



PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE SAN BASILIO CÓRDOBA

Arq. Agustina Mattana¹
Dra. Arq. Mónica Martínez²
Mg. Arq. Alfredo Marinelli³

Resumen

San Basilio es un municipio del departamento Río Cuarto con 4,006 habitantes, fundado en 1928. Su crecimiento ha estado vinculado a la estación ferroviaria que da nombre al pueblo, y su economía se ha centrado en la producción agroindustrial. A fines de 2023, Pablo Silvestrin asumió la intendencia y, con el apoyo de un equipo técnico liderado por la Arq. Agustina Mattana, se formuló un Plan de Ordenamiento Urbano que incluye un diagnóstico, un modelo de desarrollo deseado y una cartera de proyectos estratégicos. Este plan busca ordenar el crecimiento de la ciudad y promover el desarrollo local, tomando en cuenta la infraestructura, los servicios urbanos y el equilibrio entre la ciudad y el campo.

¹ Agustina Mattana
Arquitecta. Secretaria de Obras Privadas de la Municipalidad de San Basilio

² Mónica Martínez.
Arquitecta. Doctora en Urbanismo por la Universidad Politécnica de Catalunya. Magister en Desarrollo Urbano y Regional por la Universidad Nacional de Córdoba. Profesora titular de Urbanismo 1 A FAUD UNC. Desarrolla su actividad profesional como arquitecta, consultora en planeamiento urbano.

³ Marinelli Alfredo Guillermo
Arquitecto (FAUD-UNC), Magister en Planificación Urbana (FAUD-UNC), Magister en Gestión Pública Local (Universidad Carlos III Madrid). Profesor FAUD UM (2016-2024). Desarrolla su actividad profesional como arquitecto, consultor en planeamiento urbano.

El diagnóstico de San Basilio revela un crecimiento urbano fragmentado, con una baja densidad poblacional y ciertos conflictos, como la proximidad de actividades industriales a áreas residenciales. Sin embargo, se destacan fortalezas como una buena cobertura de servicios y pujante desarrollo industrial. El plan de ordenamiento tiene como objetivo mejorar la infraestructura urbana, regular los usos del suelo y aumentar la calidad del espacio público. Se proponen iniciativas como la modificación del radio municipal, el diseño de un parque industrial, y el desarrollo de un corredor urbano en la Ruta Provincial N°24.

El modelo propuesto se basa en un crecimiento ordenado, con áreas específicas para la expansión urbana, zonas industriales y rurales, y un enfoque en la sostenibilidad y la accesibilidad. La implementación del plan permitirá a San Basilio consolidarse como un centro agroindustrial de calidad de vida y reducir los riesgos derivados de un crecimiento no planificado. Este proyecto se presenta como un modelo para otras localidades pequeñas de la provincia de Córdoba que también enfrentan desafíos similares.

Palabra Clave

Plan urbano, municipios de Córdoba, ordenamiento sustentable

Introducción

San Basilio⁴ es un municipio ubicado en el departamento de Río Cuarto, provincia de Córdoba, con una población de 4.006 habitantes, según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas realizado en 2022. Su fundación ocurrió el 23 de agosto de 1927, a partir de la instalación de una estación ferroviaria que originó la población homónima. La estación ferroviaria San Basilio forma parte del ramal ferroviario Laboulaye-Sampacho del Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico, que actualmente se encuentra desactivado.

En términos de su ubicación regional, San Basilio se encuentra dentro de un sistema territorial polarizado por la ciudad de Río Cuarto. A nivel micro regional, se articula en una red de pequeñas localidades rurales que se conectan a través de la Ruta Provincial N°23, una importante vía de

comunicación que forma parte de un sistema especializado en la producción agroindustrial.

En el año 2024, Pablo Silvestrin asumió la intendencia del municipio, encabezando el partido vecinal Compromiso Ciudadano. Desde su gestión, se ha propuesto desarrollar una agenda de gobierno orientada al ordenamiento del crecimiento urbano y la promoción de proyectos estratégicos en conjunto con las instituciones locales. Una de las primeras acciones fue la formulación del Plan de Ordenamiento Urbano.

Para llevar a cabo esta tarea, se conformó un equipo técnico encabezado por la Arq. Agustina Mattana, con el apoyo de la Dra. Arq. Mónica Martínez y el Mg. Arq. Alfredo Marinelli, como asesores urbanos. Durante el primer semestre de 2024, este equipo desarrolló un diagnóstico sobre la situación actual, un análisis

⁴ 33°29'40"S 64°18'46"O . 306 m s. n. m

prospectivo, la formulación del modelo urbano deseado y una cartera de proyectos estratégicos. Durante el segundo semestre, se avanzó en la redacción de los Códigos de Ordenamiento Urbano y de Edificación.

El proceso de formulación integró instancias participativas destinadas a la construcción de consensos en el modelo actual, el modelo propuesto de la estructura urbana y en la cartera de proyectos estratégicos.

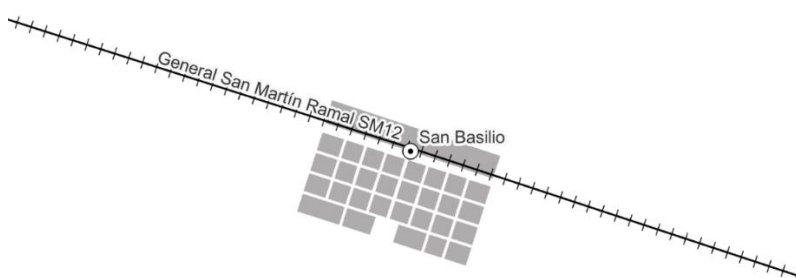
Modelo actual

Mediante un análisis sistémico se evaluaron los componentes del soporte natural, soporte construido, estructura socio productiva e institucional a efectos de comprender la complejidad del territorio. Se enuncian a continuación algunas de las principales resultantes del estudio.

San Basilio se localiza dentro la región Pampeana arenosa alta; que se extiende desde el piedemonte, a 600 metros sobre el nivel del mar, hasta la Pampa arenosa anegable, a 150 metros sobre el nivel del mar. La vegetación original se componía de un mosaico de bosques y pastizales naturales, formando parte de la llamada Provincia Fitogeográfica del Espinal. En la actualidad prácticamente se ha sustituido en su totalidad por el cultivo y campos de pastoreo a partir de las ventajosas condiciones agronómicas y climáticas que caracterizan al departamento Rio Cuarto.

El soporte construido es característico de los pueblos de llanuras fundados a partir de colonias agrícolas a la vera de la estación del ferrocarril⁵ sobre la base de una cuadrícula regular con un centro materializado en la plaza. El paso de la ruta impactó en la trama configurando un nuevo límite.

Figura 1– Esquema primer trazado.



Fuente elaboración propia

En la actualidad el área urbana se conforma dentro de un radio municipal de 395,39 ha subdividido por 127 manzanas y 1850 parcelas que alberga a 4007 habitantes⁶ en 1651 viviendas.

La ocupación edilicia del radio es de baja a muy baja (15 a 9 viv/ha). En los sectores más consolidados la densidad fundiaria alcanza el 60% y en las periferias el 10% y menos.

⁵ Estación San Basilio ramal Laboulaye – Sampacho del Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico

⁶ Censo 2022 -INDEC

Las áreas consolidadas tienen una cobertura de infraestructura y servicios

muy buena, resultando con algunas carencias en las periféricas.

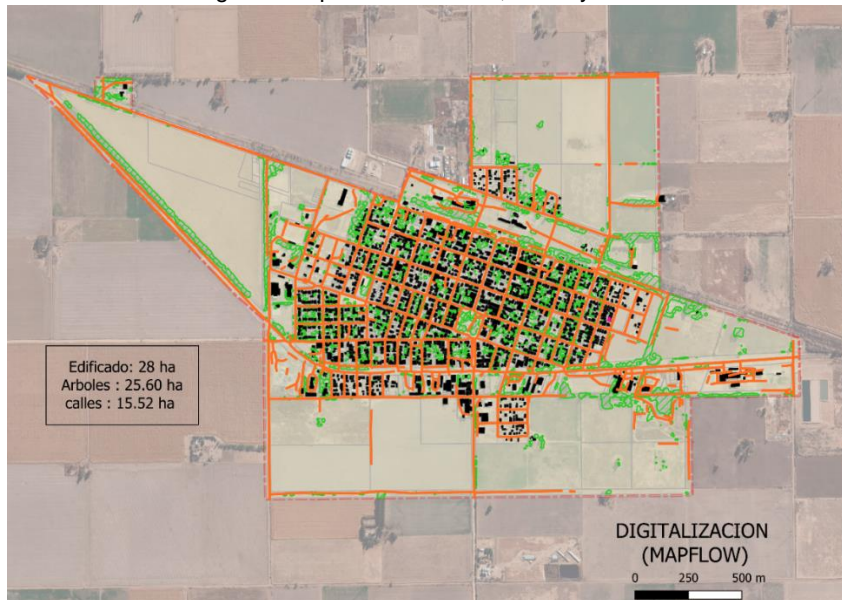
Figura 2. Superficie Edificada.



Fuente: Elaboración propia a partir de Open Street Maps

La relación edificado y vegetación es deficitaria, en particular en el arbolado urbano.

Figura 3 Superficie edificada, verde y calles.

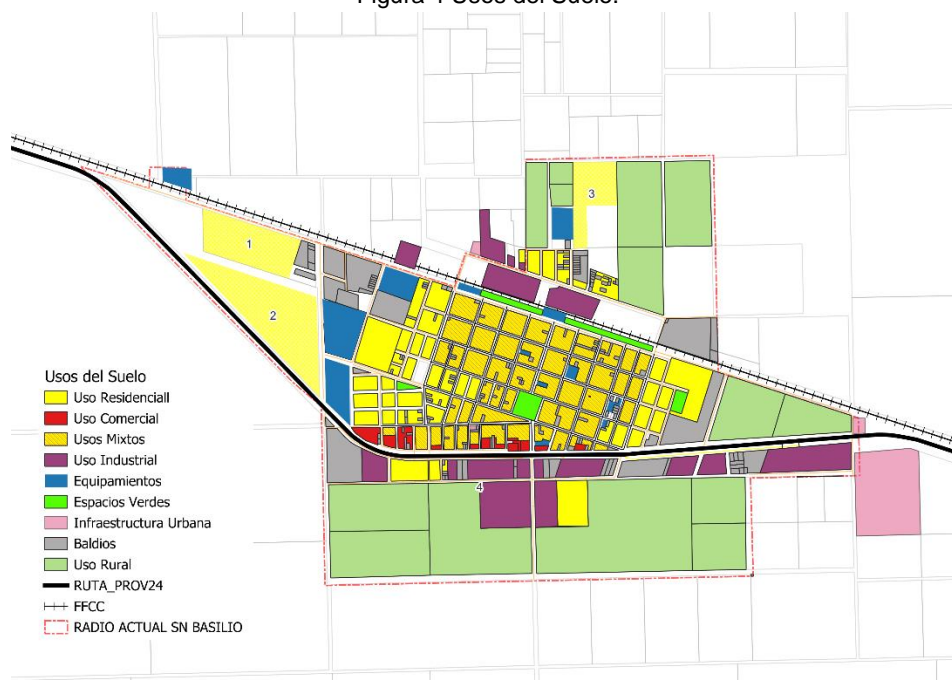


Fuente: Elaboración propia a partir de Open Street Maps

El proceso de urbanización sin una planificación adecuada del ordenamiento de los usos y ocupación del suelo ha consolidado el crecimiento por fuera de los límites del ferrocarril y de la Ruta provincial N°24 y con

mixturas de usos residenciales y productivos con ciertas incompatibilidades, en particular en lo que respecta al movimiento de tránsito pesado.

Figura 4 Usos del Suelo.



Fuente: Elaboración propia a partir de Open Street Maps

Según las proyecciones elaboradas por la Cooperativa de Obras y Servicios Públicos San Basilio COSBAL⁷ al 2040, se estima que San Basilio alcanzará los 4649 habitantes, lo cual mantiene a la localidad con un crecimiento moderado y en un rango de núcleo poblacional de baja complejidad. Considerando los loteos en desarrollo y en estudio de factibilidad esta demanda de suelo estaría cubierta.

Los estudios de diagnóstico concluyen que el modelo actual de San Basilio presenta frente a los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) y la Nueva Agenda Urbana las siguientes condiciones:

Fortalezas

- San Basilio mantiene un modelo de centro urbano compacto,

accesible para el desplazamiento mediante medios alternativos al automóvil.

- En la mayoría del tejido urbano, se observa una multifuncionalidad que integra la residencia con actividades productivas compatibles.
- La cobertura de servicios básicos es excelente en el área consolidada y adecuada en las zonas periféricas.
- La relación entre lo edificado y lo no edificado se encuentra cercana al 50%.
- La superficie dedicada a calles en relación al total urbanizado es de baja incidencia.
- La cantidad de áreas verdes respecto a lo construido es adecuada, y la relación de espacios verdes por habitante es favorable.

⁷ Ver informe Evaluación técnica San Basilio C&P ingeniería S.R.L

- El programa municipal de vivienda ha logrado proporcionar soluciones habitacionales a los sectores de la comunidad con mayores dificultades de acceso.

Debilidades

- El modelo de crecimiento de San Basilio es fragmentado y se caracteriza por una baja densidad.
- Parte de la expansión de la ciudad se ha materializado en el margen Sur de la ruta provincial sin resolver los cruces sobre la misma. Además, en el sector Norte, la expansión está desvinculada del área consolidada por la traza y los terrenos del ferrocarril.
- El Plan de Ordenamiento Urbano y el Código de Edificación no definen un modelo claro de crecimiento.
- Las actividades industriales peligrosas y molestas se ubican demasiado cerca del tejido residencial. No se cuenta con un predio destinado a la creación de un parque industrial.
- La localización de la planta de tratamiento cloacal y del tanque de reserva de agua representa limitaciones para la futura expansión de la ciudad.
- Existen asentamientos informales que presentan condiciones de necesidades básicas insatisfechas.
- La calidad del espacio público, especialmente en las áreas de expansión urbana, es deficiente. La falta de veredas y arbolado urbano es considerable.
- La disposición de residuos en un vertedero incontrolado cercano

al área urbanizada genera un foco de contaminación.

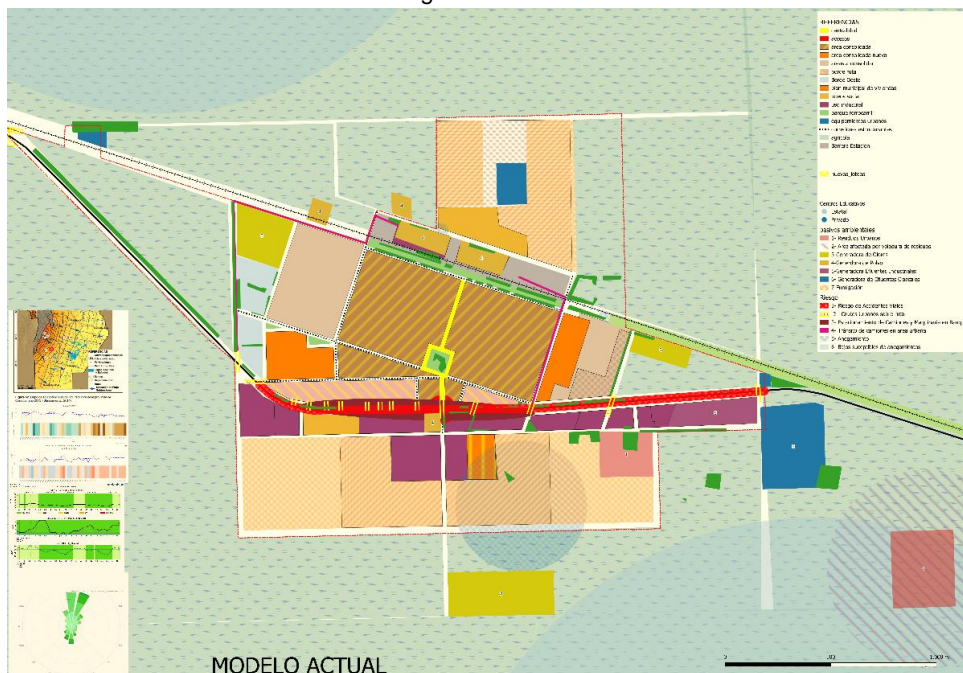
Amenazas potenciales

- El crecimiento del tejido residencial en el sector Sur aumenta los riesgos de accidentes.
- El sector Norte es vulnerable a anegamientos debido a las crecidas del Arroyo San Basilio.
- El tránsito pesado en el área urbanizada incrementa los riesgos de accidentes.
- El crecimiento de urbanizaciones sin servicios de cloacas y con pozos negros puede afectar las napas freáticas de las que se abastece la ciudad.

Oportunidades regionales

- El desarrollo tecnológico y la capacitación de los recursos humanos locales a través de las instituciones técnicas y universitarias representan oportunidades futuras basadas en la innovación.
- El avance de los biocombustibles y las energías limpias ofrece una oportunidad para el desarrollo económico, aprovechando las ventajas comparativas de la región.
- La disponibilidad de recursos como energía, agua, tratamiento de efluentes y residuos, así como la conectividad de buena calidad, recursos humanos capacitados, capital inversor y suelo adecuado, constituyen atractivos para el desarrollo de un clúster productivo.

Figura 5 Modelo Actual.



Fuente: elaboración propia

Desafíos del Plan de Ordenamiento

En los próximos veinte años, San Basilio consolidará su rol como un centro agroindustrial clave, impulsando nuevas cadenas productivas que aprovechen las ventajas comparativas y competitivas del departamento Río Cuarto, consolidándose como líder regional en producción agroindustrial sostenible.

En paralelo a esta dinámica de integración entre la ciudad y el campo, San Basilio desarrollará su potencial como centro urbano, promoviendo una alta calidad de vida para las familias, los jóvenes y los adultos mayores.

Para hacer realidad este concepto de ciudad, el municipio enfrentará el desafío de mantener e incrementar los niveles de servicios urbanos, tanto en términos de infraestructura y equipamientos como en la habitabilidad de la ciudad. Las acciones se centrarán en la mejora del espacio público, la

prevención y mitigación de los efectos del cambio climático, la reducción de riesgos y la accesibilidad a la vivienda.

El Plan de Ordenamiento Urbano se propone alcanzar los siguientes objetivos:

1. **Definir el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable:** La ciudad y el campo constituyen componentes fundamentales del sistema territorial de San Basilio. El ordenamiento del crecimiento urbano y las actividades agrícolas periurbanas será clave para la armonía de dicho sistema. Las reglas del mercado inmobiliario tienden a favorecer la urbanización de suelos rurales periurbanos, buscando maximizar beneficios en áreas donde el valor del suelo sigue siendo bajo. Desde la actividad agrícola, la producción extensiva de cereales y la cría intensiva de ganado a menudo no considera

su proximidad a los centros urbanos.

El plan de ordenamiento deberá prever el crecimiento futuro, determinando el suelo necesario para satisfacer la demanda, delimitando las áreas donde la expansión urbana no es conveniente o resulta riesgosa, y preservando las zonas agrícolas productivas que son esenciales para el abastecimiento local de alimentos. Además, se definirán las condiciones para la producción extensiva en áreas periurbanas.

2. **Ordenar el crecimiento urbano en una estructura policéntrica, compacta y multifuncional:** En lugar de continuar con el modelo de ciudad monocéntrica que crece de manera dispersa, tipo mancha de aceite, se propone una estructura urbana con múltiples centros que desempeñen roles diferentes, tales como corredores, centros institucionales y centros barriales.

En lugar de una ciudad de baja densidad, se impulsará el aumento de la densidad en áreas con buena infraestructura, promoviendo capacidades constructivas mayores. A excepción de los sectores industriales, que requieren condiciones específicas por razones de seguridad y logística, en el resto del tejido urbano se fomentarán usos mixtos compatibles con la residencia.

3. **Regular los usos del suelo:** Se establecerán regulaciones

claras para los usos del suelo, con el fin de reducir los conflictos y optimizar la funcionalidad de la ciudad. La localización de las actividades se basará en su nivel de complejidad funcional y en la logística de movilidad que generen.

4. **Cualificar el espacio público:** A través de un programa de micro intervenciones en veredas, plazas y espacios residuales, en colaboración con la iniciativa privada, se mejorará la calidad del espacio público. Además, se abordarán los conflictos urbanos derivados del crecimiento disperso fuera de los límites de la vía del ferrocarril y la ruta provincial.

Se limitará el crecimiento de nuevos desarrollos residenciales en el sector sur, mientras que se consolidará la urbanización del sector norte. También se desarrollarán planes específicos para adaptar la traza de la Ruta Provincial N°24 en su tramo urbano, con el objetivo de reducir los riesgos y mejorar la conectividad entre el área central y el sector sur. Igualmente, se trabajará en la integración del predio ferroviario a la nueva estructura urbana, conectando el centro con el norte.

5. **Generar suelo accesible para la residencia:** Se promoverá el crecimiento ordenado de la ciudad, lo que permitirá optimizar las infraestructuras y los servicios, liberando recursos

que podrán destinarse a políticas habitacionales. Para ello, se utilizarán mecanismos de concertación público-privada.

6. **Reformulación de la normativa de ordenamiento urbano:** Los parámetros de la nueva normativa incluirán:

- Promover que al menos el 50% del área urbana tenga una densidad no inferior a 30 viviendas por hectárea.
- Promover una relación de superficie edificada/superficie verde del 50%.
- Promover una relación de suelo impermeable/permeable del 50% en promedio en el área urbana.
- Dotar a la ciudad de al menos 46.000 árboles.
- Garantizar la accesibilidad a equipamientos y servicios de uso diario a no más de 10 minutos caminables.
- Reducir las emisiones de CO2 provenientes del uso de energías fósiles, promoviendo la circulación peatonal y el uso de energías limpias y renovables en el abastecimiento domiciliario e industrial.
- Reducir el consumo energético mediante edificaciones bien aisladas y que

aprovechen los recursos naturales del clima.

- Prevenir y mitigar fenómenos como la isla de calor urbana y las inundaciones, a través de la infraestructura verde.
- Promover el uso racional del agua, incorporando tecnologías como el reúso de aguas grises y el aprovechamiento de aguas pluviales.
- Minimizar el enterramiento de residuos urbanos mediante la reducción de la generación de residuos, su reutilización y reciclaje.
- Proteger las fuentes de aguas subterráneas, evitando su contaminación.

Este Plan de Ordenamiento Urbano busca transformar a San Basilio en una ciudad más sostenible, eficiente y con una mayor calidad de vida, promoviendo la integración armónica entre la ciudad y el campo.

Modelo Propuesto

El **modelo propuesto** establece un instrumento clave para el ordenamiento del crecimiento futuro de la ciudad, basado en estudios técnicos y consensos institucionales. Este modelo resulta indispensable para definir las prioridades en las inversiones públicas en infraestructura, garantizar la previsibilidad de la inversión privada, y proporcionar un marco para los futuros convenios urbanísticos y edilicios.

En concordancia con los objetivos del Plan, el modelo propone:

- **Oferta de suelo en el sector de urbanización consolidado:** Fomentar la ocupación de vacíos intersticiales, la renovación del parque edilicio obsoleto y el incremento de la capacidad edificatoria en los corredores urbanos.
- **Consolidación de sectores en proceso de urbanización:** Regular el crecimiento por expansión de estos sectores, implementando obras de mejora tanto en infraestructura como en la calidad del espacio público en los mismos.
- **Sectores de crecimiento futuro:** Definir los sectores destinados al crecimiento futuro y establecer las condiciones necesarias para habilitar su desarrollo.
- **Sectores destinados a la industria y otros usos incompatibles con la residencia:** Delimitar áreas específicas para la industria y otros usos que no sean compatibles con el carácter residencial.
- **Sectores no urbanizables:** Destinar áreas rurales que sean compatibles con la proximidad urbana, así como usos mixtos agroindustriales que favorezcan la integración con el entorno.
- **Sectores de concertación público-privada:** Promover la articulación entre los sectores público y privado, fomentando el desarrollo de planes de detalle para áreas estratégicas.
- **Red viaria y sus categorías:** Establecer la red vial de la ciudad y clasificar sus diferentes

tipos de calles, con el objetivo de ordenar el tránsito y la conectividad.

- **Articulación de la Ruta Provincial N° 24 con el nuevo modelo urbano:** Definir las condiciones necesarias para integrar la Ruta Provincial N° 24 al nuevo esquema urbano, mejorando la conectividad y funcionalidad.
- **Condiciones para las actividades existentes en los bordes del radio municipal:** Establecer condiciones claras para las actividades que se desarrollan en los límites del radio municipal, garantizando su compatibilidad con el crecimiento urbano.

Cartera de proyectos estratégicos

Dentro del proceso de formulación del plan, a partir de reuniones con informantes clave y talleres de trabajo, se identificaron diversas iniciativas urbanísticas que se acordó impulsar como políticas locales. Estas iniciativas deberán llevarse a cabo independientemente de la gestión o los actores a cargo de la administración local en cada momento. Las principales propuestas son las siguientes:

1. **Proyecto de Ley para la modificación del radio municipal de San Basilio**
Se presentará un proyecto de ley ante la Unicameral de la provincia de Córdoba para solicitar la ampliación del radio municipal, con el fin de contar con herramientas regulatorias que permitan una mejor gestión de las tierras colindantes al área urbanizada.

2. **Corredor Urbano de la Ruta Provincial N°24**

Se diseñará un programa de gestión y se presentará ante los organismos competentes para intervenir en la traza de la ruta en su trayecto urbano. Esta intervención incluirá la mejora de los ingresos, la instalación de luminarias, señalización, forestación, la construcción de calles colectoras, la implementación de una ciclovía, la mejora de los cruces y la instalación de refugios, entre otros.

3. **Reserva Forestal y Parque Lineal del Ferrocarril**

Se desarrollará un diseño y un programa de gestión ante los organismos competentes para intervenir en la traza del ferrocarril, con el objetivo de transformarlo en un parque lineal, sin anular las vías existentes.

4. **Plan de Detalle para el cuadro del ferrocarril**

Se elaborará un diseño y un programa de gestión, articulado con actores privados y organismos del Estado, para reformular la estación ferroviaria y convertirla en un centro multifuncional que integre a la localidad.

5. **Plan de Detalle para las Áreas de Concertación**

Se desarrollará un diseño y un programa de gestión, en colaboración con actores privados, para la regularización, ordenamiento y urbanización de sectores clave para el crecimiento ordenado de la estructura urbana.

6. **Proyecto de Puesta en Valor del Boulevard San Martín**

Se diseñará un plan de obras para reconfigurar el corredor del Boulevard San Martín, que conecta la Plaza San Martín con la estación del ferrocarril. El objetivo es transformarlo en un espacio urbano prioritario para actividades recreativas, culturales y de disfrute del paseo urbano.

7. **Programa de Mejoramiento Integral del Espacio Público**

Se implementará un programa que incluirá mejoras en la accesibilidad peatonal, forestación, señalización, iluminación, equipamientos urbanos, eliminación de barreras, y mejora de la seguridad, entre otros. El propósito es mejorar la calidad del espacio público en calles, plazas, plazoletas y parques.

8. **Parque Industrial San Basilio**

Se llevarán a cabo estudios de factibilidad, el diseño del parque, y la organización institucional necesaria para la creación del Parque Industrial San Basilio.

9. **Programa de Infraestructura Básica**

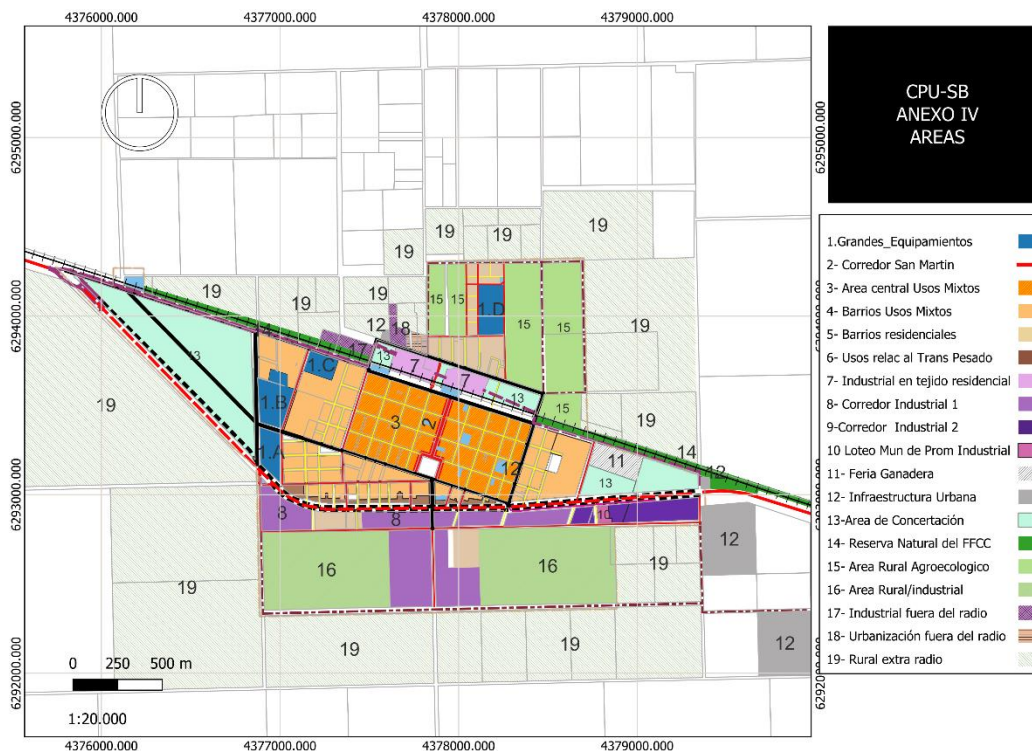
Se implementará un programa de obras para extender las redes de infraestructura básica, tales como agua, electricidad, gas, cloacas, pavimento, iluminación, pluviales y otros servicios, todos articulados con el plan de ordenamiento urbano.

10. Programa Municipal de Vivienda

Se pondrá en marcha un programa destinado a facilitar el acceso a la vivienda a las

familias residentes con necesidades básicas insatisfechas o en situación de precariedad habitacional.

Figura 6. Modelo Propuesto.



Fuente: Elaboración propia

Reflexión final

La provincia de Córdoba tiene sobre un total de 457 centros urbanos, 232 localidades pampeanas pequeñas que comparten el potencial de desarrollo de San Basilio como así también la ausencia de un plan que ordene su crecimiento. La experiencia desarrollada en este caso puede ser una referencia para las mismas.

Bibliografía

IDECOR. (2022). *Mapa de cobertura y uso de suelo de la provincia de Córdoba: Informe Técnico 2020-2021*. Córdoba.

ONU. (2018). *La agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible*:

Una oportunidad para América Latina y el Caribe (LC/G.2681-P/REV.3). Santiago.

ONU HABITAT. (2016). *Instrumentos de planificación para la nueva Agenda Urbana*. Jornadas de Trabajo. Madrid.

ONU HABITAT. (2020). *La nueva Agenda Urbana* (ISBN 978-92-1-132869-1). Nairobi.

ONU HABITAT. (2014). *Planeamiento urbano para autoridades locales* (ISBN 978-92-1-132608-6). Nairobi.

ONU HABITAT - INFONAVIT. (2024). *Guía práctica para la elaboración y actualización de planes o programas de desarrollo urbano*. Ciudad de México.

ONU. HABITAT. Ministerio del Interior. (2018). *Política Nacional Urbana*. Buenos Aires, Argentina.