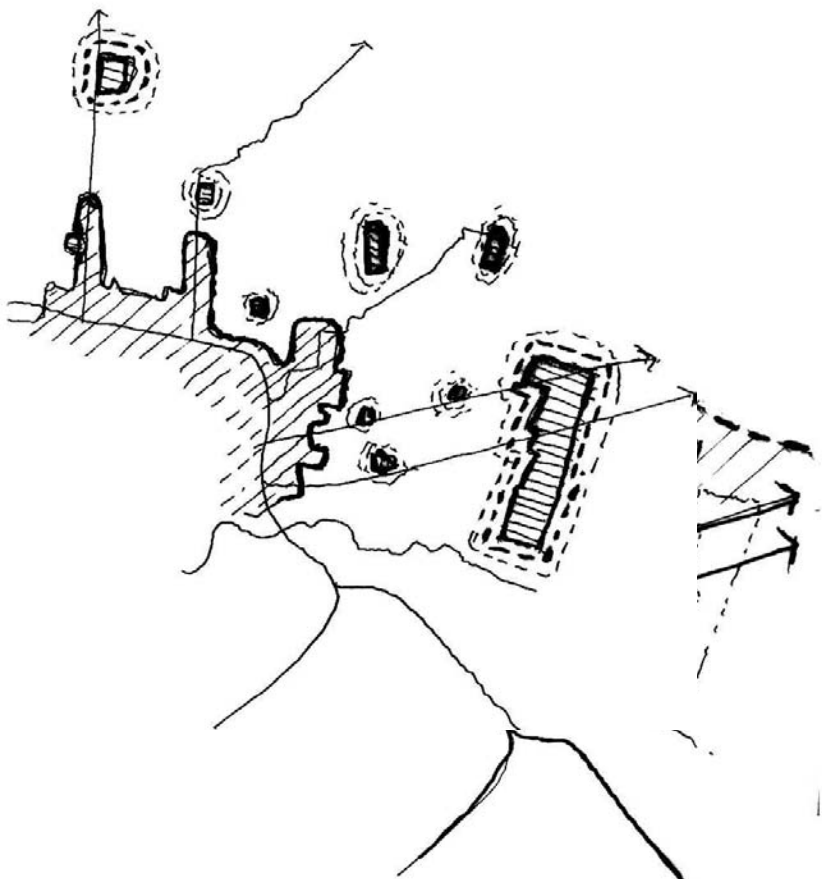
#### Modelo tendencial Zona Este de Córdoba. Escala metropolitana



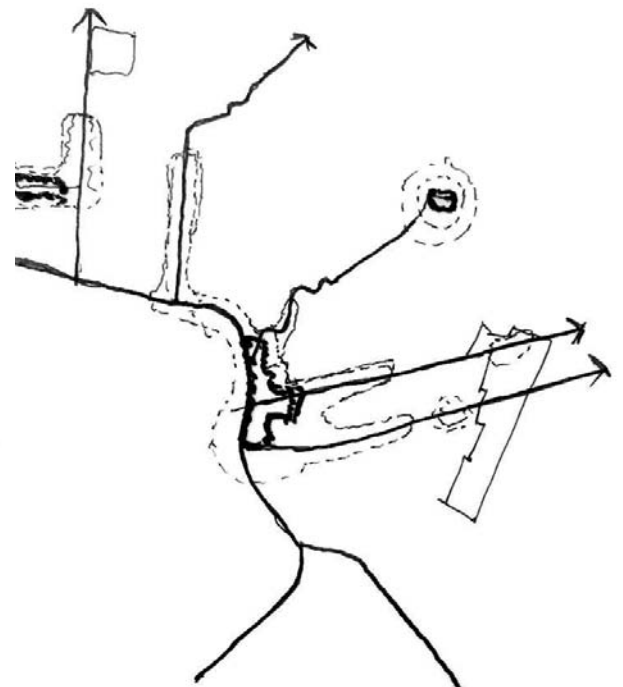
## Modelo tendencial Zona Este de Córdoba



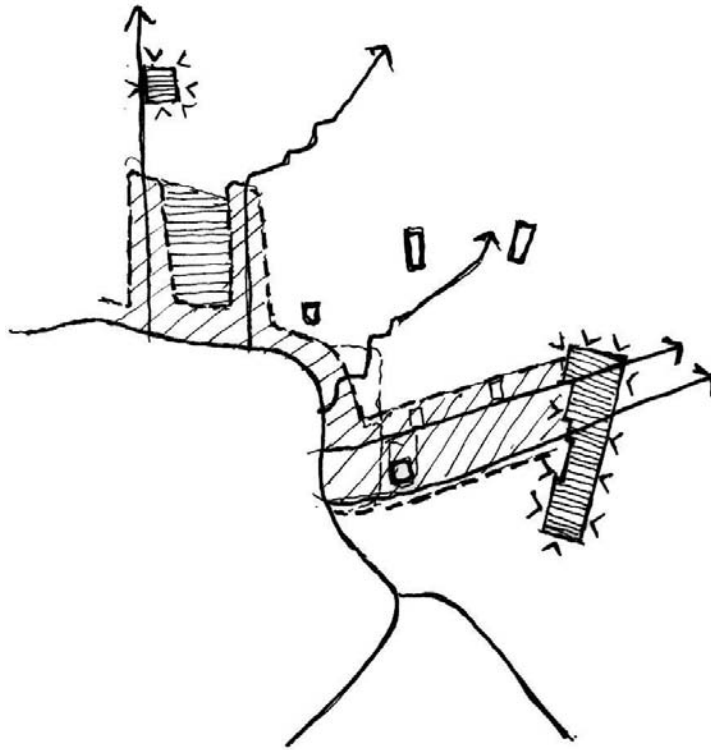
Diagnóstico: Formas de crecimiento



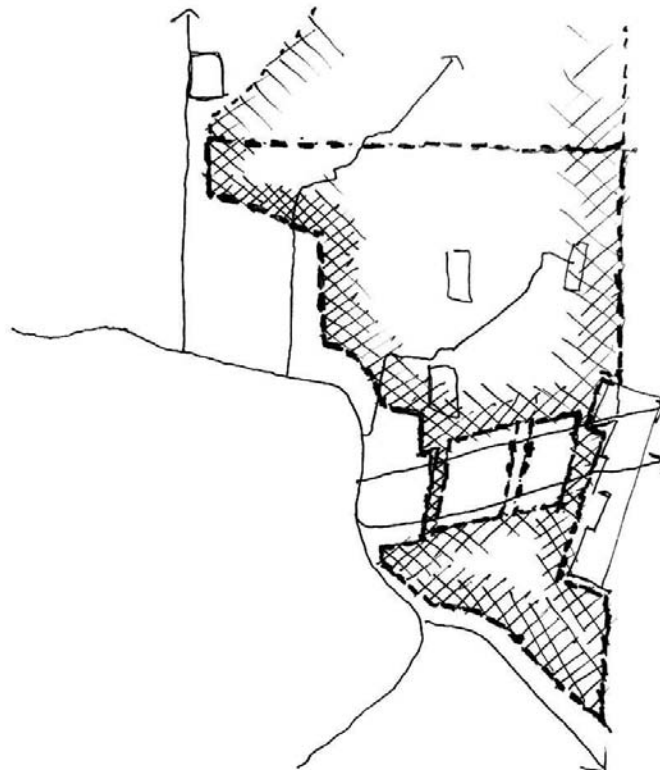
Diagnóstico: Usos por corredores



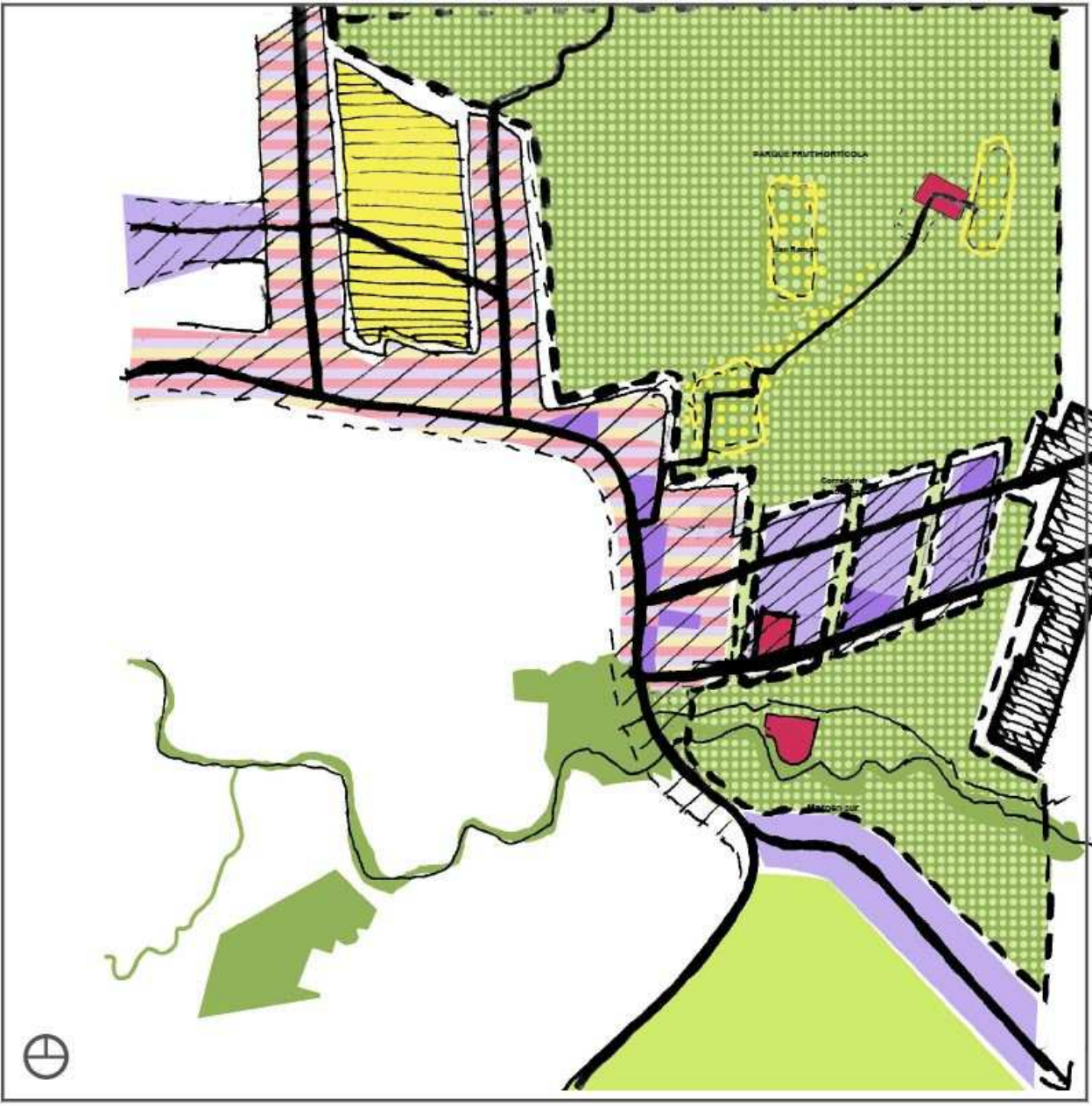
**Modelo: Reducción de áreas productivas y aumento de áreas mixtas**



**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 SAQUIA
  - 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**

Título	Randstad	Green Heart	Cinturon Verde del Gran Toronto
<b>Año</b>	1980	2003	1970 - 2005
<b>Lugar</b>	Holanda	Holanda	Toronto
<b>Organismos intervinientes</b>	Estado	Estado VINEX Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Propietarios, desarrolladores y políticos Gobiernos locales
<b>Objeto</b>	Ciudad	Rural	Rural
<b>Gestión</b>	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.
<b>Principales componentes</b>	<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>

Título	Cinturón verde metropolitano	Cuenca del Ruhr	Parque agrícola de Parlermo
<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>

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.

<b>DIMENSIÓN AMBIENTAL</b>	<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> </ul>
----------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <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>
<b>DIMENSIÓN URBANA TERRITORIAL</b>	<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>
<b>SOCIO - ECONÓMICA</b>	<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>
<b>NORMATIVA</b>	<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>
<b>POLÍTICA- ADMINISTRATIVA</b>	<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 Suquia.	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 retraimiento 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sede del Consejo del parque agrario</li> </ul>

				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>B. 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>C. 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>D. 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 sistema metropolitano de transporte sobre el trazado ferroviario del FCB..</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>

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 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 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,*

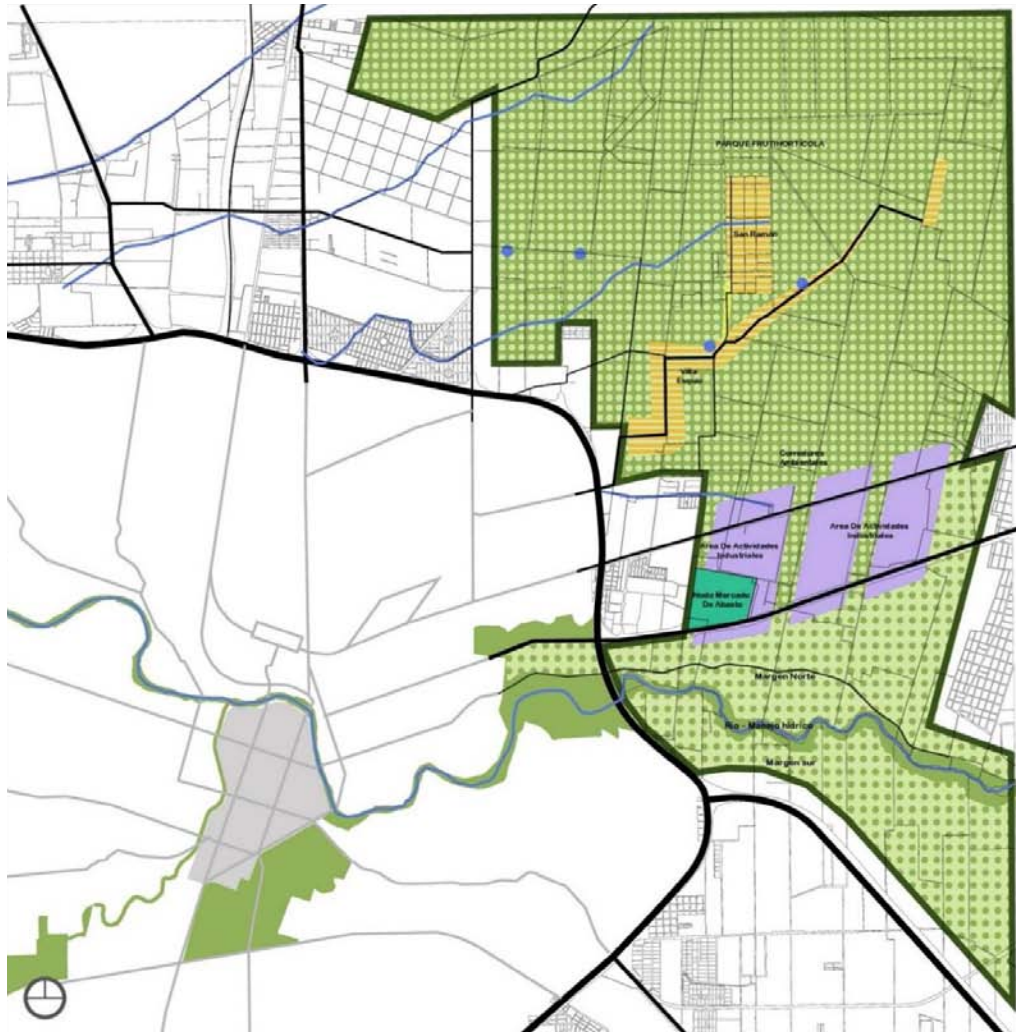
*B. Reserva Natural del Suquía.*

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 Esquíú 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.
- ▨ Limite con asentamientos en Villa Esquíú 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.





Caseros 621 • 1º Piso  
Córdoba, Argentina  
Tel/Fax: (+54 351) 4341637 / 39  
[WWW.ADEC.ORG.AR](http://WWW.ADEC.ORG.AR)