



Alfredo Marinelli
Arquitecto. Magister en Desarrollo Urbano.

Mónica Martínez
Arquitecta. Doctora en Urbanismo.

Reformulación del modelo urbano de ciudad lineal de Colonia Caroya a partir de los nuevos paradigmas de la sustentabilidad urbana

Resumen

El presente artículo resume la experiencia profesional de intervenir en la formulación del Plan de Ordenamiento del nuevo Ejido Municipal de la Ciudad de Colonia Caroya y recopila un conjunto de reflexiones en referencia a los nuevos paradigmas de intervención en ciudades de pequeña y mediana escala de la provincia de Córdoba.

Introducción

A partir de la formulación del **Plan Estratégico de Desarrollo Local Colonia Caroya** (Carlos Lucca, Rubén Sueldo, Norma Vaudagna, UNC, 2017) se define como una de las Cuestiones Estratégicas (CE) para el desarrollo futuro de la localidad el **Uso de Suelo y Ordenamiento Urbano-Rural** y en particular a: **Adecuación de las Normativas de regulación de ocupación y uso del suelo. Desarrollo inmobiliario.**

Con el objeto de avanzar en esta CE el Consejo Asesor de Planificación Urbana de Colonia Caroya convoca (2020) al equipo asesor externo conformado por la Dra. Arq. Mónica Martínez y al Mg Arq. Alfredo Marinelli para: a) formular un plan general de uso del suelo, b) formular los planes de detalle de las diferentes áreas del plan general.

Luego de dos años de trabajo se concreta el **Plan general de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del Radio Municipal de la ciudad de Colonia Caroya** aprobado mediante la

Ordenanza N° 2361/20 y se avanza en los Planes de detalle de:

- (1) Plan de detalle para el Corredor Industrial De la Ruta 9 aprobado por Ordenanza n°2414/21
- (2) Plan de detalle para el Área Urbanizable Tercera Sección aprobado por Ordenanza N° 2408/2021
- (3) Plan de detalle para el Área Urbanizable Segunda Sección aprobada por Ordenanza N° 2516/22
- (4) Certificado de nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) aprobado por Ordenanza N° 2504/22
- (5) Plan de detalle para las Áreas de Uso Rural Intensivo y Extensivo, Área, de amortiguación Y Corredor Pedro Patat, Ingresado para su tratamiento al Consejo Deliberante
- (6) Plan de detalle para las Áreas de interés Ambiental (Área de Interés Ambiental, Natural Protegida y de Riesgo - Unión de Los Ríos La Granja y San Cristóbal" (22); Área de Interés Ambiental Y Natural Protegida Río Carnero (24); Área de Interés Ambiental Y Patrimonial Bosque Nativo (25); en Instancias de Revisión del Consejo de Planificación Urbana de Colonia Caroya.
- (7) Plan de detalle para el Corredor Estratégico Marcos Perdía Oeste, en estudio.

(8) Plan de detalle para *Polígonos* Industriales en el Área Urbanizable (PIU), en estudio.

(9) Plan de detalle para el Área Urbanizable Primera Sección (1), en estudio.

Para la concreción del Plan general y los Planes de detalle se ha realizado un uso intensivo de los estudios técnicos elaborados por equipos profesionales de la Universidad Nacional de Córdoba, Universidad Católica, FAUD-UNC, consultorías privadas, y otros, que se detallan en la referencia bibliográfica.

El trabajo realizado ha contado con la experiencia y capacidad de gestión invaluable del Sr Mario Rojas hasta principios del año 2022, y cuenta en las instancias posteriores con la conducción del Lic. Eduardo Pereyra. Todas las instancias han contado con la supervisión y activas contribuciones del Intendente Municipal Dr. Gustavo Brandran, del Secretario de Gobierno Arq. Adrián Zanier, de los miembros del Consejo Asesor de Planificación Urbana de Colonia Caroya, y del Consejo Deliberante. En los aspectos técnicos, el equipo asesor externo ha contado y cuenta con la asistencia de la Arq.

Claudia Bisson integrante de la Secretaría de Obras Públicas, Privadas y Vivienda.

Reformulación del modelo urbano de ciudad lineal de Colonia Caroya a partir de los nuevos paradigmas de la sustentabilidad urbana

Mediante el plano con el cual se fundó Colonia Caroya en 1876 (10/7/1887) estructurado en una urbanización lineal se delineo un modelo territorial que ha sustentado a lo largo del tiempo un proceso de desarrollo en donde ciudad y campo se han articulado en equilibrio con

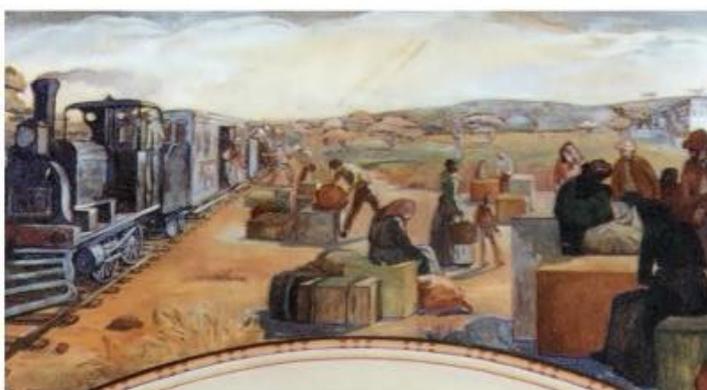


Figura 1: Representación de la llegada de los inmigrantes. Fuente: <https://www.comunicar.com.ar/contenido/18986/se-cumplen-144-anos-de-la-fundacion-de-colonia-caroya>

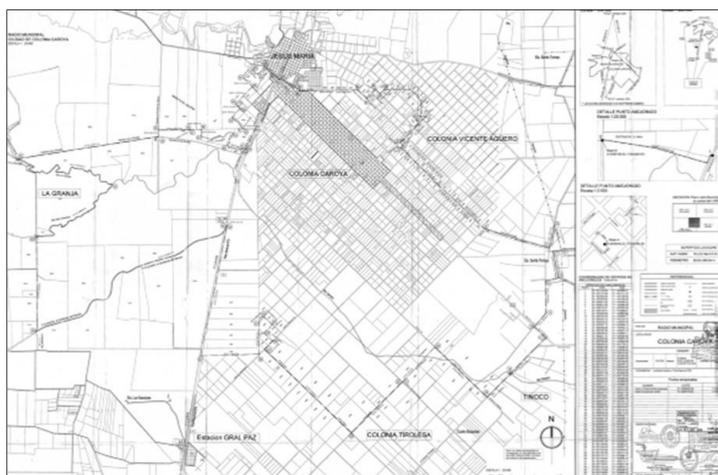


Figura 2: Plano Radio Municipal Colonia Caroya. Fuente: Anexo 1 de la Ley N° 10383

condiciones de calidad de vida destacadas.

A partir de la Ley Provincial N° 1038 (1), modificación del Radio Municipal Ciudad Colonia Caroya, Departamento Colón, Provincia de Córdoba, del 5/10/2016, el Municipio de Colonia Caroya funda una nueva etapa de su historia, reconfigurando su territorio a los desafíos que se formulan en su Plan Estratégico de Desarrollo Local (2017).

La colindancia de este territorio al Area Metropolitana Córdoba y su integración a la Microregión Jesús María-Colonia Caroya- Sinsacate lo definen como un espacio dinámico caracterizado por (Plan estratégico de desarrollo local de Colonia Caroya, 2017):

- ✓ *Cercanía con un gran mercado de consumo y de provisión de insumos y servicios*
- ✓ *Acceso a una oferta educativa de gran variedad en la ciudad de Córdoba*
- ✓ *Posibilidad de recibir población de la ciudad de Córdoba, que elige ubicarse en ciudades cercanas a Córdoba (como las de la microrregión), aunque sus fuentes laborales se encuentren en la ciudad de Córdoba.*

- ✓ *Posibilidad de atracción hacia la microrregión de habitantes de la ciudad de Córdoba para la realización de actividades turísticas, gastronómicas y de esparcimiento.* El soporte natural en el cual se desarrolla responde a las características del piedemonte de las Sierras Chicas y de la llanura por el cual desagua el Río Carnero afectadas por la dinámica de crecientes repentinas producidas por los fenómenos meteorológicos característicos del cambio climático. (2)
- ✓ *Asimismo, la cercanía a la ciudad capital de la provincia también genera una serie de situaciones de desventaja, y otros condicionantes como son:* De las 18.572 ha que conforman el nuevo radio municipal, el 30% disponía de normativas de regulación de uso de suelo, siendo las restantes consideradas de uso rural. La conjugación de las variables ambientales, urbanísticas, socioeconómicas e instituciones con el conjunto de proyecciones y demandas futuras define un conjunto de desafíos
- ✓ *Atracción que ejerce la ciudad de Córdoba para habitantes de la microrregión, en especial para profesionales y trabajadores calificados*
- ✓ *Problemas de inseguridad originados en la cercanía a una gran urbe.*

para el nuevo modelo territorial que se resumen en el siguiente apartado:

- Organizar el crecimiento edilicio para minimizar los vacíos urbanos intersticiales y densificar el tejido
- Desarrollar un proceso de crecimiento ordenado y controlado, evitando la dispersión y fragmentación
- Mejorar la funcionalidad urbana mediante la complementación del modelo lineal con centros de tensión
- Mejorar la calidad del espacio público mediante la puesta en valor de la calle como lugar urbano
- Potenciar el área rural dotada de infraestructura como espacio productivo con alto valor agregado
- Promover el desarrollo de la industria turística relacionada con los atributos culturales de Colonia Caroya
- Generar atractivos competitivos para la industria y otras ramas de la actividad productiva que genere empleo y recursos económicos

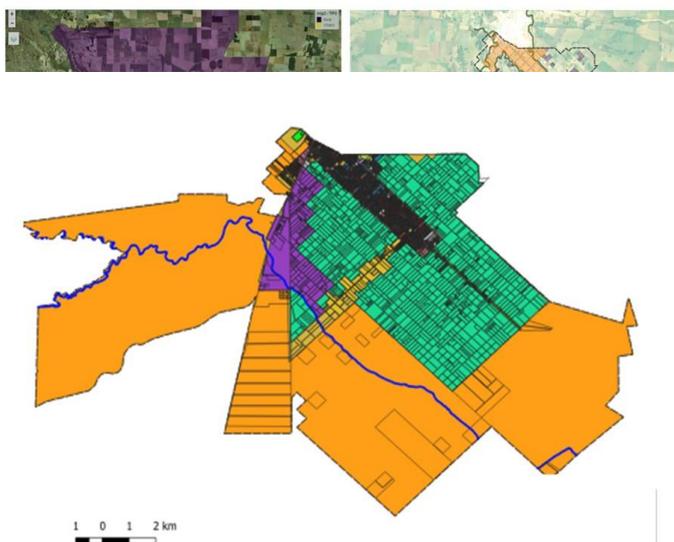


Figura 5: Ordenanza N°1778/13. Nuevo radio municipal.

- Preservar las zonas rústicas y en particular el sistema de cuencas que abastecen de agua y drenan las aguas de lluvia
- Minimizar los riesgos hacia la población y las inversiones por los efectos del cambio climático
- Reducir la conflictividad urbana por incompatibilidad entre usos que coexisten en la trama
- Promover una ciudad inclusiva El nuevo modelo territorial propuesto se sustenta en las siguientes estrategias que se resumen en un esquema general:
 - Superponer al modelo de urbanización



Figura 6: Esquema general propuesto

lineal, un modelo multipolar con una nueva centralidad en la intersección de la Av. San Martín con Pedro Patat

- Conformar un corredor industrial en la Autovía N° 9
- Establecer áreas de protección ambiental en la unión de los Rio Carnero y La Granja y en todo el recorrido del Rio Carnero
- Redefinir el área rural bajo riego con el modelo de Parque Agrario
- Delimitar áreas de uso agrícola extensivo

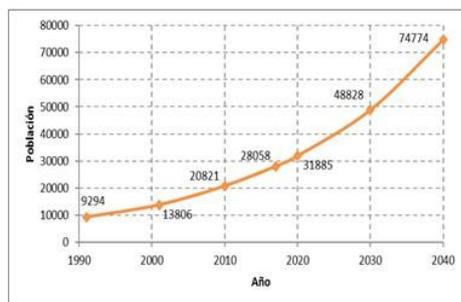


Gráfico 8-1 Potenciales de la microrregión

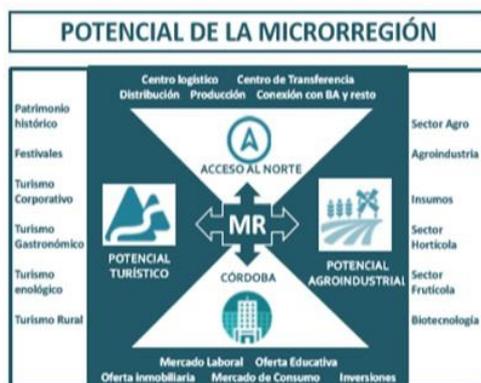


Figura N° 4

Dinámica socioeconómica y su impacto en el territorio. Fuentes : IDECOR (2) , Informe Plan de Desarrollo Estratégico Microregional (3) . Informe Final (4) , proyección de población elaborado para la obra de Cloacas en Colonia Caroya

- (2) <https://www.mapascordoba.gob.ar/#/mapas>, Fragmentación detallada
- (3) Instituto Federal de Gobierno (IFG), Facultad de Ciencias Económicas y de Administración (FACEA), Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales (FCPyRRII), Universidad Católica de Córdoba (UCC)
- (4) Proyecto de Cloacas y estudio de impacto ambiental. 2019. Secretaria de Ambiente y Cambio Climático del Gobierno de Córdoba

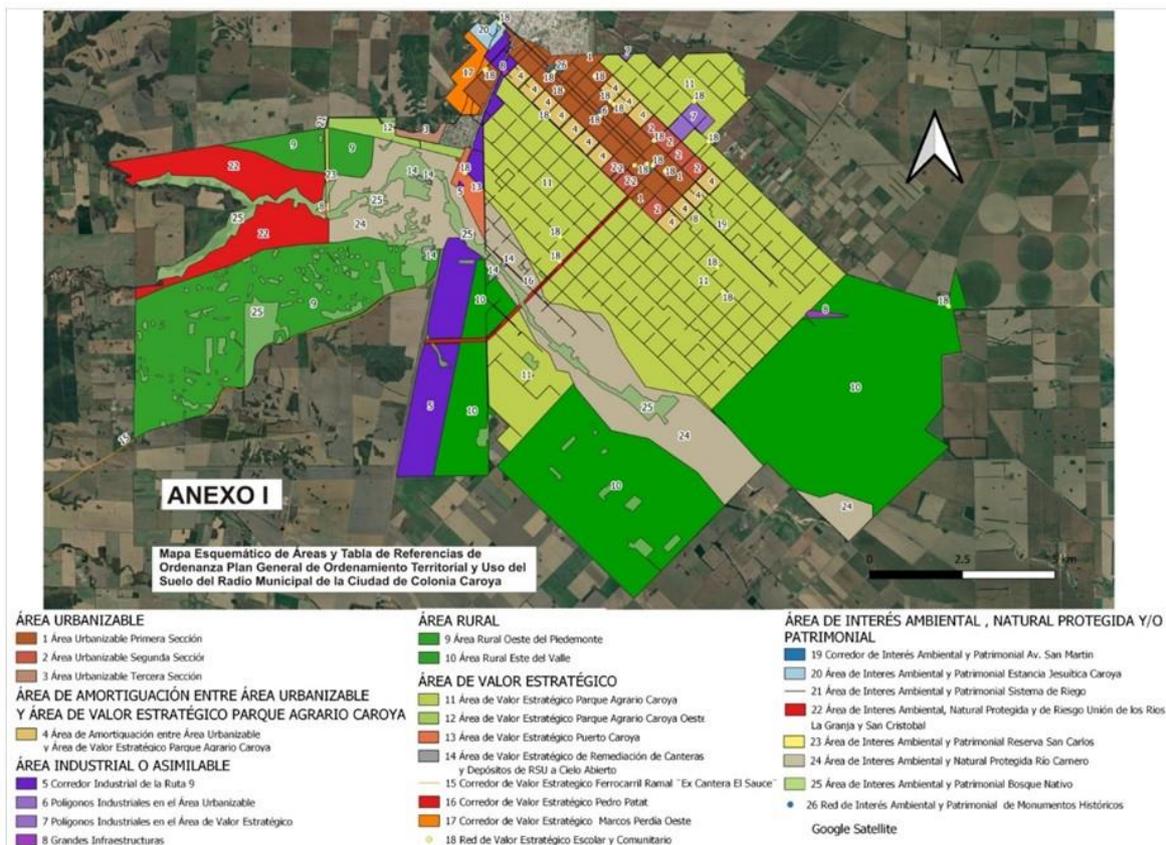


Figura 7: Plano de Zonificación aprobado mediante Ordenanza N°2361/20

Mediante este modelo general se definieron las directrices para el abordaje de los planes de detalle de cada una de las áreas que lo conforman.

Aprendizajes del proceso de formulación

La mayor parte de este proceso fue realizado durante el tiempo de restricción impuesto por la pandemia lo cual no fue impedimento para alcanzar los resultados esperados y por el contrario implicó un uso intensivo de los nuevos recursos que brinda la tecnología.

El procesamiento de la información disponible en datos abiertos resultó uno de los primeros aprendizajes a destacar. Constituye un recurso indispensable para la toma de decisiones y en éste es de destacar que la provincia de Córdoba ha realizado un gran avance en el desarrollo de una IDE mediante el IDECOR. Este recurso representa un insumo a nivel municipal mediante el ordenamiento y procesamiento de la gran cantidad de información que en los mismos se disponen.

En correlación a esto, abordar la complejidad del territorio con la multidimensionalidad de factores que inciden en el mismo implica un desafío para la formación de los urbanistas. Nuevas capacidades en el manejo de bases de datos, la georreferenciación, el procesamiento de imágenes satelitales se hacen indispensables...

La capacidad de comunicar y transmitir a quienes toman las decisiones y a quienes van a estar al frente de los procesos de implementación resulta otro aspecto a destacar que se develó central en este proceso.

Referencias

- (1) Ley Prov Cba 10383,
*Artículo 1º.- Modifícase el
Radio Municipal de la
ciudad de Colonia Caroya,
ubicada en el
Departamento Colón de la
Provincia de Córdoba, de
conformidad a lo
establecido por el artículo
4º de la Ley Nº 8102, según
el plano confeccionado por
la citada Municipalidad, el
que como Anexo I forma
parte integrante de la
presente Ley, de acuerdo a
la descripción del polígono
definido por los siguientes
lados:*

- (2) Informe de Riesgo de
inundación en la cuenca
baja del río carnero.
Provincia de Córdoba.
Osvaldo .L. Barbeito,
Florenia Muracciole,
Natalia Raptópulos, Ana .L.
Rydzewski. INA- CIRSA;
Facultad de Filosofía y
Humanidades, Dto. de
Geografía, Universidad
Nacional de Córdoba;
CONICET,