

Reflexiones sobre los impactos socio- espaciales de los procede transformación urbana-territorial del conglomerado Villa María-Villa Nueva, Provincia de Córdoba

Año
2019

Autores
Sánchez, Mónica; Moya, Adriana; Yáñez,
Javier y Álvarez, Marcelo

Este documento está disponible para su consulta y descarga en el portal on line de la Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo Alberto Podestá", en el Repositorio Institucional de la **Universidad Nacional de Villa María**.

CITA SUGERIDA

Sánchez, M., [et al.] (2019). *Reflexiones sobre los impactos socio-espaciales de los procede transformación urbana-territorial del conglomerado Villa María-Villa Nueva, Provincia de Córdoba*. 1er Congreso Argentino de Desarrollo Territorial. 3ras Jornadas de Desarrollo Local Regional, las redes locales y el desafío de la innovación en una nueva etapa de la globalización. Villa María: Universidad Nacional de Villa María



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional

Reflexiones sobre los impactos socio-espaciales de los procesos de transformación urbana-territorial del conglomerado Villa María-Villa Nueva, Provincia de Córdoba

Sánchez, Mónica; Moya, Adriana; Yáñez, Javier; Álvarez, Marcelo

Resumen

En esta ponencia se reflexiona sobre los procesos de transformación urbana- territorial y sus impactos socio-espaciales, en el Conglomerado Villa María y Villa Nueva, principalmente, los de renovación urbana en sus áreas centrales y pericentrales, y los de expansión de la urbanización hacia los ámbitos de uso del suelo rural de los territorios de las áreas periféricas de los radios municipales de cada una de la ciudades del Conglomerado.

El interés por la temática surge de observar que en muchas ciudades medianas y pequeñas (100.000 a 10.000 habitantes) de la Provincia de Córdoba se producen algunos de los procesos de transformación urbana-territorial que se verifican en las grandes ciudades latinoamericanas, los cuales vienen generando algunos impactos socio-espaciales negativos, tales como fragmentación espacial y segregación social, excesiva verticalización de la edificación, un avance urbano creciente sobre tierras productivas, y un elevado incremento de los costos de urbanización.

Las reflexiones de esta ponencia surgen de los resultados de los estudios realizados en los proyectos de investigación que el equipo de docentes ha desarrollado en el período 2010-2017 en el marco de los subsidios otorgados por el Instituto de Investigación de la Universidad Nacional de Villa María.

El Conglomerado Villa María-Villa Nueva se ubica en el Departamento General San Martín de la Provincia de Córdoba. Las vías de conexión regional son las Rutas Nacionales N° 9 y N° 158, y las Rutas Provinciales N° 4 y N° 2.

Desde el punto de vista demográfico, encuadra en el tipo de aglomeraciones de tamaño mediano en el contexto provincial, ya que contaba en 2010 con una población de 99.308 habitantes (según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda).

Desde el punto de vista económico, está localizado en un territorio con una dinámica base productiva agropecuaria, y por las actividades básicas de bienes y servicios que se desarrollan en el Conglomerado, es un polo con centralidad regional que cuenta con una importante área de influencia.

Para realizar el diagnóstico de la situación de los procesos de transformación urbana-territorial se adoptó un paradigma de desarrollo local sustentable, desde el cual se plantearon, además, algunos lineamientos para la formulación de políticas públicas orientadas a formas de intervención urbanística que colaboren con dicho tipo de desarrollo.

Se tomó como *recorte temporal*, el período 2002-2016, dado que en el mismo se produjeron significativas dinámicas económicas productivas –agropecuarias, industriales y otros tipos de negocios–, que generaron excedentes monetarios que revirtieron en diversos tipos de inversiones inmobiliarias; las mismas se orientaron predominantemente a proyectos de barrios

cerrados y abiertos, tanto en las áreas urbanas como periurbanas; edificación en altura y viviendas colectivas; grandes superficies comerciales; generación de nuevos loteos dispersos en las periferias, sin que existiera, en muchos casos, una demanda real. Ello está produciendo transformaciones en el paisaje urbano con algunos impactos negativos en las identidades locales, sumadas a varias externalidades ambientales negativas. Entre las causas de estos impactos, se observan algunas políticas públicas urbanísticas inadecuadas para orientar tales inversiones.

Palabras clave: Transformaciones urbano-territoriales. Impactos. Áreas urbanas.

Objetivos

Los objetivos de esta ponencia son:

- Reflexionar sobre los impactos socio-espaciales de los procesos de transformación urbana-territorial de las áreas centrales, pericentrales y periféricas del Conglomerado Villa María-Villa Nueva.
- Analizar los factores y actores clave de los procesos de transformación urbana-territorial del Conglomerado Villa María-Villa Nueva en relación con el desarrollo local sustentable.

Algunas consideraciones teórico-conceptuales

Conceptualización sobre áreas centrales, pericentrales y periféricas

Una de las primeras aproximaciones conceptuales está referida a determinar qué se entiende por áreas centrales, pericentrales y periféricas.

Se caracterizan las áreas centrales como aquellos ámbitos urbanos con una gran mixtura de funciones centrales (comerciales, de servicios, administrativas, financieras, gastronómicas, recreativas nocturnas, etc.); importante presencia de equipamientos de escala urbana y regional y uso del suelo residencial de alta y media densidad poblacional –densidades relativas según la escala demográfica y territorial de cada localidad–. En general, están fuertemente estructuradas, y atravesadas y/o delimitadas por algunas vías de acceso regional y urbanas principales y presentan gran concentración de tránsito local y regional, con procesos de congestión y de deterioro de los niveles de accesibilidad. Son áreas altamente consolidadas tanto por su densidad fundiaria como por la cobertura de infraestructuras. Suelen presentar diversos procesos de renovación urbana, tanto en los usos del suelo como en el parcelamiento, en las tipologías edilicias, y en las formas de ocupación del suelo. Generalmente contienen el área fundacional, lo que las convierte en ámbitos de fuerte identidad y valor simbólico a escala urbana y regional.

Las áreas pericentrales se caracterizan por ser ámbitos constituidos por los barrios que se fueron conformando en torno al área central, que surgieron con las primeras expansiones urbanas del trazado original y/o fundacional; tienen un uso del suelo predominantemente residencial de media y media alta densidad poblacional –densidades relativas según la escala demográfica y territorial de cada localidad– mixturado con uso del suelo comercial y con equipamientos de escala barrial, sectorial y urbana; son receptoras de algunas funciones centrales que se van expandiendo por los ejes que conforman la red vial urbana-regional. Son áreas con diversidad de situaciones de estructuración, las cuales están dadas por vías de acceso regionales y vías urbanas principales. Por otra parte, presentan un medio y medio-alto nivel de consolidación tanto por su densidad fundiaria como por la cobertura de infraestructuras; en algunos barrios

suelen observarse procesos de renovación urbana con cambios de usos del suelo, con densificación parcelaria, edilicia y en altura.

Las áreas periféricas se caracterizan por tener una mixtura de situaciones en cuanto a los trazados urbanos, loteos y formas de ocupación del suelo, con tejidos residenciales de diferentes densidades poblacionales, desde muy bajas a bajas y medias, con situaciones puntuales de altas densidades poblacionales relativas al contexto, con presencia de uso del suelo comercial de escala barrial y/o sectorial, y en las vías principales, de escala urbana y regional; presencia de equipamientos de diversa especialización y escala. Son áreas de diversa extensión según los casos y en general, con baja a nula cobertura de redes de infraestructura, bajas a muy bajas densidades fundiarias; están muy fragmentadas y tienen escasa estructuración. A este respecto, Guillermo Curtit (2003) 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...”*. Por su parte, Artemio Pedro Abba (2010) considera que la ciudad está conformada por el “urbio, el suburbio y el periurbio”. El “periurbio” es producto de las nuevas formas de crecimiento de la “post-ciudad” que tiene otra lógica sociourbana en la que se producen diferentes formas de exclusión, conformado por un tejido emergente de barrios cerrados ubicados en forma contigua a la ocupación de los espacios intersticiales por la población excluida; en el “periurbio” domina la nueva relación entre ámbitos privados a través de movilidades no peatonales, y predomina el uso del automóvil privado y las autopistas urbanas.

Procesos de transformación urbana-territorial

Las ciudades tienen una fase inicial de organización y conformación vinculada con el origen del asentamiento, que puede surgir en forma espontánea o por fundación deliberada y/ con un modelo espacial predeterminado –con un tipo de trazado y distribución de usos del suelo y principales equipamientos–. En el origen y transformación de las ciudades inciden diversos factores, entre los que se pueden mencionar (Sánchez, 2013): la localización en un territorio con características geográficas particulares –zonas de llanura, de montaña, en valles, sobre costas de ríos o zonas marítimas, etc.–, el posicionamiento en el sistema urbano del que forma parte y los flujos de intercambio con otros centros urbanos según el rol que desempeñe; sucesos históricos, económicos y sociales. Posteriormente, las ciudades se van transformando según diversos procesos: consolidación, extensión, agregación, densificación y renovación, que se pueden dar en forma independiente o combinada. Estos procesos producen diversos impactos en los elementos estructurales y en los componentes morfológicos, que inciden en el desarrollo local.

Una de las hipótesis de los trabajos de investigación es que algunos de los procesos de transformación urbana-territorial propios de las metrópolis latinoamericanas, también se producen en las ciudades medianas y pequeñas. Del análisis de estudios de casos de metrópolis latinoamericanas (Buenos Aires, Santiago de Chile, Quito, Asunción, Lima, Méjico, entre otras), se observan las siguientes situaciones (Janoschka, 2002; Szajnberg, 2005; Rojas y otros, 2004; De Mattos, 2010, Ciccolella, 2012):

- En las áreas centrales y pericentrales: cambios negativos en los usos del suelo que pasan de alta rentabilidad a baja rentabilidad y que impactan en los ingresos tributarios; pérdida

creciente de población residencial y/o procesos de tugurización; creciente presencia de actividades informales en calles y plazas con un uso privado del espacio público; pérdida creciente de la atraktividad como lugar de residencia y como lugar de compras, esparcimiento y recreación; escaso interés del mercado inmobiliario en realizar inversiones, versus el interés en invertir en las áreas periféricas; existencia de terrenos disponibles para la concreción de proyectos, pero sin demanda inmobiliaria; deterioro creciente de la calidad físico-espacial, paisajístico-perceptual y ambiental del espacio público; deterioro/insuficiencia de capacidad de las redes infraestructurales; congestión de tránsito, fricción en la movilidad urbana, disminución de la accesibilidad y su impacto negativo en la calidad socio-ambiental; presencia de edificios en diverso grado de abandono o subutilización en zonas con buena dotación de infraestructuras y espacios públicos que si se recuperaran, podrían albergar nuevos programas de actividades.

- En las áreas periféricas: procesos de suburbanización, periurbanización, rururbanización; tendencia a la urbanización dispersa y a la conformación de archipiélagos urbanos o de insularización; expansión rica a través de barrios privados, countries, marinas, barrios chacras, megaemprendimientos; expansión pobre a través de barrios de población de escasos recursos y de villas miserias; localización periférica de hipermercados, shoppings, parques temáticos, complejos de entretenimientos, parques de oficinas, parques industriales; coexistencia, con escasa relación entre sí, entre las áreas de la opulencia –con la proliferación de guetos voluntarios de los sectores de altos ingresos– con extensas zonas tugurizadas, donde los más pobres también tienden a recluirse recurriendo a distintos tipos de cerramientos, muros y rejas; incremento de vías de comunicación rápidas con peaje y de circulación de automóviles particulares, por lo tanto, incremento de los consumos de energía y de los niveles de contaminación; extensión de la infraestructura con altos costos por incremento de las distancias generando deseconomías de urbanización; transformación de la trama urbana tradicional por los nuevos patrones de los emprendimientos residenciales y por los megaemprendimientos de consumo, recreación y polígonos industriales que multiplican las barreras urbanas; generación de nuevos elementos estructurantes urbanos: islas residenciales, comerciales, productivas y de precariedad; degradación del ambiente natural con compromiso de los recursos no renovables por la pérdida de biodiversidad o la pérdida de tierras productivas debido al consumo de suelo rural para actividades residenciales; modificación de los regímenes naturales de drenaje hídrico a escala regional, con riesgos de inundaciones, ya que la multiplicación y concentración de barrios cerrados sobre terrenos rurales genera impermeabilización de suelos que alteran la dinámica hídrica local y regional de cuencas.

Algunas consideraciones sobre el desarrollo local sustentable

Augusto De Franco (2.000) expresa que el “Desarrollo Local Integrado y Sostenible es una metodología (*latu sensu*) que busca promover el desarrollo de las unidades socio-territoriales delimitadas por medio de un conjunto de prácticas de diagnóstico y planificación participativas, basadas en la identificación de potencialidades locales, en la configuración de una demanda pública de localidad y en una oferta articulada y convergente de programas y acciones gubernamentales y no gubernamentales encaminadas a la dinamización de estas potencialidades mediante la satisfacción de tal demanda”.

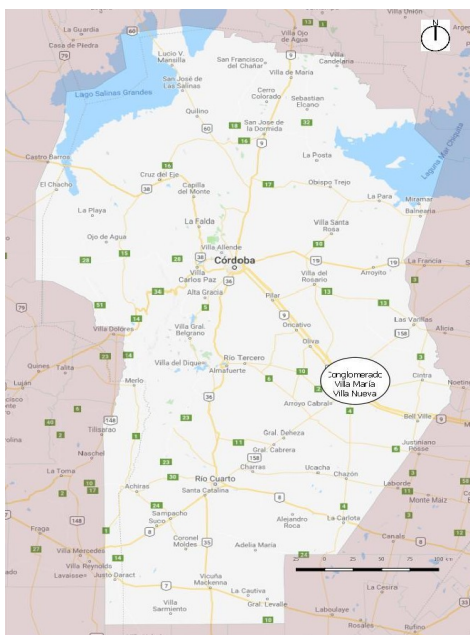
En relación con la ciudad sostenible, Salvador Ruela Palenzuela (2010) considera que un modelo urbano de ciudad sostenible se sustenta en cuatro ejes: compacidad, complejidad, eficiencia y estabilidad social, los cuales son necesarios para producir ciudad y no urbanización. Señala que la compacidad hace referencia al grado de proximidad entre usos y funciones

En este contexto, la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (2012) ha elaborado una Guía Metodológica para la “Certificación del Urbanismo Ecosistémico” que parte de los principios de cohesión territorial y social, de la eficiencia energética y la complejidad funcional, y propone un conjunto de indicadores que establecen parámetros para evaluar objetivamente la sostenibilidad de las actuaciones urbanísticas que generan la transformación del medio urbano consolidado y la creación de nuevos desarrollos urbanísticos.

El Conglomerado Villa María-Villa Nueva en el contexto regional

Respecto de su ubicación en la estructura territorial, el Conglomerado está ubicado en el Departamento General San Martín. Las vías de conexión regional son las Rutas Nacionales N° 9 y N° 158, y las Rutas Provinciales N° 4 y N° 2. Se encuentra a 150 km de la ciudad de Córdoba, a 244 km de la ciudad de Rosario y a 571 km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Además cuenta con un Aeropuerto Regional.

Fuente: Elaboración propia con base a Google Streets Maps año 2018. Visualizado en QuantumGIS Versión 2.18.4.



Para determinar el posicionamiento por rango poblacional del Conglomerado, y de los Municipios de Villa María y Villa Nueva, respectivamente, se estableció una categorización en seis rangos poblaciones de las aglomeraciones urbanas de la Provincia de Córdoba desde los 1.000 habitantes a más de un millón, y según los datos del Censo de Población, Hogares y Vivienda de 2010. Dicha categorización se planteó en base a una adaptación de la clasificación realizada por César Vapnarsky y Néstor Gorojovsky (1990) y estudios de Cecilia Erbiti (2008) para las aglomeraciones urbanas del sistema urbano nacional. El resultado de esta categorización puede observarse en el siguiente Cuadro:

Cuadro N° 1: Villa María – Villa Nueva según rangos poblacionales de las localidades de la Provincia de Córdoba 2010

RAN-GOS	Límites de RANGOS s/ cantidad de hab.	Cantidad - Localidades	TIPO DE CIUDAD s/ tamaño
I.	> 1.000.000	1 – Córdoba Capital	Metrópolis
II	< 1.000.000 a > 100.000	1 – Río Cuarto	Grande
III	100.000 a 40.000	5 – San Francisco, Villa María , Villa Carlos Paz, Río Tercero y Alta Gracia	Medianas mayores
IV	39.999 a 20.000	13	Medianas menores
V	19.999 a 10.000	26 (Villa Nueva)	
VI	9.999 a 1.000	190	Pequeñas

Fuente: elaboración propia con base en datos del Censo de Población 2010 de la Provincia de Córdoba y en la Categorización Vapnarsky-Gorjovsky y Cecilia Erbiti.

Según esta clasificación, el Conglomerado, con una población de 99.308 habitantes (Censo 2010), se ubicaría en el Rango III, *tipo de ciudad Medianas mayores*; el Municipio de Villa María, con 79.946 habitantes (Censo 2010) también se ubicaría en dicho rango, , y el Municipio de Villa Nueva, con 19.362 habitantes (Censo 2010), en el *Rango V, tipo de ciudad Medianas menores*.

Por otra parte, desde el punto de vista económico, el Conglomerado constituye un nodo de centralidad regional, porque cuenta con importantes actividades básicas de bienes (industrias vinculadas a la actividad agropecuaria, metalmecánicas, alimenticias y tecnológicas) y de servicios (educativos de nivel terciario y universitario, sanitarios, deportivos, culturales, administrativos, de esparcimiento diurno y nocturno, comerciales).

Por todo lo expuesto, el Conglomerado presenta diversas dinámicas sociales y económicas que se expresan en su territorio. Uno de los factores de las dinámicas territoriales fueron las inversiones en el desarrollo inmobiliario producto de la renta extraordinaria por las exportaciones de granos (soja). generando impactos tanto positivos como negativos.

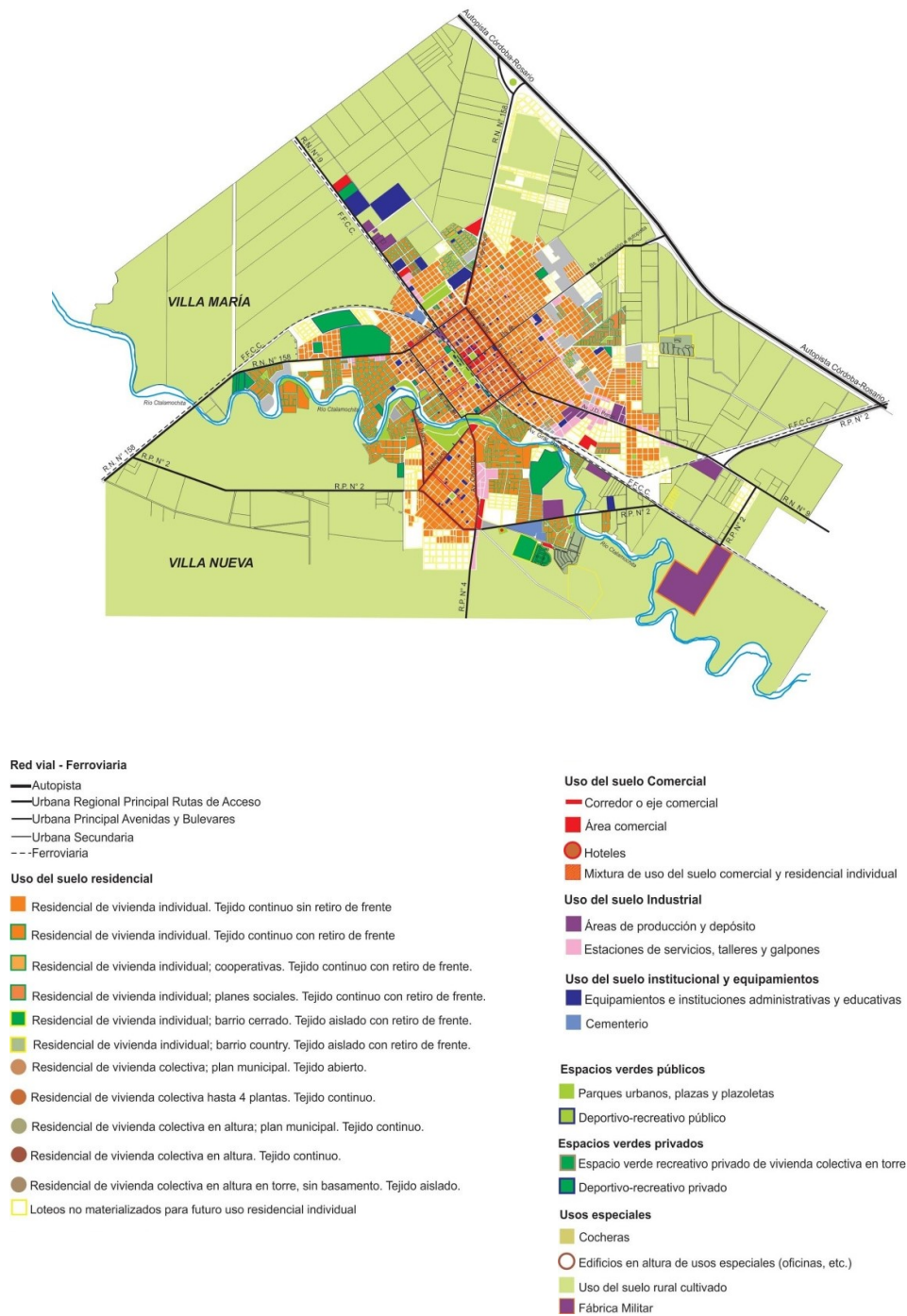
Caracterización de la estructura urbana-territorial físico-espacial-funcional y delimitación de áreas del conglomerado Villa María-Villa Nueva

Para poder reconocer los procesos de transformación urbana-territorial, se hizo un reconocimiento de la estructura urbana-territorial físico-funcional de los Municipios de Villa María y Villa Nueva que conforman el conglomerado. Es la pieza gráfica fundamental a través de la cual se puede reconocer la expresión espacial de la población y de las actividades en el territorio. Por otra parte, permite la delimitación de las áreas urbanas, pericentrales y periféricas.

Para el estudio de los procesos de transformación urbana-territorial de los ámbitos que abarcan las áreas centrales, pericentrales y periféricas del conglomerado Villa María-Villa Nueva, se lo dividió en 10 (diez) sectores (“A” a “J”), considerando los límites generados por la red vial urbana-regional de mayor jerarquía. En la ciudad de Villa María, se seleccionaron los sectores A –Área Central–, los pericentrales C –barrio Almirante Brown– y D –barrio Ameghino– y el área periférica correspondiente al Sector “D” –Bos. Nicolás Avellaneda, San Nicolás y Felipe Botta–, porque son los que han experimentado las transformaciones más dinámicas en los últimos diez años con procesos de renovación, densificación, y expansión. En la ciudad de Villa Nueva, se seleccionaron los sectores I –Área Central– y H y J –áreas pericentrales– y sus áreas periféricas.

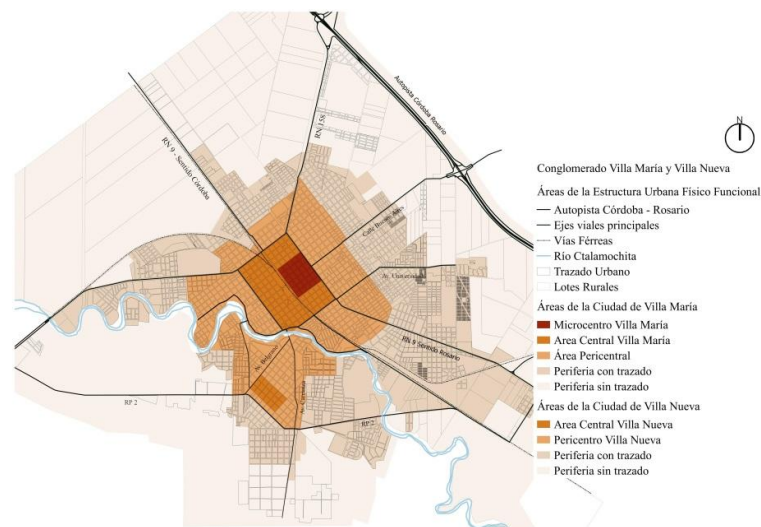
Cabe señalar que los dos actores clave de los procesos de transformación urbana-territorial son el sector público municipal y los inversores privados.

Figura N° 2: Estructura Urbana Físico-Funcional del Conglomerado Villa María-Villa Nueva



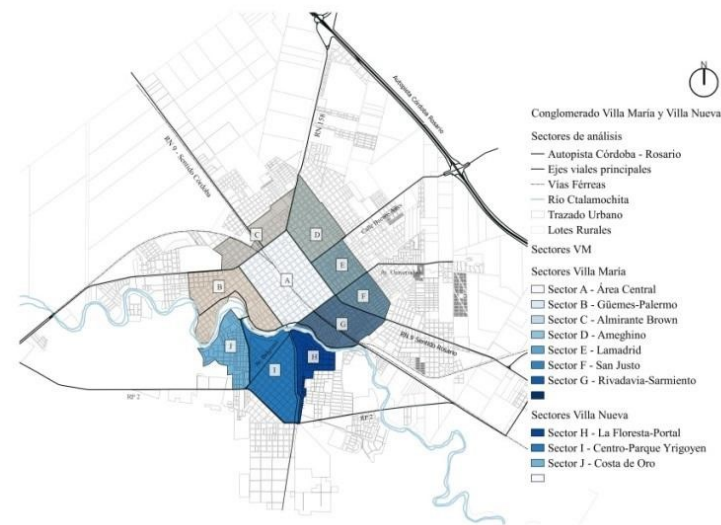
Fuente: elaboración propia.

Figura N° 3: Delimitación de áreas en las ciudades del Conglomerado



Fuente: Elaboración propia. Imagen con procesamiento en Quantum GIS v2.18.4.

Figura N° 4: Delimitación de los sectores de análisis del Conglomerado



Fuente: Elaboración propia. Imagen con procesamiento en Quantum GIS v2.18.4.

Caracterización de los procesos de transformación urbana-territorial del conglomerado Villa María-Villa Nueva

Se reconocieron y analizaron los procesos de transformación urbana-territorial de las áreas centrales, pericentrales y periféricas de los Municipios de Villa María y Villa Nueva, en los sectores que evidencian mayor dinámica de cambio. El diagnóstico de estos procesos se realizó desde el paradigma del desarrollo sustentable –según el marco teórico de referencia– y teniendo en cuenta las características de los impactos negativos que estas transformaciones producen en las áreas centrales, pericentrales y periféricas de muchas ciudades latinoamericanas.

En los sectores analizados de las áreas centrales y pericentrales de los Municipios de Villa María y Villa Nueva, se observó lo siguiente:

- Estas áreas continúan siendo atractivas como lugar de residencia, de compras, esparcimiento y recreación.
- En general, los cambios en los usos del suelo se mantienen con una rentabilidad apropiada, no pierden población, se incorporan nuevos habitantes, y no hay procesos de tugurización.
- La demanda inmobiliaria para el uso del suelo residencial se está dando, principalmente, por renovación urbana, con demoliciones de antiguas edificaciones y sustitución por nuevos tipos edilicios, y también, por ocupación en lotes vacantes, principalmente en las áreas pericentrales.
- Se observa un cierto deterioro de algunas edificaciones de las áreas centrales por falta de inversión privada en el mantenimiento de las mismas, lo que impacta negativamente en la calidad físico-espacial, paisajístico-perceptual y ambiental del espacio público.
- La capacidad de las redes infraestructurales aún es apropiada, aunque se registran deficiencias considerables en la red de desagües pluviales.
- Debido a la gran cantidad de funciones existentes en las áreas centrales, con equipamientos diversos, en los horarios de mayor actividad hay congestión de tránsito, fricción en la movilidad urbana, disminución de la accesibilidad y un cierto impacto negativo en la calidad socio-ambiental.
- En la ciudad de Villa María se han producido importantes inversiones en los espacios públicos con nuevos programas de actividades. Además, diversos factores económicos favorecieron las inversiones inmobiliarias, que si bien dinamizan el rubro de la construcción, se realizaron con modalidades tipológicas (verticalización) que no se corresponden con las características del soporte del trazado y parcelamiento, alentadas en algunos casos por la propia normativa, generándose externalidades ambientales negativas.

En el Cuadro N° 2, se muestra el análisis realizado en el Área Central de Villa María utilizando algunos de los indicadores de sostenibilidad propuestos en la guía de Certificación del Urbanismo Ecosistémico (2012).

Cuadro N° 2: Análisis de sostenibilidad del Área Central de Villa María

Certificación Urbana Sostenible						
Sector: A - Área Central de Villa María						
Compacidad o Funcionalidad	Ocupación de Suelo	Densidad Bruta de edificación (según valores encontrados en radios censales del conglomerado)		Baja de 1 a 40 hab/ha		
				Media de 41 a 60 hab/ha		
				Alta de 61 a 80 hab/ha		
		Intensidad Edificatoria	Situación Colectiva	Edificabilidad		
			Medio - Bajo	Medio - Bajo		
	Distribución de usos espaciales	Tipo de uso	Comercial - institucional administrativo mixturado con residencia	El área central continúa siendo atractiva como lugar de residencia, de compras, esparcimiento y recreación		
		Atributo o propiedades de uso de suelo	Dominancia	Media	Atributo positivo	
			Conflictividad	Bajo	Atributo positivo	
			Complementariedad	Alto	Atributo positivo	
			Concentración	Alto	Atributo positivo	
			Proximidad	Alto	Atributo positivo	
			Intensidad edificatoria	Media	Atributo medianamente positivo	
			Total	Alto	Atributos mayoritariamente positivos	
	Espacios públicos destacados	Densidad poblacional bruta	Hectáreas de espacio construido	172.09 Ha	11510 Habitantes Centro/172.09Ha Construidas (mz)=66.88 Hab/Ha (Censo 2010 INDEC)	
			Hectáreas de espacio de público de estancia	17.59 Ha		
		Cumplimiento de normativa local	Cumplimiento de normativa local		Cumplimiento de indicadores de equilibrio entre Esp. Construido y Esp. de Permanencia	
			10.22% Ha Espacio público de permanencia / Ha Espacio Ocupado por otros usos	Cumple con la norma, O.M. 6401 (Capítulo II, Art. 38º): Supera el 10% de Espacios Verdes frente a Espacios Construidos	Ha/Hab de Espacio público de permanencia: 17.59Ha / 11510Hab=0.0015 Hab/Ha público de permanencia (15.28m2 por habitante)	Cumple con más de 10m2 de Espacio público de permanencia por Habitante
		Espacios Públicos de permanencia destacados	Apropiación ciudadana	Forestación: Estado y Maduración	Mobiliario Urbano	Refuncionalización de los espacios públicos en el área
		Parque de la Vida	Alto	Alto	Alto	si
		Skate Park	Alto	Bajo	Alto	si
		Plaza Centenario	Alto	Alto	Alto	si
		Plaza Pedro Viñas	Alto	Alto	Alto	si
		Plaza Independencia	Bajo	Media	Bajo	no
		Plaza San Martín	Media	Alto	Alto	no
		Arbolado en vía pública	Media	Media	Media	si
		Cuatro Boulevares del Área central	Alto	Alto	Alto	no
		Bv Mitre y Sabatini	Alto	Alto	Alto	si
	Red Vial	Variables, atributos y propiedades de los elementos de la estructura urbana (Sánchez, 2009)				
		Se detectan vías según diferentes funciones: Arterias principales, secundarias e interbarriales.	Conectividad media del área por interferencia de red ferroviaria	Horarios de circulación críticos con fricción vehicular	Relación equilibrada entre circulación Peatonal y Vehicular	

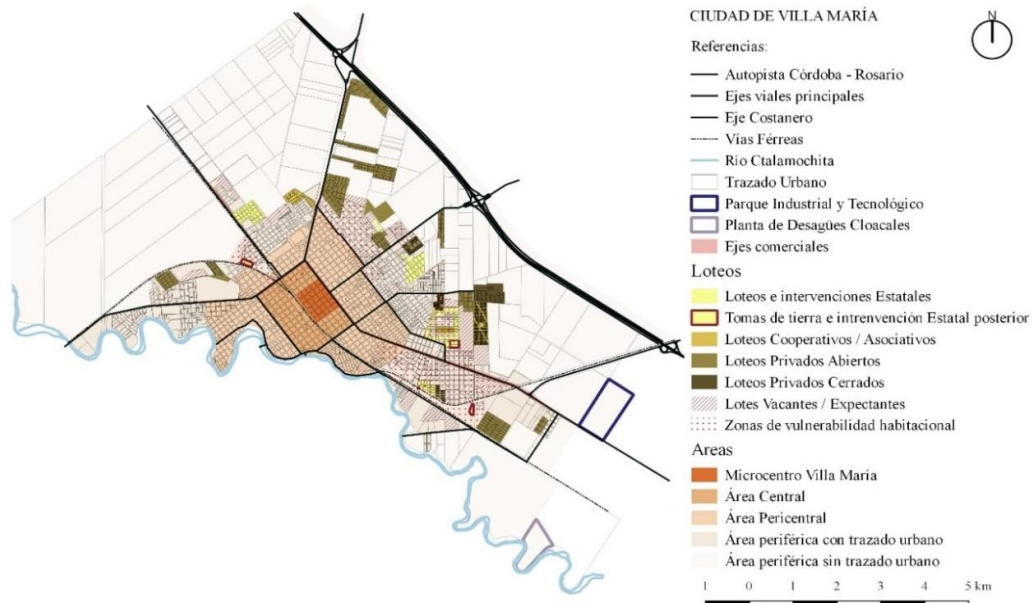
Fuente: elaboración propia en base a indicadores de Certificación Urbana Sostenible.

En las áreas periféricas de las ciudades de Villa María y Villa Nueva, se observan algunos procesos de transformación urbana negativos y similares a los que suceden en las metrópolis latinoamericanas; ellos son los siguientes:

- La *expansión por fragmentos* es una tendencia constante y creciente desde el año 2001, con un desaprovechamiento y dispendio del suelo por sus *bajas densidades poblacionales brutas* actuales y un patrón agravante de nuevos loteos abiertos para niveles socioeconómicos medios y altos con densidades netas potenciales aún más bajas. De este modo, se consume suelo urbano valioso para otras actividades (infraestructuras, actividades primarias, quintas, cortinas forestales, etc.).
- El proceso de consolidación urbana en las áreas periféricas es limitado, debido a que existe una gran cantidad y dispersión de *lotes vacantes expectantes*, que junto a los nuevos loteos de extensión, suman nuevos lotes vacantes, desplazando usos vitales a sectores más alejados (como la vivienda social) y encareciendo los costos de funcionamiento urbano (por subutilización de servicios e infraestructuras).
- Existen zonas de vulnerabilidad habitacional dispersas en las periferias de las ciudades, con valores que duplican o triplican el déficit cualitativo o cuantitativo urbano en los radios censales más desfavorables (Censo 2010, INDEC).
- Hay un aislamiento tanto de los barrios de la clase baja, como de la media baja por miedo a la criminalidad de los barrios marginales.
- La *asignación de suelo que realizan los municipios para los sectores populares* (relación relativa de loteos o planes de vivienda del Estado vs loteos privados) es extremadamente dispar e inequitativa para la ciudad de Villa Nueva (representando 114 veces la superficie de loteos privados frente a loteos públicos), y moderada para la ciudad de Villa María (representando 5 veces loteos privados frente a loteos públicos, valores que se reducen si se evalúan los loteos cooperativos/asociativos).
- La brecha de *precios de suelo formal nuevo vs suelo formal de barrios populares* es significativa en favor de los loteos formales nuevos y de baja asequibilidad para los sectores populares, siendo muy alta para Villa Nueva (entre el 66% y el 162% de diferencia en favor de los loteos nuevos) al igual que en Villa María (entre el 78% y 146% de diferencia). La modalidad de enclave de pobreza más destacado en las dos ciudades es la ocupación individual de lotes o propiedades (de gran dispersión y difícil identificación por falta de registros catastrales actualizados) y la toma de tierra colectiva sobre suelo público o privado en ínfima medida.
- En la ciudad de Villa María, la localización de un hipermercado y un centro de entretenimiento urbano, ha generado la expansión de la ciudad en esta dirección, si bien no se ha generado un uso intenso de los mismos por parte de la población. Además, se ha producido la localización de producción industrial o de nuevos asentamientos de empresas industriales y logísticas en la periferia, próximas a la autopista Córdoba-Buenos Aires.

Figura N° 5: Plano de la expansión de la mancha urbana de la ciudad de Villa María 2016

Fuente: Elaboración propia. Sistema de Información geográfica con base a relevamiento de



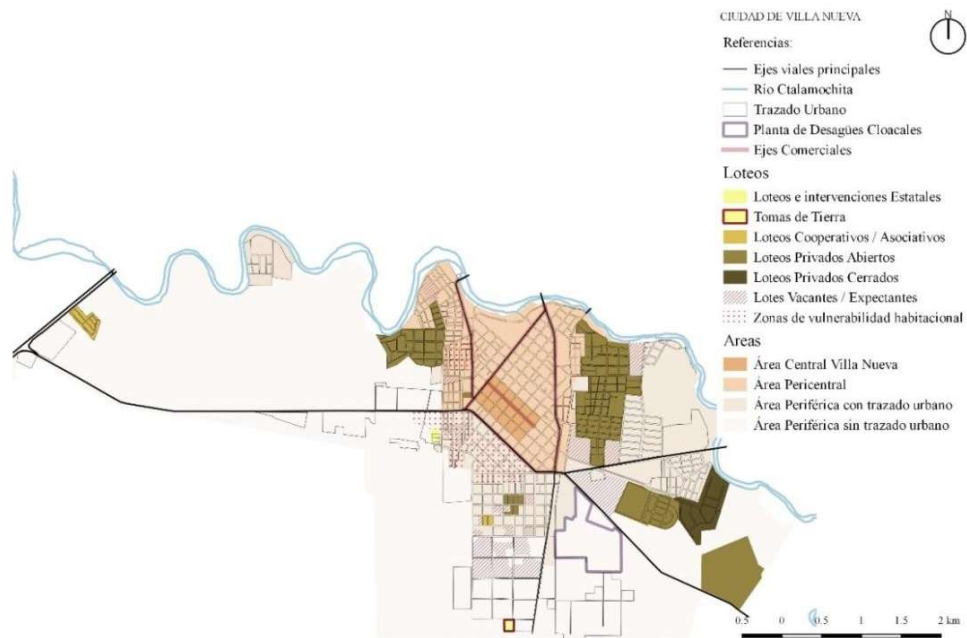
campo, a entrevistas a autoridades municipales vinculadas a tierra y vivienda, a delimitación de zonas vulnerables según Censo 2010. Procesamiento de imagen en Quantum GIS v2.18.4.

Figura N° 6: Fotografía aérea del sector D del Área Periférica de Villa María

Fuente: Fotografía del vuelo 2017 del equipo de investigación.



Figura N° 7: Plano de la expansión de la mancha urbana de la ciudad de Villa Nueva 2016



Fuente: Elaboración propia. Sistema de Información geográfica con base a relevamiento de campo, a entrevistas a autoridades municipales vinculadas a tierra y vivienda, a delimitación de zonas vulnerables según Censo 2010. Procesamiento de imagen en Quantum GIS v2.18.4.

Figura N° 8: Imágenes del Área Periférica de la ciudad de Villa Nueva



Fuente: fotografías del vuelo 2017 del equipo de investigación.

Algunas consideraciones finales

Para lograr un desarrollo local sustentable, es necesaria una decidida actuación del sector público que guíe, ordene, regule y controle los procesos de transformación urbana-territorial que generan impactos socio-ambientales negativos.

Para ello, a modo de recomendaciones generales, se planean algunos lineamientos para el desarrollo urbanístico de las áreas centrales, pericentrales y periféricas de los Municipios de Villa María y Villa Nueva:

- Lograr un mejor y más equitativo aprovechamiento del suelo urbano, a partir de instrumentos que regulen los procesos de transformación limitando las expansiones fragmentadas excesivas, sobretudo de loteos residenciales de baja densidad para sectores socioeconómicos medios y altos, que no responden a la demanda del déficit habitacional registrado.
- Privilegiar los procesos de renovación en zonas pericentrales, dotadas con infraestructuras y equipamientos.
- Incrementar juiciosa y razonablemente los valores de densidades poblacionales netas y brutas, en aquellos sectores urbanos que cuentan con todas las redes de infraestructura.
- Mejorar la relación de distribución del suelo entre los emprendimientos privados, los loteos y planes cooperativos y los loteos y planes públicos, en un abanico de alternativas.
- Generar mecanismos para reducir las brechas de precios del suelo entre loteos nuevos y lotes de barrios populares.
- Movilizar suelo vacante/expectante en favor de la consolidación urbana y hacia usos necesarios para la ciudad, entre ellos el suelo y la vivienda para los sectores populares.

Bibliografía

Abba A. P. (2010). *Metrópolis Argentinas. Agenda política, Institucionalidad y Gestión de las aglomeraciones urbanas interjurisdiccionales*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Argentina. Martínez: Editorial Café de las Ciudades.

Ciccolella, P. (2012). Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización. *riURB. Revista Iberoamericana de Urbanismo* n°8. Pp. 9-21. Disponible en: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/13012/08_01_Ciccolella.pdf.

De Franco, A. (2000). ¿Por qué precisamos de un Desarrollo Local Integrado y Sostenible? Disponible en: <http://www.grupochorlavi.org/php/doc/documentos/porque.pdf>. Documento original en: *Revista Instituciones y Desarrollo* N° 6, Noviembre 2000. Instituto Internacional de Gobernabilidad. www.iigov.org

De Mattos, C. (2010). *Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado*. Documento de trabajo n° 8. Grupo de Estudios sobre Desarrollo Urbano. Madrid. Disponible en: http://www.gedeur.es/documentostrabajo/documento_trabajo8_demattos.pdf

ONU-HABITAT. (2017). Nueva Agenda Urbana. Disponible en: <http://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>

Erbiti, C. (2008). Un sistema urbano en transformación. Metapolización, metropolización y ciudades intermedias; dinámicas, en el libro “*Argentina. Una visión actual y prospectiva desde la dimensión territorial*”, Juan Alberto Roccatagliata (coordinador). Buenos Aires. Emecé Editores.

Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE* (Santiago), Santiago, v. 28, n. 85, dic. 2002. Disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002&lng=es&nrm=iso. accedido en 09 feb. 2012. doi: 10.4067/S0250-71612002008500002.

Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. (2011). Plan Estratégico Territorial. Avance II. Argentina Urbana. Lineamientos estratégicos para una política nacional de urbanización. Libro 3 – Análisis de Expansión urbana de ciudades intermedias de la Argentina. Diseño Editorial: Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Disponible en: https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/AS_13663122171.pdf.

Rojas, E. Colaboradores Rodríguez Villaescusa, E. Wegelin, E. (2004). Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales. Banco Interamericano de Desarrollo. Departamento de Desarrollo Sostenible. Disponible en: <https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/202/Volver%20al%20centro.pdf?sequence=1>.

Rueda, S. (2012). El Urbanismo Ecológico: un nuevo urbanismo para abordar los retos de la sociedad actual. Disponible en: <http://www.upv.es/contenidos/CAMUNISO/info/UrbanismoEcologicoSRueda.pdf>

Rueda, S. (Director). (2012). Certificación del Urbanismo Ecosistémico. Agencia de Ecología Urbana de Barcelona. Ministerio de Fomento. Gobierno de España. Disponible en: <http://www.bcnecologia.net/es/modelo-conceptual/guia-de-certificacion-de-sostenibilidad>

Sánchez, M. (2013). Cuaderno de Apuntes de Urbanismo. Córdoba. Argentina. Imprenta Ingreso.

Sánchez, M. Moya, A. Yáñez, J. Álvarez, M., y otros. (2012). Transformaciones urbanas en la periferia del conglomerado Villa María y Villa Nueva. Proyecto de Investigación 2010-2011. IAPCS. Secretaría de Investigación y Extensión. UNVM.

Sánchez, M. Moya, A. Yáñez, J. Álvarez, M. (2018). Estudio de las transformaciones urbano-territoriales del conglomerado Villa María-Villa Nueva en sus áreas centrales y pericentrales. Proyecto de Investigación 2016-2017. IAPCS. Secretaría de Investigación y Extensión. UNVM.

Szajnberg, D. (2005). La suburbanización. Partidarios y detractores del crecimiento urbano por derrame. Buenos Aires. Argentina. Ediciones FADU. Serie Difusión.

Vapnarsky, C. Gorojovsky, N. (1990). El crecimiento urbano en la Argentina. Grupo Editor Latinoamericano. Buenos Aires. 1990.

Fuentes imágenes satelitales

Imagen Satelital, año 2002. Propiedad: UNVM.

Imagen Satelital, año 2013. Propiedad: Municipio de Villa María.

Imagen satelital, año 2016. Sensor TM Bumper y LANDSAT 8 sensor OLI TIRS, descargadas del Servicio Geológico de Estados Unidos USGS (Earth Explorer). Disponible en: <http://earthexplorer.usgs.gov/>, consultado el 11 de octubre de 2016.

Fuentes datos demográficos

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda 2001 y 2010.

Dirección de Estadísticas Socio-demográficas. Dirección General de Estadística y Censo. Secretaría de Planificación. Ministerio de Planificación, Inversión y Financiamiento. Gobierno de la Provincia de Córdoba. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Resultados para la Provincia de Córdoba.