



**UNIVERSIDAD
NACIONAL DE
VILLA MARÍA**

Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo A. Podestá"
Repositorio Institucional

Estudio de las transformaciones urbano-territoriales del conglomerado Villa María-Villa Nueva en sus áreas centrales y pericentrales

Año
2018

Directora del proyecto
Sánchez, Mónica Elisa

Equipo de investigación
Moya, Adriana; Álvarez, Marcelo y Yáñez, Javier

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. E., [et al.] (2018). *Estudio de las transformaciones urbano-territoriales del conglomerado Villa María-Villa Nueva en sus áreas centrales y pericentrales*. Villa María: Universidad Nacional de Villa María



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional



INFORME ACADÉMICO FINAL

Proyectos de Investigación 2016-2017

PROYECTO:

Estudio de las transformaciones urbano-territoriales del conglomerado Villa María-Villa Nueva en sus áreas centrales y pericentrales

DIRECTOR:

Mónica Elisa Sánchez

CO-DIRECTOR:

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN:

Adriana Moya. Marcelo Álvarez. Javier Yáñez

ALUMNOS INTEGRANTES:

1. INFORME ACADÉMICO DEL PROGRAMA/PROYECTO

Las actividades desarrolladas y los principales resultados del trabajo del bienio 2016-2017 son las siguientes:

Actividad 1. Desarrollo del encuadre teórico-conceptual. Incluyó dos Sub-actividades: 1.1. Selección y análisis de la información bibliográfica y documental significativa. 1.2. Síntesis de los aspectos clave del análisis bibliográfico y documental.

Con base en los textos adquiridos, en los documentos relevados en diversos sitios de la web, y en las disertaciones de los eventos científicos y actividades de formación en las que participaron los miembros del equipo, se realizó el desarrollo del marco teórico-conceptual.

Actividad 2. Planteo de los aspectos metodológicos e instrumentales para el desarrollo del caso de estudio. Incluyó dos Sub-actividades: Sub-actividad 2.1. Determinación de las variables clave para el reconocimiento de la Estructura Urbano-Territorial de los Municipios de Villa María y Villa Nueva año 2016. Sub-actividad 2.2. Determinación de los aspectos y



INFORME ACADÉMICO FINAL Proyectos de Investigación 2016-2017

variables clave para el estudio de los procesos de transformación urbana-territorial de las áreas centrales y pericentrales de los Municipios de Villa María y Villa Nueva.

Con base en el marco teórico-conceptual y en reuniones de trabajo del equipo, se determinaron los aspectos y variables clave a considerar en el relevamiento y análisis de las áreas de estudio.

Se relevó información documental y cartográfica en las Municipalidades de Villa María y Villa Nueva; se realizaron reuniones y entrevistas con funcionarios de áreas relacionadas con el desarrollo urbano de ambos municipios; se solicitó información a la Regional del Colegio Profesional de Martilleros y Corredores Inmobiliarios con sede en Villa María; se capturaron imágenes satelitales de ambos municipios en diversos cortes temporales. El recorte temporal es el período 2002-2016, dado que en el mismo se generaron significativas dinámicas económicas productivas –agropecuarias, industriales y otros negocios–, que generaron excedentes monetarios que revirtieron en diversos tipos de inversiones inmobiliarias.

Actividad 3. Desarrollo del estudio del caso. Sub-actividad 3.1. Caracterización de la Estructura Urbano-Territorial de los Municipios de VM y VN año 2016. Sub-actividad 3.2. Delimitación de los ámbitos espaciales de las áreas centrales y pericentrales de los Municipios de Villa María y Villa Nueva año 2016.

Para actualizar los planos de las estructuras urbano-territoriales físico-funcionales de Villa María y Villa Nueva –elaboradas en el Proyecto 2010-2011–, se trabajó con información cartográfica, documental y de relevamiento de campo.

Se realizó un rastreo de imágenes satelitales y vectoriales (de trazado) que permitieran el análisis comparativo en el período 2002-2016; se elaboró cartografía en dos cortes temporales, 2002 y 2016, que muestran la dinámica de la expansión de la mancha urbana.

Se procesaron las imágenes en softwares libres GvSIG 2.3 y Quantum GIS 2.18.4. Se identificaron las siguientes variables: suelo urbano, suelo desnudo, vegetación y agua.

El trabajo de campo se concretó en 8 recorridos urbanos peatonales y vehiculares y en un vuelo, realizando registros fotográficos y gráficos. Se reconocieron los usos de suelo predominantes, los lotes vacantes de actividad de al menos 1 ha (vacíos intersticiales o expectantes) dentro del pericentro. Se los geolocalizó a nivel parcelario de las manzanas. Se dividió la estructura urbana del Conglomerado VM-VN en diez sectores, delimitados por la red vial urbana-regional de mayor jerarquía, denominándolos con letras –“A” a “J”–. En la ciudad de Villa María, se seleccionaron los sectores A –Área Central–, C –barrio Almirante Brown– y D –barrio Ameghino–; en la ciudad de Villa Nueva, se seleccionaron los sectores I (Área Central), H y J porque son los que han experimentado las transformaciones más dinámicas en los últimos diez años, con procesos de renovación, densificación y expansión.



INFORME ACADÉMICO FINAL Proyectos de Investigación 2016-2017

Cabe señalar que si bien no estaba previsto estudiar los procesos de transformación en las áreas periféricas, se incluyeron porque se observó una estrecha relación con la dinámica de cambio de las áreas centrales y pericentrales.

Los resultados de estos relevamientos se expresaron en la siguiente documentación:

Sistema de Información Geográfica del Conglomerado de Villa María y Villa Nueva actualizado al año 2017, con 25 capas vectoriales de los procesos detectados; 2 planos actualizados de la estructura urbano-territorial físico-funcional, uno para cada Municipio; 6 planos para relevamiento a escala barrial; 6 gráficos combinados de trazado, imágenes satelitales y estructura urbana-territorial; 85 fotografías peatonales de Villa María y Villa Nueva; 400 fotografías aéreas del vuelo sobre Villa María y Villa Nueva.

Sub-actividades 3.3. y 3.4. Estudio y diagnóstico de los procesos de transformación urbano-territorial de las áreas centrales y pericentrales de los Municipios de Villa María y Villa Nueva desde el paradigma de desarrollo local sustentable.

Se realizó el diagnóstico de los procesos de transformación. Los mismos se expresaron en la siguiente cartografía y cuadros: 4 planos generales del Conglomerado y 6 planos de los sectores de análisis que expresan las dinámicas de consolidación, densificación, renovación y extensión urbana; 6 cuadros de análisis del crecimiento urbano, considerando el impacto en términos de intensidad (nulo, parcial o total) y en la modificación de las características de los elementos estructurales y componentes morfológicos; 6 cuadros de análisis de Certificación Urbana Sostenible: A) Compacidad o funcionalidad: ocupación de suelo e intensidad edificatoria; distribución de usos espaciales; espacio verde público y red vial; B) Complejidad Urbana; C) Cohesión social. Además, se elaboró un informe del diagnóstico cuyo desarrollo detallado se expresará en una publicación.

Sub-actividad 3.5. Se plantearon algunas estrategias de intervención urbanística.

Actividad 4: Conclusiones

El desarrollo de la investigación permitió cumplir con el Objetivo General y los Objetivos Específicos planteados en el Proyecto, ya que se pudieron reconocer y analizar los procesos de transformación urbana-territorial de las áreas centrales y pericentrales de los Municipios de Villa María y Villa Nueva, en los sectores que evidencian mayor dinámica de cambio.

También se logró abordar un diagnóstico de estos procesos desde el paradigma del desarrollo sustentable, según lo que se establece en la Nueva Agenda Urbana aprobada el 20 de octubre de 2016 en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III. Se presentan algunas de las conclusiones más relevantes del Diagnóstico.

En el marco teórico-conceptual se plantearon los procesos negativos de transformación urbana que se producen en las áreas centrales, pericentrales y periféricas de muchas ciudades latinoamericanas. En relación con ello, se observa que en los sectores analizados de las áreas centrales y pericentrales de los Municipios de Villa María y Villa Nueva, no se



INFORME ACADÉMICO FINAL Proyectos de Investigación 2016-2017

evidencian, en general, estos procesos, o bien, se dan en forma incipiente. Algunas de las situaciones observadas son las siguientes: 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; si bien existe interés del mercado inmobiliario en realizar inversiones en las áreas centrales, las mismas se están trasladando a las áreas pericentrales y también, a las áreas periféricas, debido al mayor margen de ganancia en la relación con el precio de suelo y con los posibles usos; 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 actividad; diversos factores económicos favorecieron las inversiones inmobiliarias en el caso de Villa María, que si bien dinamizan el rubro de la construcción, se realizaron con modalidades tipológicas 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 cambio, en las áreas periféricas de las ciudades de Villa María y Villa Nueva, sí se observan algunos procesos de transformación urbana negativos y similares a los que suceden en las metrópolis latinoamericanas tales como: la expansión por fragmentos, con un desaprovechamiento y dispendio del suelo por sus bajas densidades poblacionales brutas actuales; el proceso de consolidación urbana es limitado por presencia de lotes vacantes expectantes más nuevos loteos que desplazan otras actividades incrementando los costos de funcionamiento urbano.

Se reconocen dos actores clave de estos procesos: el sector público y los inversores privados.

—



INFORME ACADÉMICO FINAL Proyectos de Investigación 2016-2017

2. VINCULACIÓN CIENTÍFICA

2.1. Describir vínculos generados desde el Programa/Proyecto con referencia a demandas del Sector Productivo.

Se considera que los resultados del Proyecto de Investigación pueden ser una contribución para los Municipios de Villa María y Villa Nueva dado que se logró:

- Generar aportes sobre los procesos de transformación urbana-territorial de las áreas centrales, pericentrales y periféricas de los Municipios de Villa María y Villa Nueva, sus causas, consecuencias y actores clave.
- Los procedimientos y herramientas utilizados podrían ser replicables en investigaciones similares.
- Las conclusiones emergentes de un proceso basado en datos de la realidad y actualizados, producto del trabajo empírico, podrían sumarse a otros estudios que se vienen realizando, y ser la base para construir marcos teóricos sobre los procesos de transformación urbana-territorial de las ciudades intermedias argentinas.
- Generar un archivo documental, cartográfico y fotográfico sobre la configuración de la estructura urbano-territorial de los Municipios de Villa María y de Villa Nueva y del conglomerado de ambos Municipios, y sobre los impactos socio-espaciales de los procesos de transformación urbana-territorial de las áreas centrales, pericentrales y periféricas de ambos Municipios. Se considera que esta información podría ser un importante aporte para los Municipios de Villa María y Villa Nueva.
- Establecer algunos lineamientos de intervención urbanística orientados al desarrollo sustentable.

2.2. Describir vínculos que respondan a demandas internas de distintas áreas de la UNVM.

- Generar un bagaje teórico-conceptual y experimental a los temas vinculados con la asignatura Geografía Urbana y Regional.

3. PUBLICACIÓN EN REPOSITORIO DIGITAL DE LA UNVM



INFORME ACADÉMICO FINAL
Proyectos de Investigación 2016-2017

*AUTORIZO LA PUBLICACIÓN DE ESTE INFORME ACADÉMICO FINAL EN EL REPOSITORIO DIGITAL
DE LA UNVM: SI*