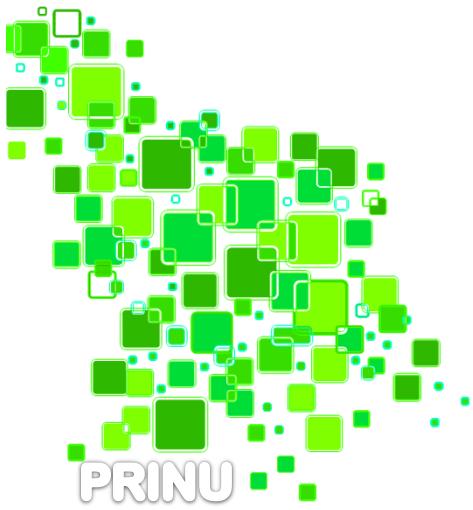


# HACIA UN NUEVO MODELO URBANO

## POLÍTICAS DE ACTUACIÓN EN LA CIUDAD CONSTRUIDA

Arq. Alejandro Flores





## POBLACIÓN Y TERRITORIO

PROCESOS DE PRODUCCIÓN DE CIUDAD

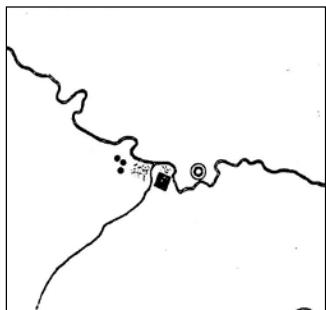


MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTRATÉGICO  
Dirección General de Planeamiento Urbano



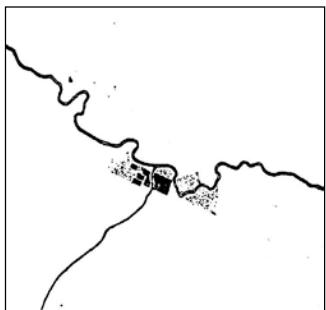
# POBLACIÓN Y TERRITORIO

1810



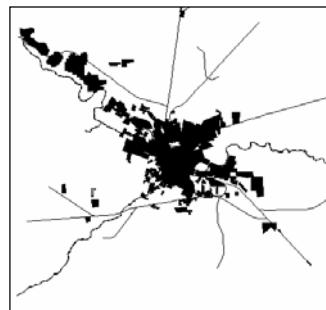
Población 9.080

1870



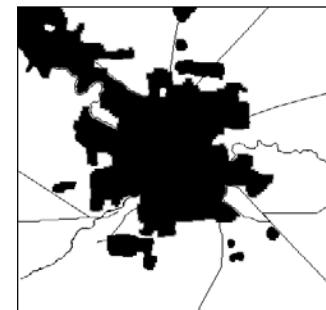
Población 36.223

1900



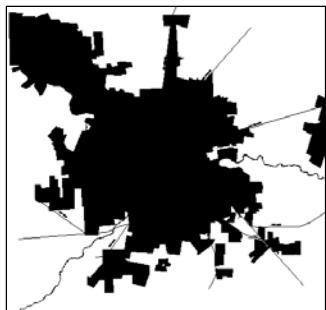
Población 72.500

1960



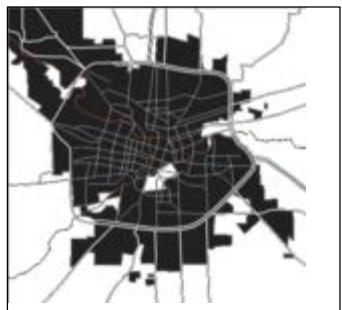
Población 509.163

1991



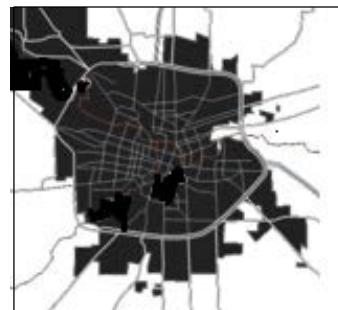
Población 1.179.372

2001



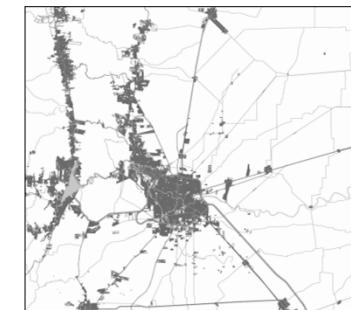
Población 1.284.582

2010



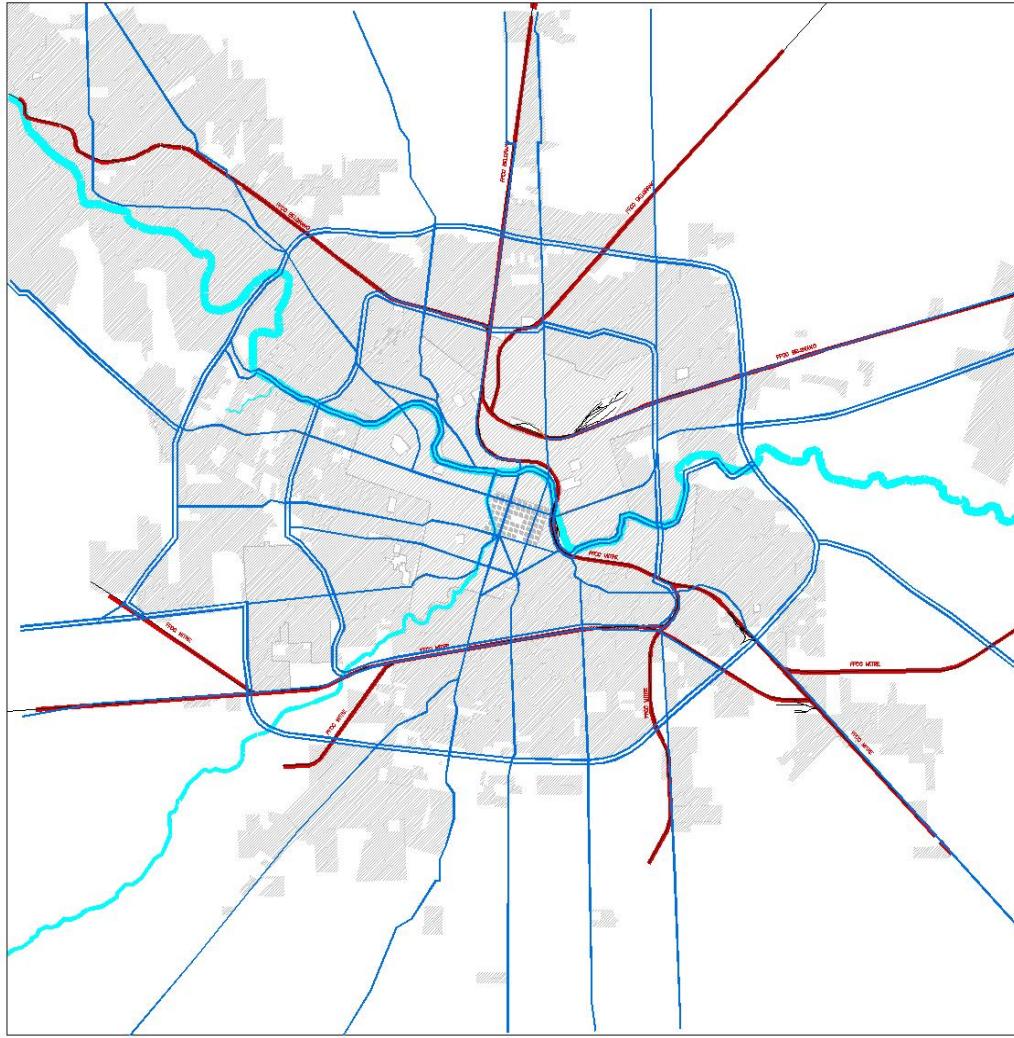
Población 1.329.604

Gran Córdoba



Población 1.981.737

# POBLACIÓN Y TERRITORIO



**1577 - Fundación**

**1870 – Llegada del Ferrocarril**

**1870 – Fundación Barrios Pueblo**

**1920 – Expansión quintas**

**1965 – Industrialización**

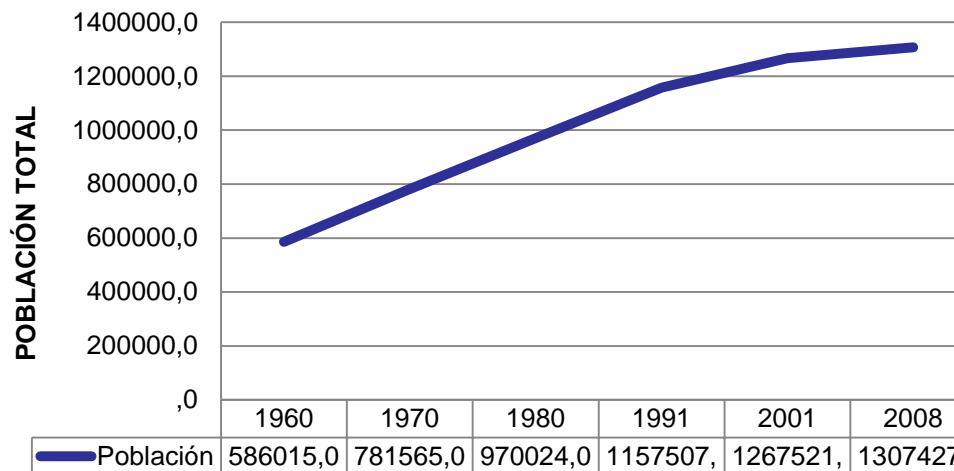
**2000 – Crecimiento expansivo**



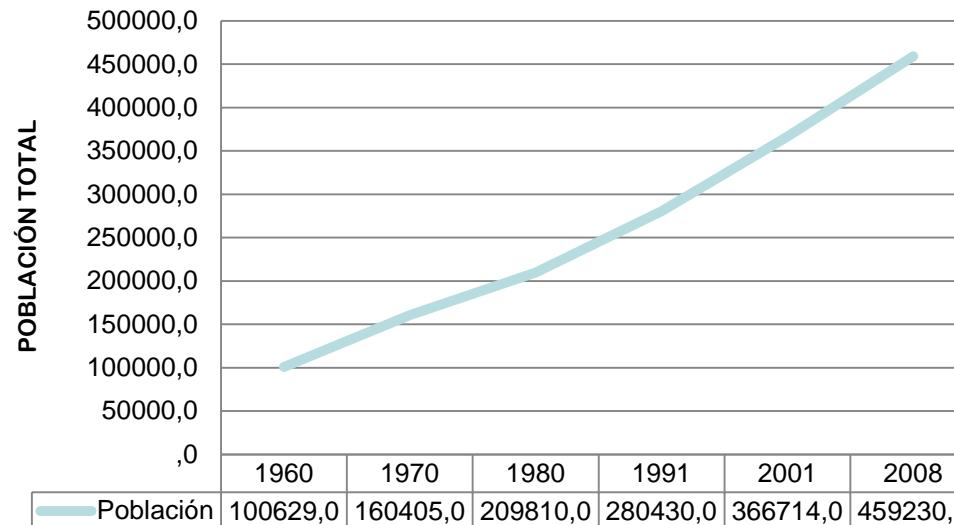
# POBLACIÓN Y TERRITORIO

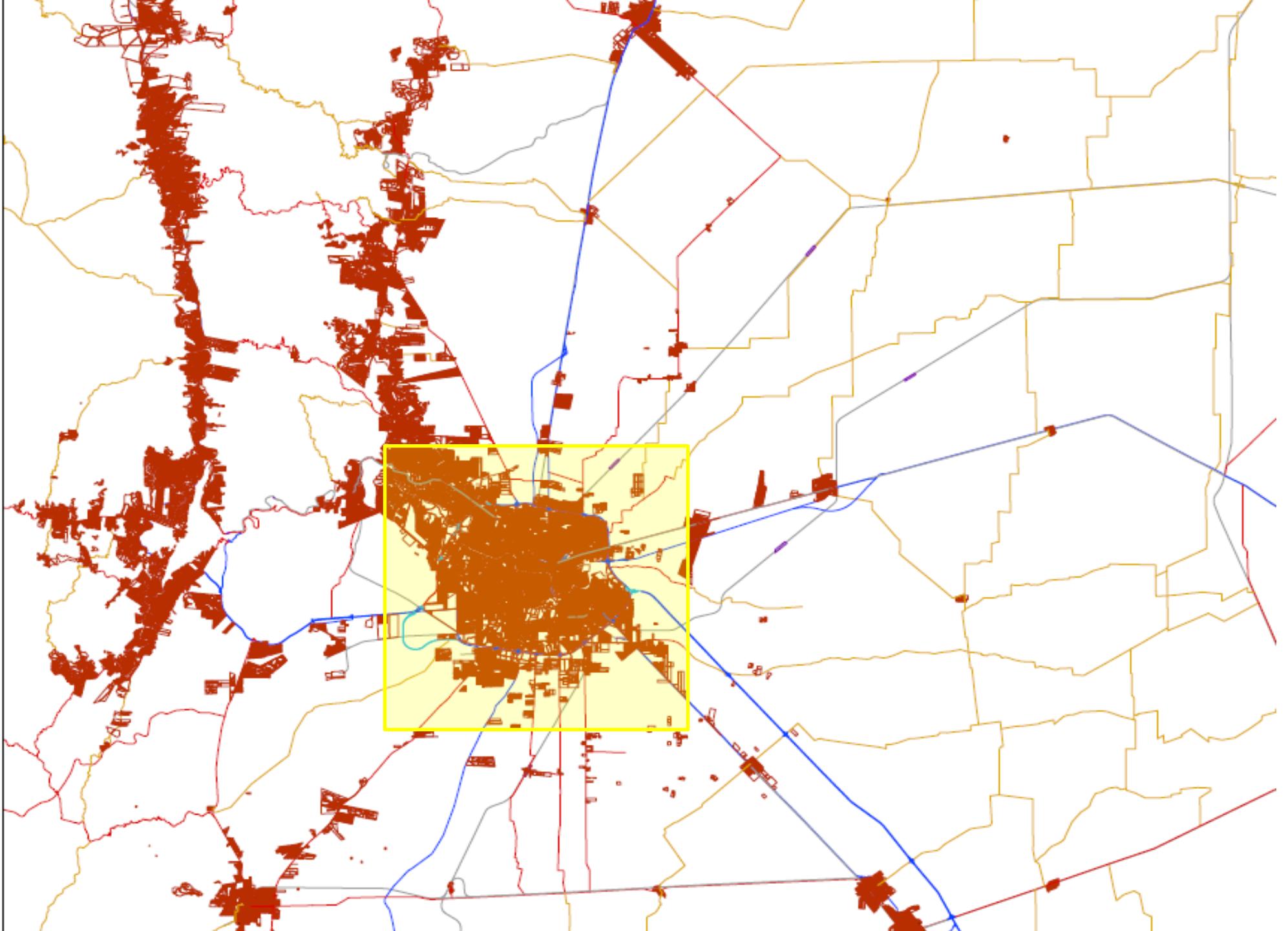
## EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE CÓRDOBA Y SU ÁREA METROPOLITANA

### Ciudad de Córdoba

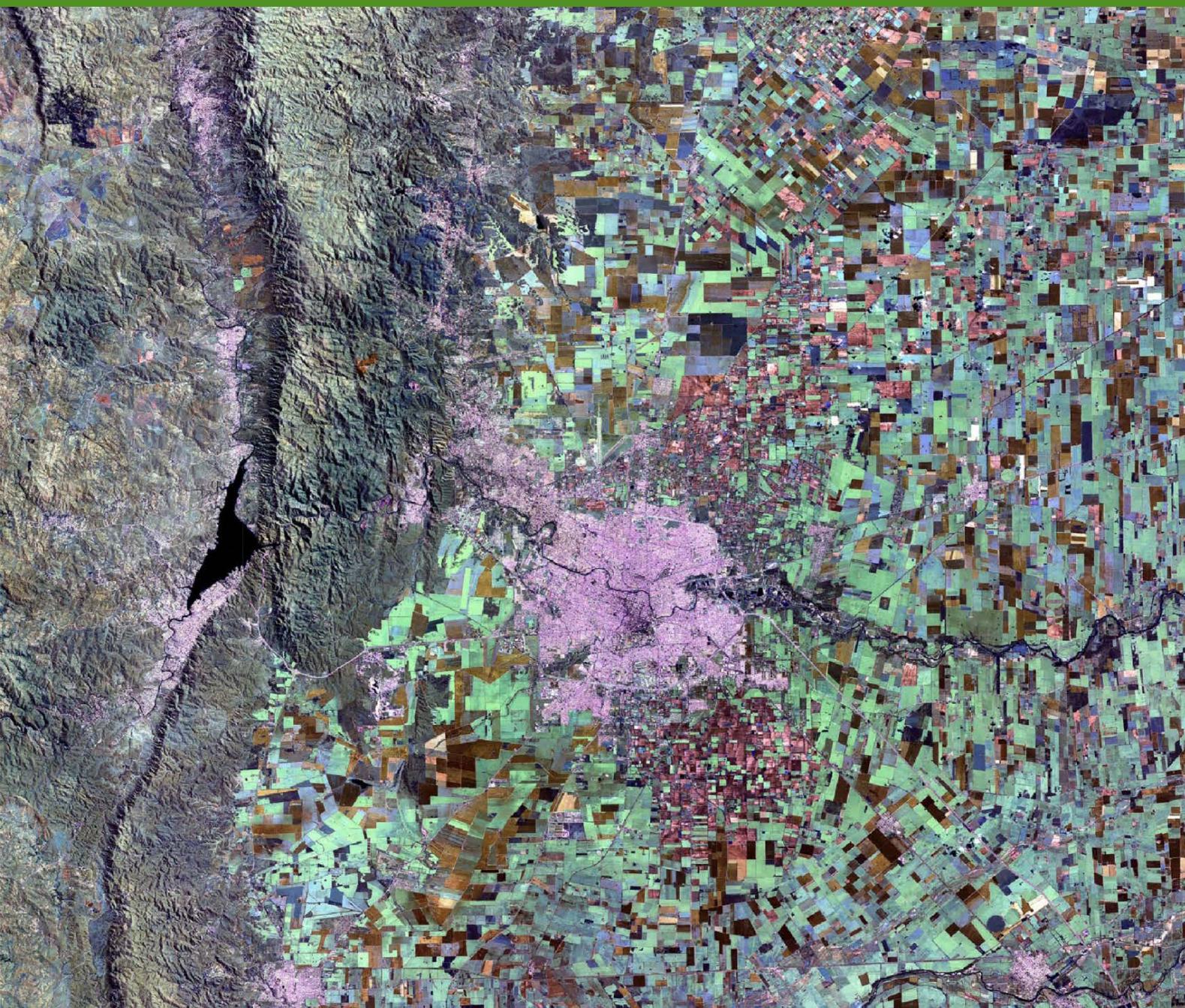


### Área Metropolitana de Córdoba

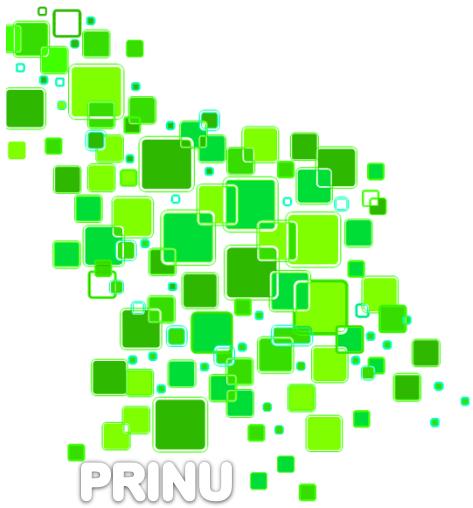




# ÁREA METROPOLITANA CÓRDOBA



La intensificación de los procesos de movilización de población hacia localidades vecinas -en búsqueda de suelo accesible y una mejor calidad de vida- se tradujo en el incremento de las relaciones funcionales entre Córdoba y la corona de municipios próximos, reubicando el problema del crecimiento de la ciudad al Área Metropolitana



## ESTADO Y PLANIFICACIÓN

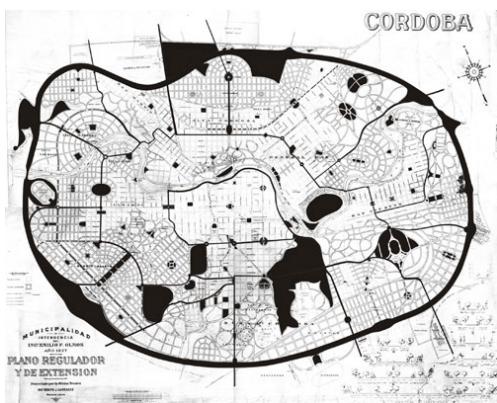
PLANES Y POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO



MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTRATÉGICO  
Dirección General de Planeamiento Urbano



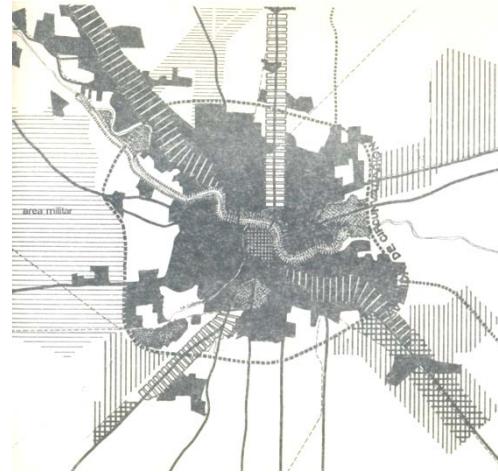
# ESTADO Y PLANIFICACIÓN



Plano Regulador y de Extensión Ciudad de Córdoba. Ing. B. Carrasco, 1927



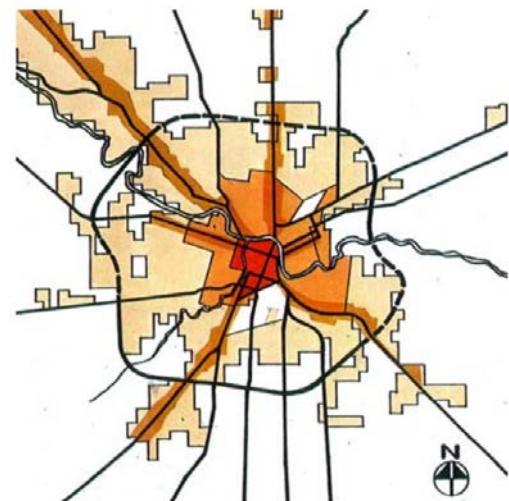
Plan Regulador de Córdoba. Arq. La Padula, 1954



Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico. APU, 1973



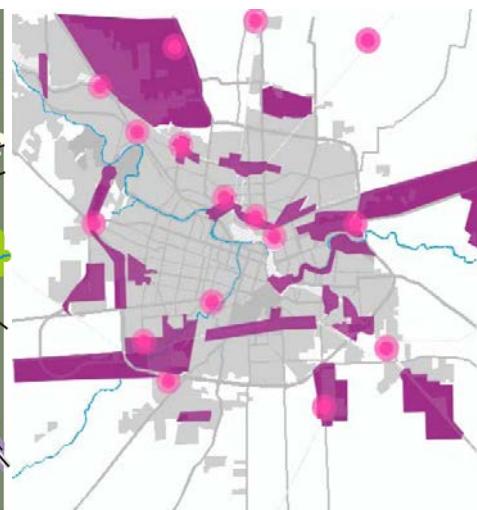
Esquema de Ordenamiento Urbano. Municipalidad de Córdoba, 1978



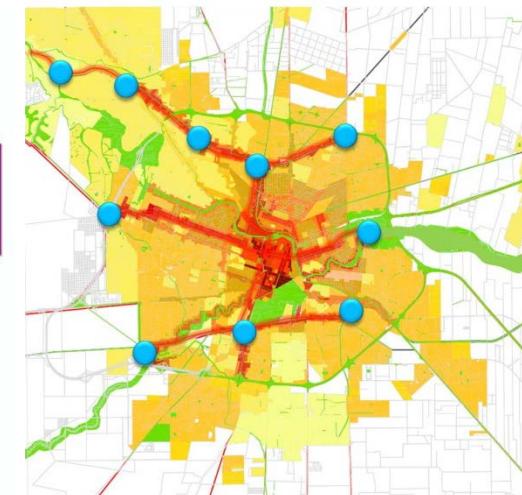
Córdoba Central, intermedia y periférica. Municipalidad de Córdoba, 1985



Lineamientos alternativos para el PUA. IPUCOR, 2001



Sectores de estratégica. Bases para el Plan Director Córdoba 2020. FAUD - UNC. Munic. Córdoba, 2008



Modelo de Producción de Ciudad: Áreas de Promoción Urbana, Ord. 12483. Municipalidad de Córdoba, 2015

# INTERVENCIÓN URBANA



## enfoque

- aprovechamiento al máximo de las oportunidades que ofrece la ciudad actual;
- apoyarse en ese capital existente e históricamente construido

## objetivos

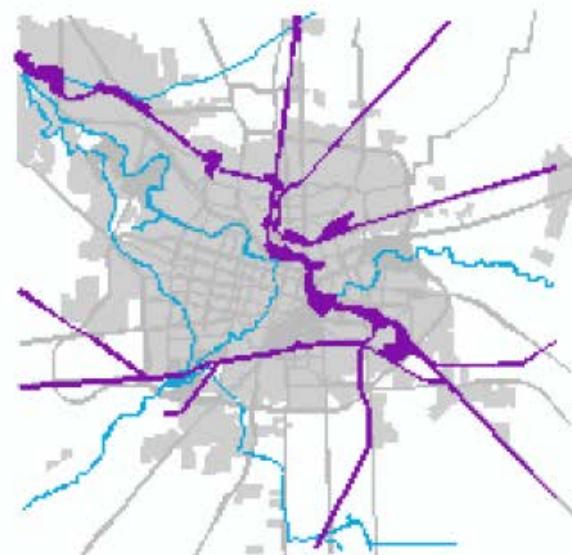
- ciudad diversa
- ciudad articulada y a la vez cohesionada
- ciudad policéntrica y equilibrada

# PLAN DIRECTOR 2020

## EJES ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO



Eje Vial



Eje Ferroviario



Eje Natural

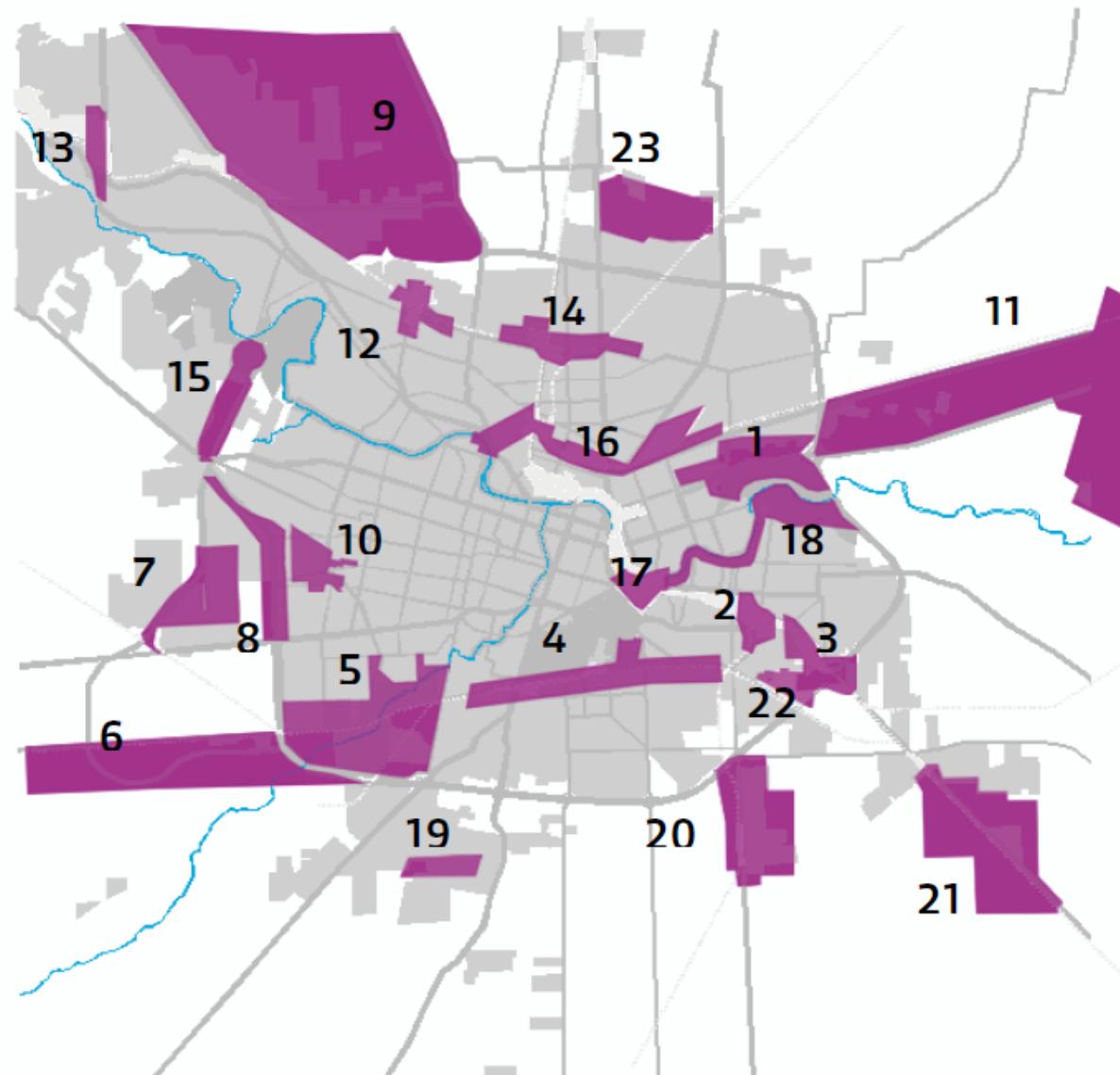


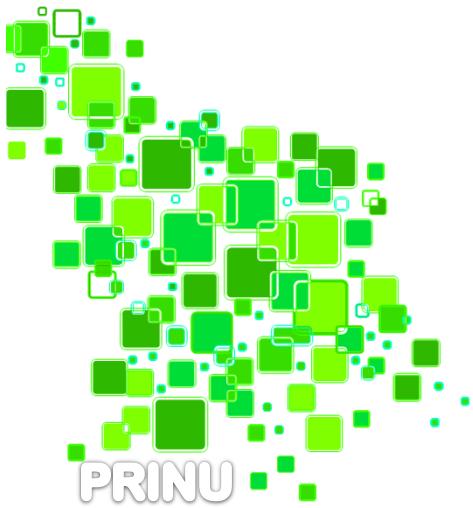
# PLAN DIRECTOR 2020

## SECTORES DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA

### Polígonos

1. Reserva Verde del Este
2. Ex Matadero – Lucas Trejo
3. CPC - Empalme
4. Cruz Roja
5. Parque de la Vida – Est. Flores
6. Sachi - Carrara
7. Parque Puesta del Sol
8. La Tela
9. Los Boulevares - Aeropuerto
10. Ronda - Pueyrredon
11. Ruta 19 - Arenales
12. Rodríguez del Busto
13. Manuel de Falla
14. Marques – La Atómica
15. Carcano
16. Alta Córdoba – San Martín
17. Polo Sanitario
18. Parque de la Rivera
19. Villa El Libertador
20. Coronel Olmedo
21. Ituzaingo
22. José Ignacio Díaz
23. Liceo General Paz





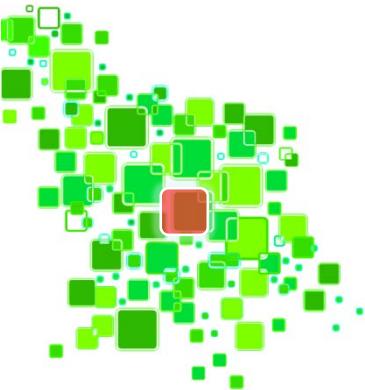
## LA CIUDAD CONSTRUIDA

ÁREAS DE PROMOCIÓN URBANA – ORD. 12483/15



MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTRATÉGICO  
Dirección General de Planeamiento Urbano

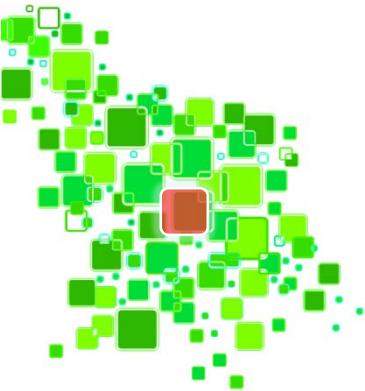




## 1. OBJETO

- Definir políticas que promuevan acciones de transformación urbana en consonancia con un modelo territorial deseado según las directrices definidas en el Plan 2020;
- Adecuar la regulación del desarrollo urbano a la realidad socio económica y política actual;
- Propender a la compatibilización sistemática de los instrumentos normativos vigentes;

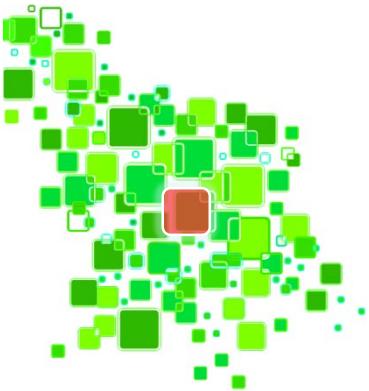




## 2. ABORDAJE

- Identificar los sitios más propicios para el alojamiento de población y actividades en virtud de la capacidad de carga del **soporte**;
- Comprender en forma integral los **procesos y dinámicas** sectoriales de transformación urbana;
- Constituir un **modelo territorial** deseado apoyado en las fortalezas y oportunidades del territorio;





### 3. INTERVENCIÓN

- **Compacidad:** Profundizar el modelo de renovación y densificación de la ciudad existente, en convivencia con mecanismos de preservación y puesta en valor del patrimonio urbano-arquitectónico;
- **Cohesión:** Definir pautas de regulación de emprendimientos que promuevan la integración y articulación urbana;
- **Promoción:** Inducir el desarrollo de áreas, ejes y sitios de intervención estratégica, mediante instrumentos normativos especiales;
- **Patrimonio:** Establecer políticas de preservación y valorización del patrimonio urbano – arquitectónico y ambiental;



# **PLANO DE DENSIDAD DE OCUPACIÓN NORMATIVA ORDS. 8057/85 - 8256/86**

## **REFERENCIAS**

- 0 a 10 Viviendas / Hectárea
- 11 a 20 Viviendas / Hectárea
- 21 a 40 Viviendas / Hectárea
- 41 a 60 Viviendas / Hectárea
- 61 a 80 Viviendas / Hectárea
- 81 a 200 Viviendas / Hectárea
- 201 a 400 Viviendas / Hectárea
- 401 a 550 Viviendas / Hectárea
- 551 a 600 Viviendas / Hectárea
- 601 a 700 Viviendas / Hectárea
- 701 a 800 Viviendas / Hectárea
- Mayor a 800 Viviendas / Hectárea

ESCALA 1:30.000

0 500 1.000 2.000 3.000 4.000 5.000 Metros

PLANO ELABORADO A PARTIR DE BASE SUMINISTRADA POR  
DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA.  
OCTUBRE - 2014.



**DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTRÁTÉGICO  
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA**



**MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTRÁTÉGICO  
Dirección General de Planeamiento Urbano**



# ESTRUCTURA PARCELARIA

## REFERENCIAS

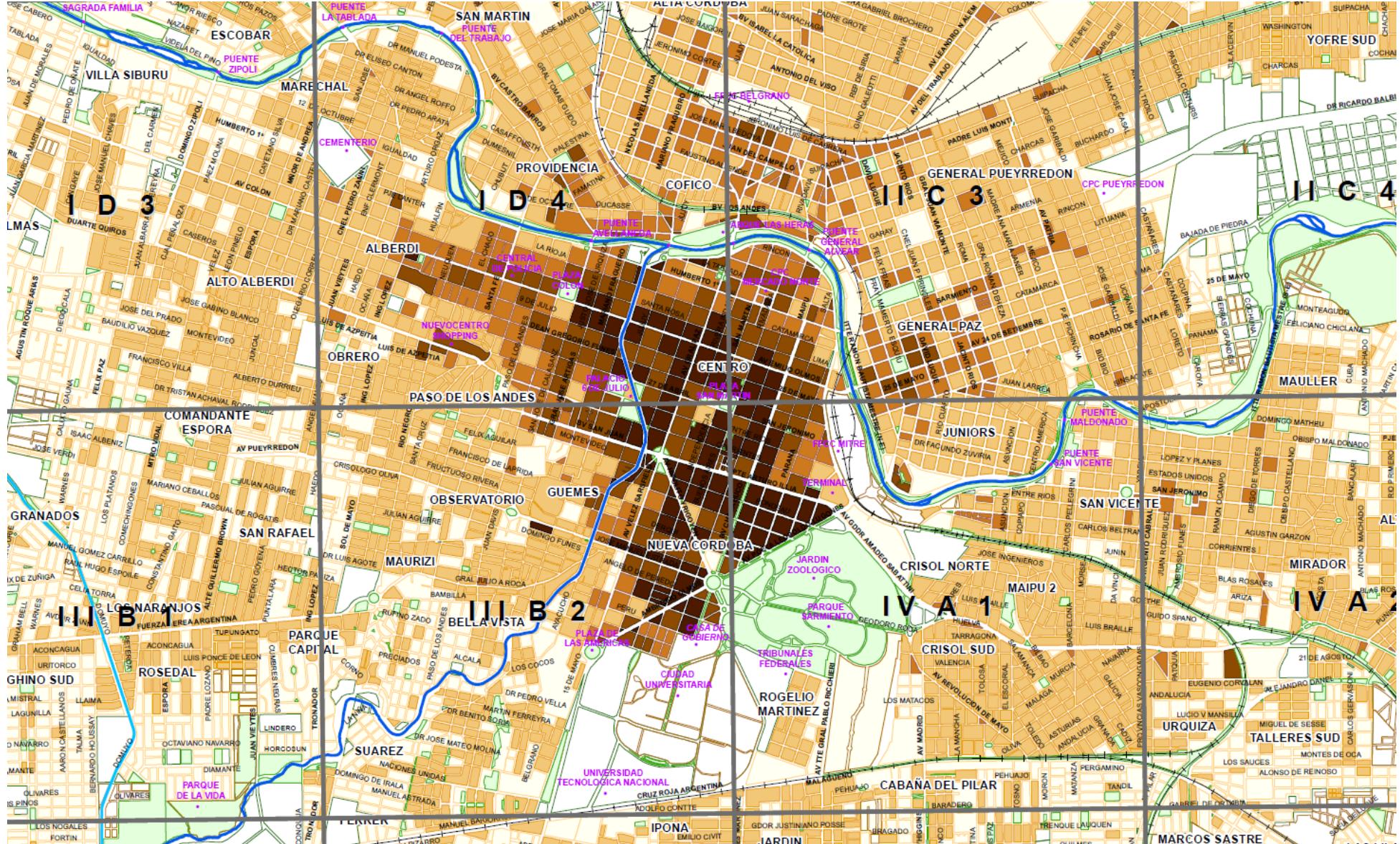
- Manzana Típica Área Central-pericentral
- Manzana Rectangular Área Central-pericentral
- Manzana Particular Área Central-pericentral
- Manzana de valor patrimonial
- Manzana perteneciente a Área Especial
- Manzana a Refuncionalizar
- Manzana Típica Área Intermedia-periférica
- Manzana Particular Área Intermedia-periférica
- Manzana Área Verde
- Manzana libre
- Parcelas menores a 250 m<sup>2</sup>
- Parcelas menores a 360 m<sup>2</sup>
- Parcelas menores a 600 m<sup>2</sup>
- Parcelas menores a 1000 m<sup>2</sup>
- Parcelas menores a 1500 m<sup>2</sup>
- Parcelas menores a 3000 m<sup>2</sup>
- Parcelas mayores a 3000 m<sup>2</sup>

## ESCALA GRAFICA

0 500 1000 2000 3000 4000 5000 Metros

PLANO ELABORADO A PARTIR DE BASE SUMINISTRADA POR DIRECCIÓN DE  
CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. OCTUBRE - 2014

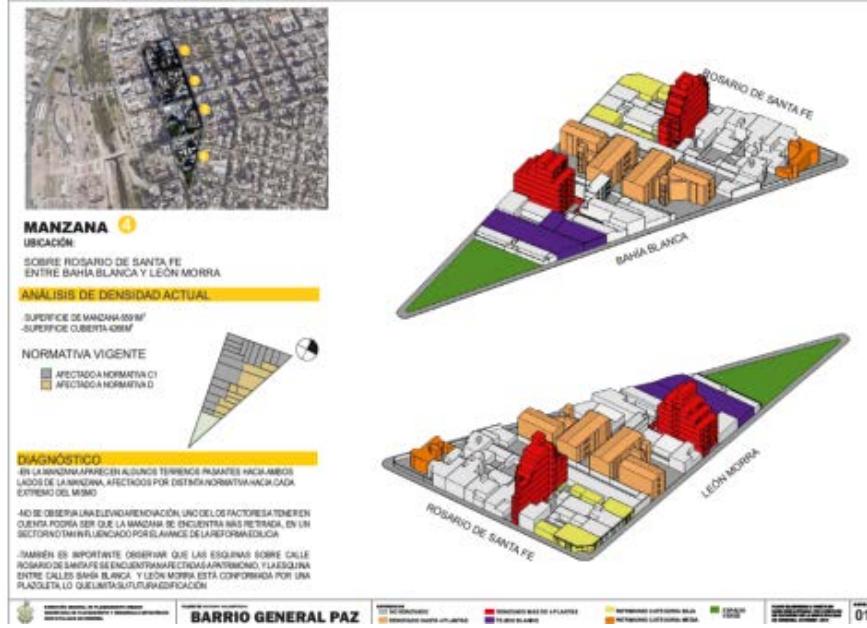
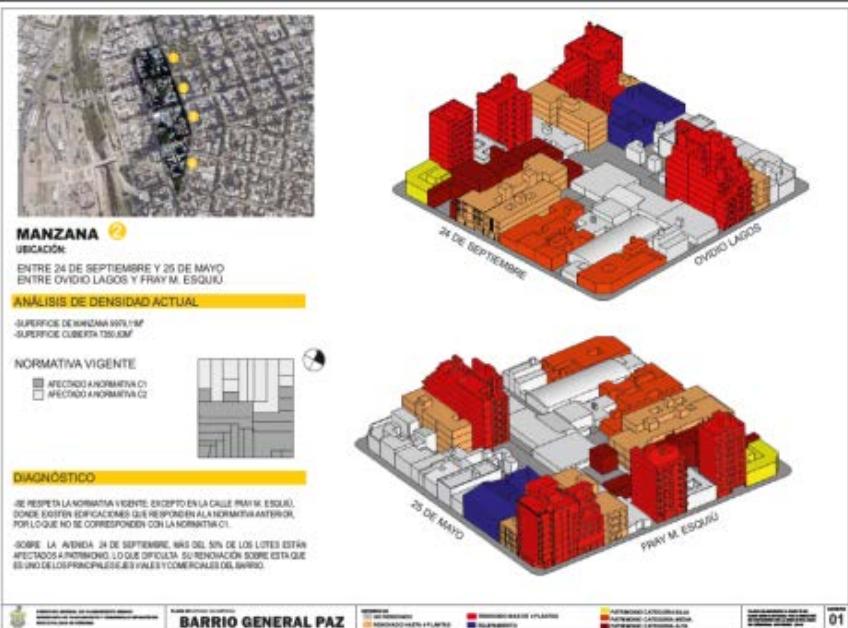
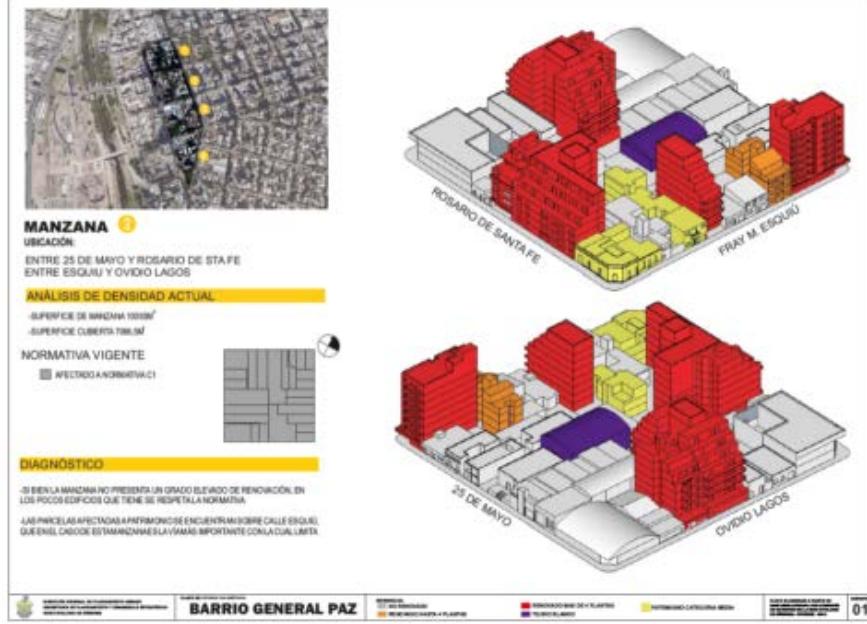
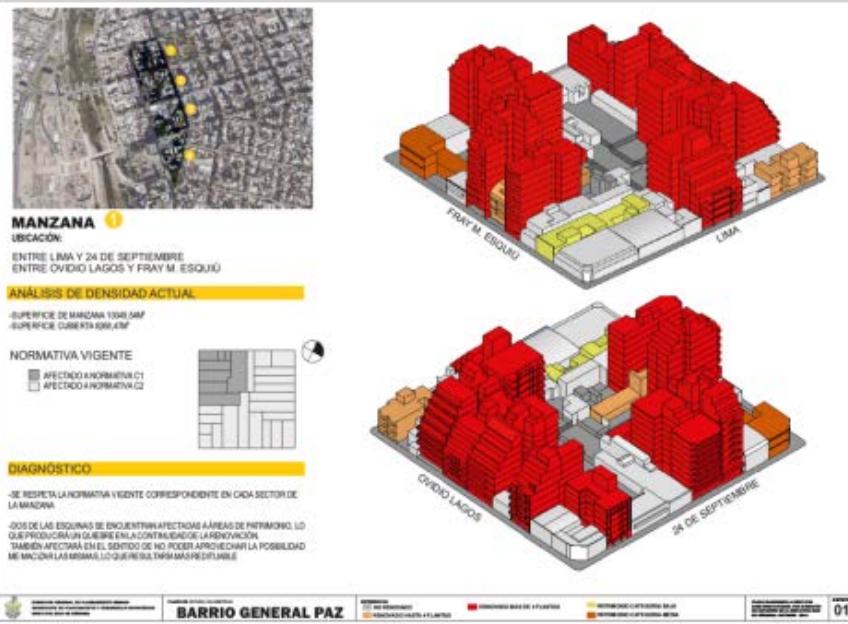
# CONCENTRACIÓN DE ACTIVIDADES



MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTRÁTÉGICO  
Dirección General de Planeamiento Urbano



# DENSIFICACIÓN ÁREA PERICENTRAL



# ESTRUCTURA DE MOVILIDAD

## REFERENCIAS

- Calle de Ancho Menor a 15,00 mts.
- Calle de Ancho Menor a 20,00 mts.
- Calle de Ancho Menor a 30,00 mts.
- Calle de Ancho Mayor a 30,00 mts.

ESCALA GRAFICA  
0 500 1000 2000 3000 4000 5000 Metros

PLANO ELABORADO A PARTIR DE BASE SUMINISTRADA POR DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA, OCTUBRE - 2014



MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO



PLAN DE REVISIÓN INTEGRAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

ORDENANZA DE OCUPACIÓN DEL SUELO

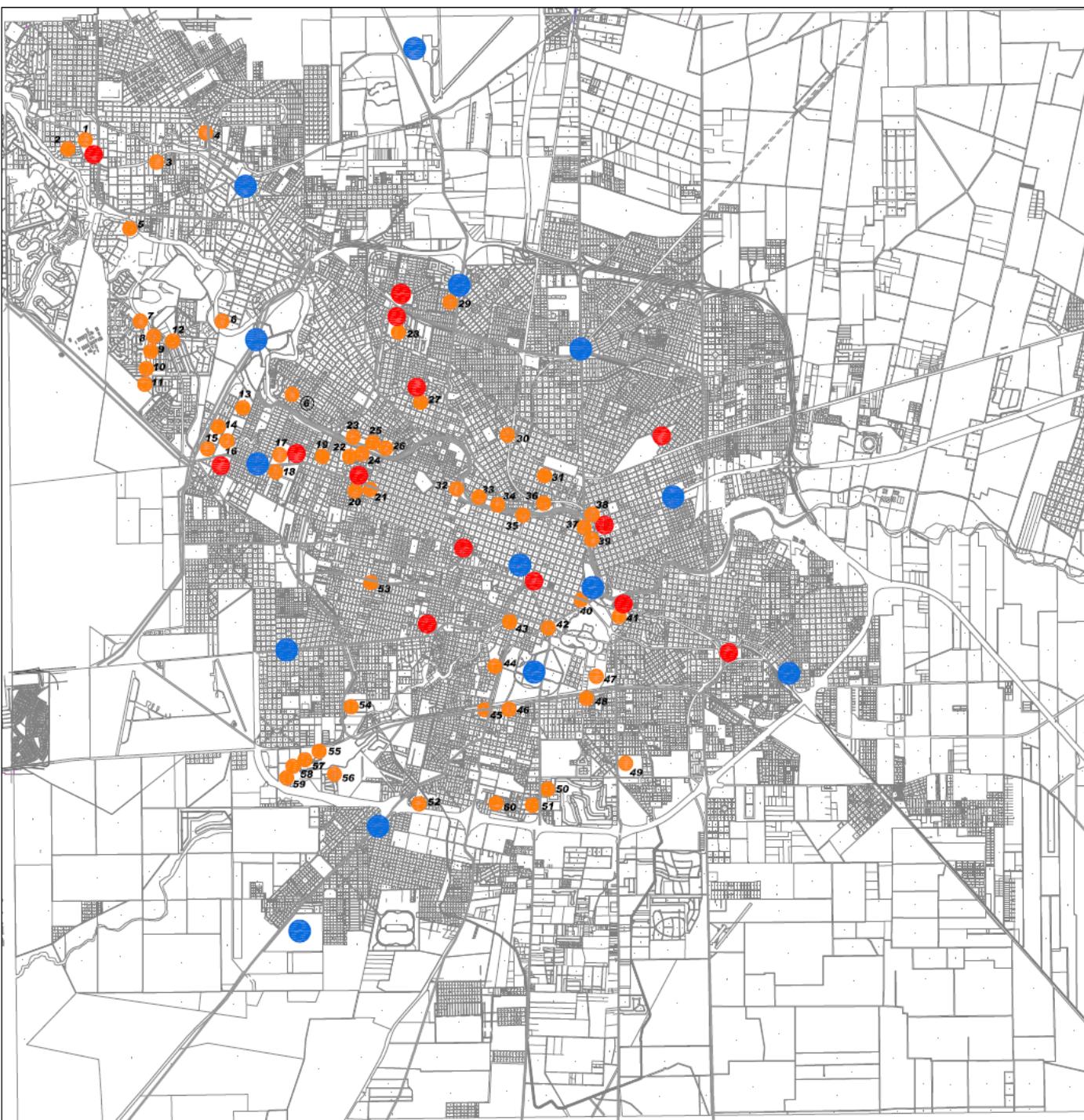
PUNTO 02

ESTRUCTURA VIAL  
ESTUDIO DE ANCHOS DE CALLE EXISTENTES

LAMINA  
02

TEXTO REFUNDIDO ORDENANZA N° 029998 - 2015

## LOCALIZACION DE EMPRENDIMIENTOS RESIDENCIALES



### REFERENCIAS

- Nodo Institucional
- Nodo Comercial
- Nodo de Densidad

- 1 - Villa Rivera Indarte: 90 viv.  
 2 - Ricardo Rojas: 40 vlv.  
 3 - Hugo Cano: 260 viv.  
 4 - Arguello Village: 65 viv.  
 5 - Villa Warcalde: 130 viv.  
 6 - Petrosot: 61 vlv.  
 7 - Busch - Rep. Chlña: 115 vlv.  
 8 - La Rosella - Rep. chlña: 30 vlv.  
 9 - Tektón - Rep. Chlña: 40 vlv.  
 10 - Ompré - Rep. Chlña: 50 vlv.  
 11 - Chammas - rep. chlña: 60 viv.  
 12 - Marchesini: 100 vlv.  
 13 - Livette Chateau: 88 viv.  
 14 - Casonas Chateau: 180 vlv.  
 15 - Love Córdoba: 850 vlv.  
 16 - Urban Land: 2000 vlv.  
 17 - GAMA - Ciudad Gama: 4800 vlv.  
 18 - GAMA - Terra Forte II: 580 vlv.  
 19 - GAMA - Terra Forte I: 460 vlv.  
 20 - GAMA - Diva: 90 viv.  
 21 - GNI - Alta Panorama: 600 viv.  
 22 - Mllénica V - Dinosaurio: 97 vlv.  
 23 - Ex-Berman - Regam: 308 vlv.  
 24 - Delnguldard: 400 vlv.  
 25 - Proaco - Ópera: 320 vlv.  
 26 - Rlalto: 80 vlv.  
 27 - Proaco - Villa Cabrera: 200 vlv.  
 28 - Mllénica R. del Busto: 200 vlv.  
 29 - Edilicia - Casiopea: 200 viv.  
 30 - Regam - Cervecería: 800 vlv.  
 31 - GNI - Alta Córdoba: 600 viv.  
 32 - Antigua Cervecería: 1020 vlv.  
 33 - Regam - Torres del Río: 400 vlv.  
 34 - Torres Costanera: 380 vlv.  
 35 - GNI - Capitalinas: 160 vlv.  
 36 - Electrolingeniería: 1400 vlv.  
 37 - GNI - Proletarián: 530 vlv.  
 38 - Sonoma Ríbera: 160 vlv.  
 39 - Sonoma Río: 540 viv.  
 40 - Edisur - Torre Duomo: 208 viv.  
 41 - Regam - B. Pucará: 850 viv.  
 42 - Instituto Goethe: 80 vlv.  
 43 - El pocito: 850 vlv.  
 44 - Torres Volterra: 250 vlv.  
 45 - Edisur - Casonas II: 105 vlv.  
 46 - Rogantl - Belardinelli: 607 vlv.  
 47 - Battalón 141: 6300 vlv.  
 48 - Dlcsa - Casona: 40 vlv.  
 49 - Terrazas de O'higgins: 120 vlv.  
 50 - Casonas de Valparaíso: 48 vlv.  
 51 - Busch - Valparaíso: 144 vlv.  
 52 - Bardas del medio: 150 vlv.  
 53 - Fidelcomisa Stella: 230 vlv.  
 54 - Vlvelendas M.A.M: 80 vlv.  
 55 - Housling Manantiales: 145 vlv.  
 56 - Casonas Manantiales: 128 vlv.  
 57 - Sureño de Manantiales: 80 vlv.  
 58 - Casonas de Los Arcos: 144 vlv.  
 59 - Torres de Manantiales: 624 viv.  
 60 - Fontanas del Sur: 260 vlv.

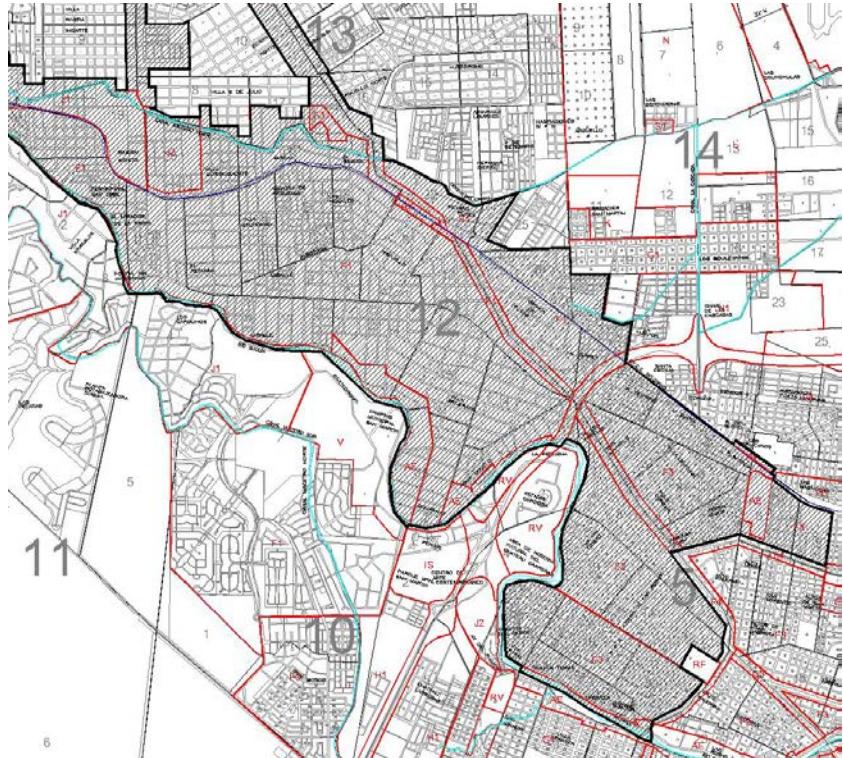
Total: 29.927 unidades habitacionales\*

\* El número de unidades de vivienda por emprendimiento se estableció a partir de antecedentes obrantes en la DPU, Informes de prefactibilidad firmes o en curso, y previsiones de acuerdo a normativa vigente, según el caso.

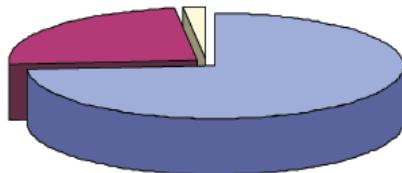
ESCALA GRÁFICA  
 0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000

PLANO ELABORADO A PARTIR DE BASE SUMINISTRADA POR  
 DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA.  
 OCTUBRE - 2014

# MOVILIDAD Y DESARROLLO URBANO



SINTESIS PLANO DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN



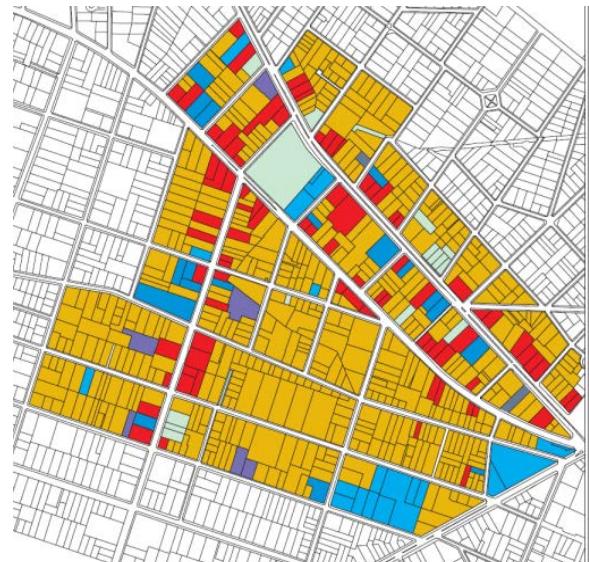
- 74% de menos de 3 metros de altura
- 24% de entre 3 y 6 metros de altura.
- 2% de mas de 6 metros de altura.



La mayoría de la edificación del sector analizado en el barrio de Villa Belgrano es de un nivel por lo que predominan las alturas bajas de entre 3 y 6 metros.  
Son escasos los edificios que superen los 6 metros.



No hay presencia en el sector de alturas superiores a los 12 metros.  
Por lo tanto existe en toda esta zona la posibilidad de densificación en altura.



AV. Recta Martinoli



AV. Rafael Nuñez



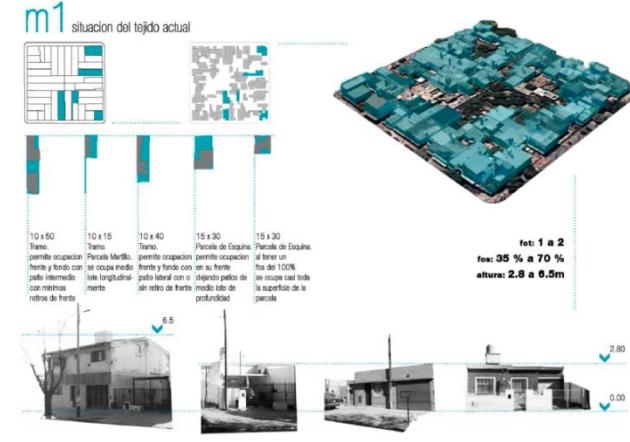
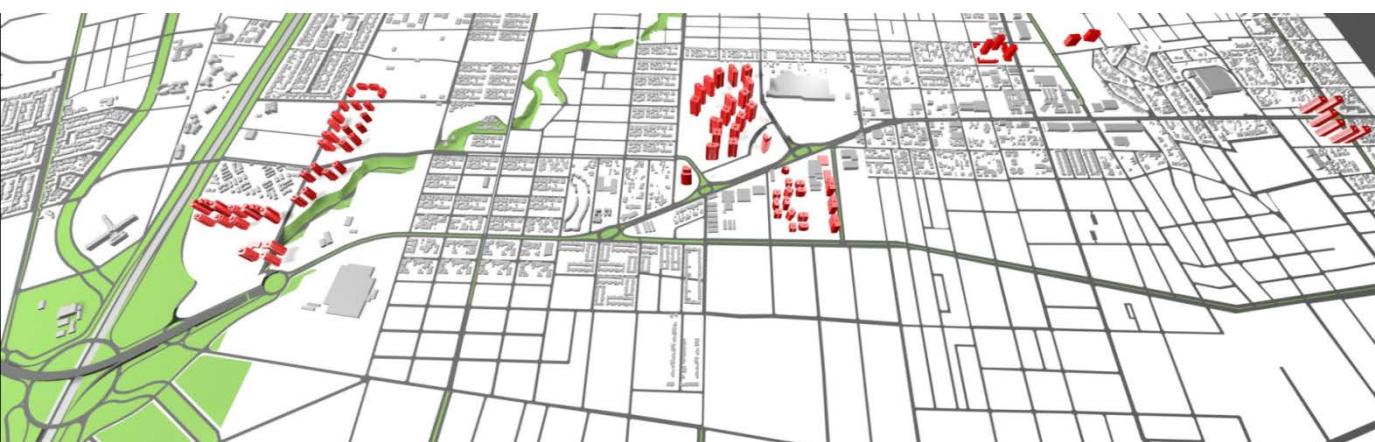
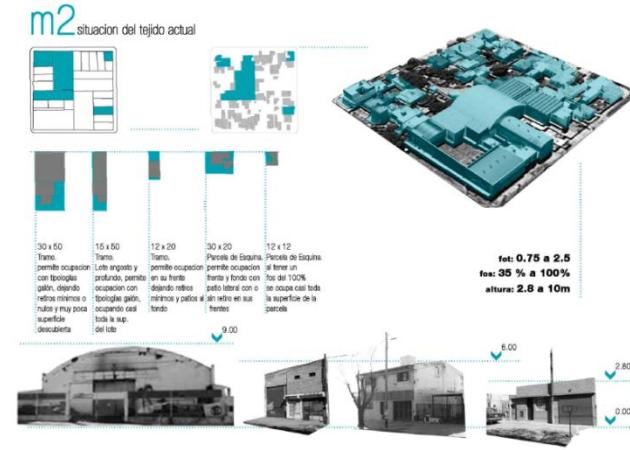
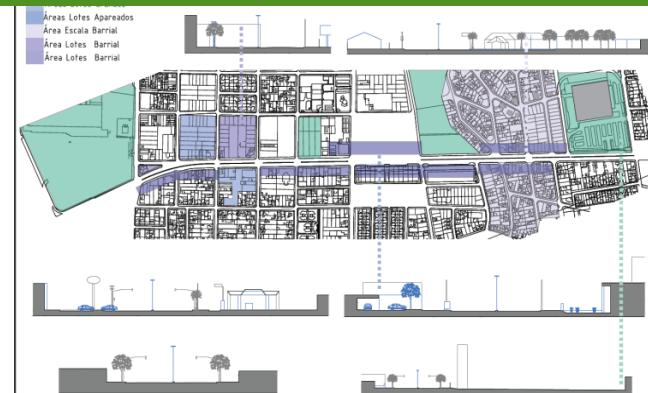
Colegio Juan Mantovani

Academia Arguello

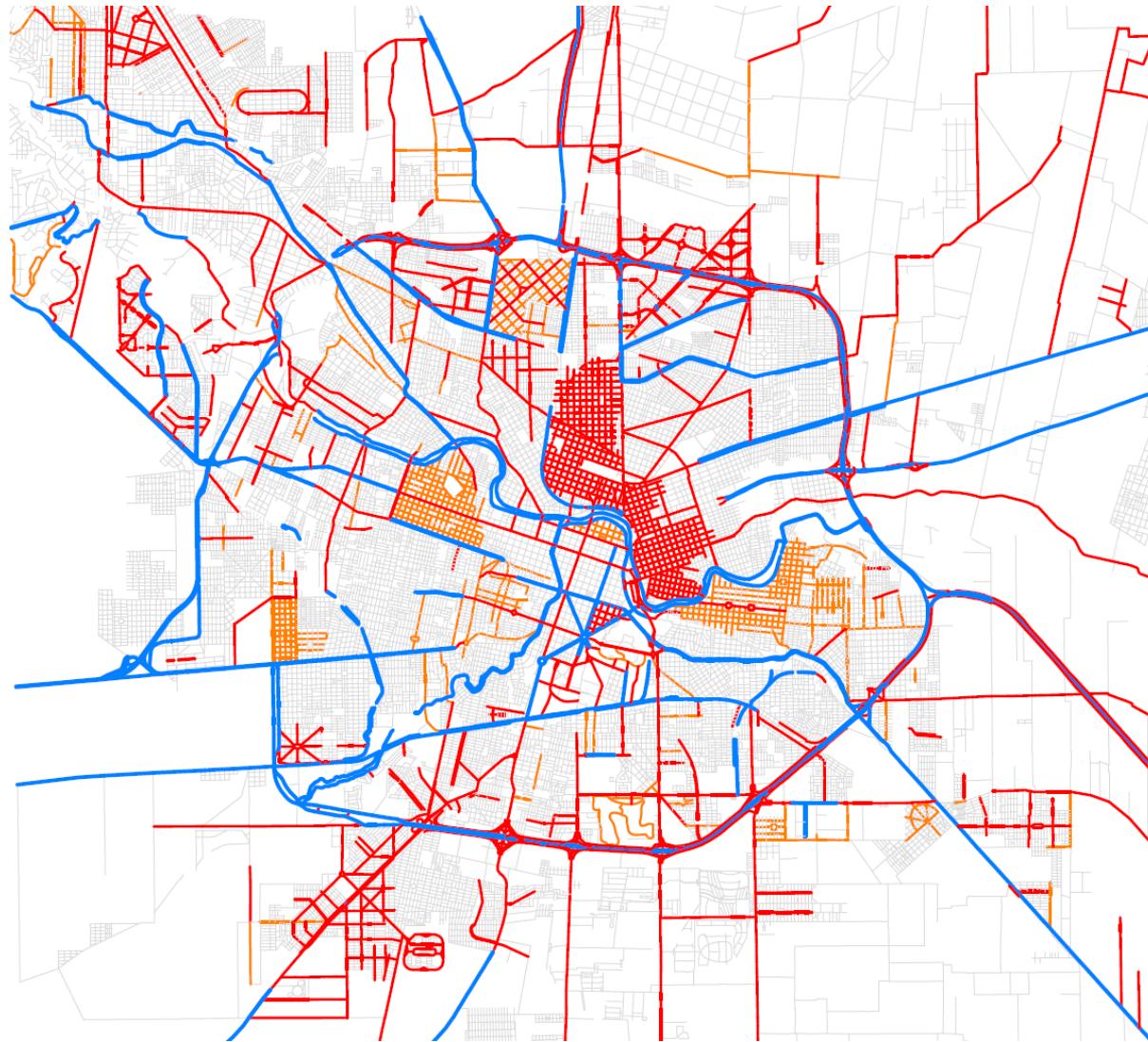


# MOVILIDAD Y DESARROLLO URBANO

- EJES DE MOVILIDAD Y SERVICIOS
- GRAN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
- TEJIDO URBANO HETEROGÉNEO
- VACANCIAS URBANAS
- BAJOS ÍNDICES DE RENOVABILIDAD



# MODELO URBANO ACTUAL



- Esquema vial radiocéntrico;
- Falta de conectividad transversal;
- Extensión del área urbanizada;
- Indisponibilidad de tierras p/ red vial;
- Existencia de barreras naturales y culturales;
- Fragmentación urbana;
- Áreas urbanas subutilizadas;
- Incidencia del Área Metropolitana;



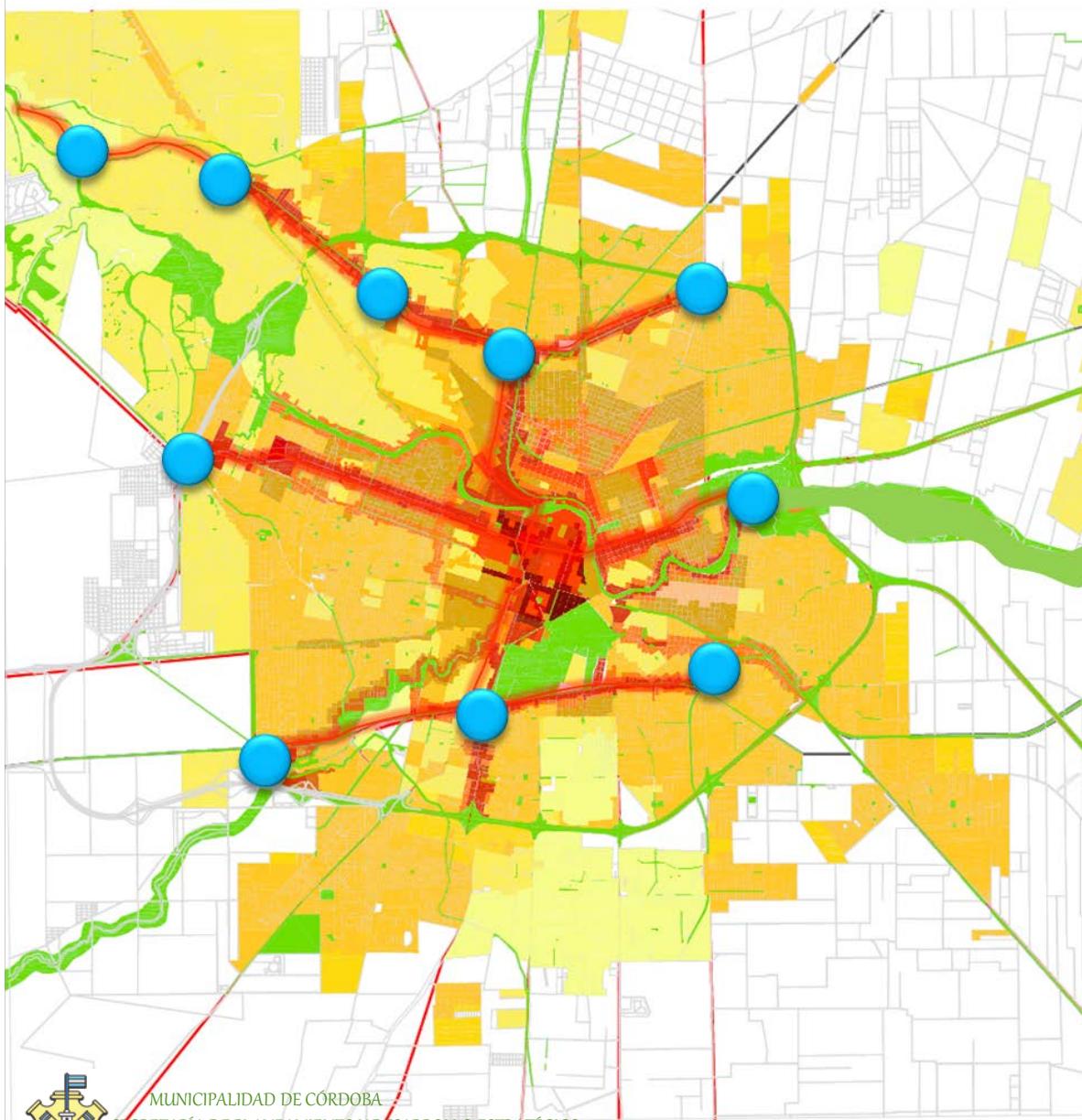
# OPORTUNIDADES DE LA CIUDAD CONSTRUIDA



- Ejes de estructuración;
- Áreas de oportunidad;
- Áreas de intervención prioritaria;
- Barreras urbanas;
- Sistema de lugares;
- Patrimonio edificado;



# MODELO POSIBLE DE PRODUCCIÓN DE CIUDAD



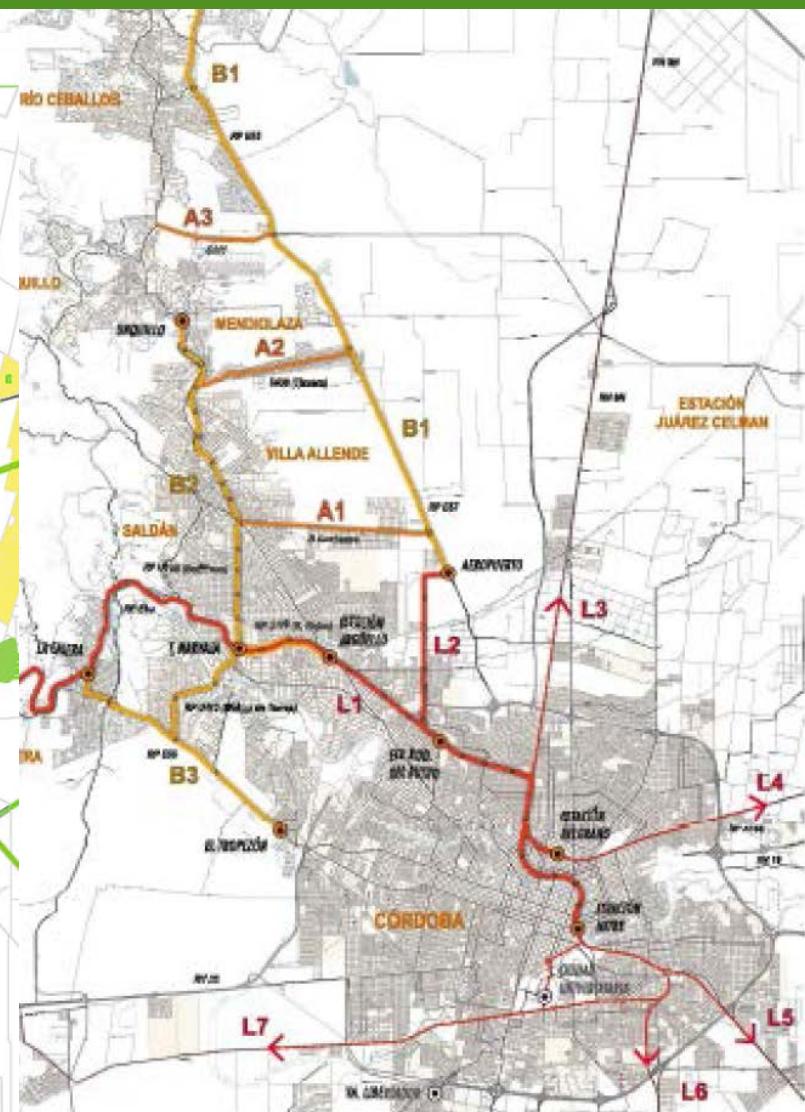
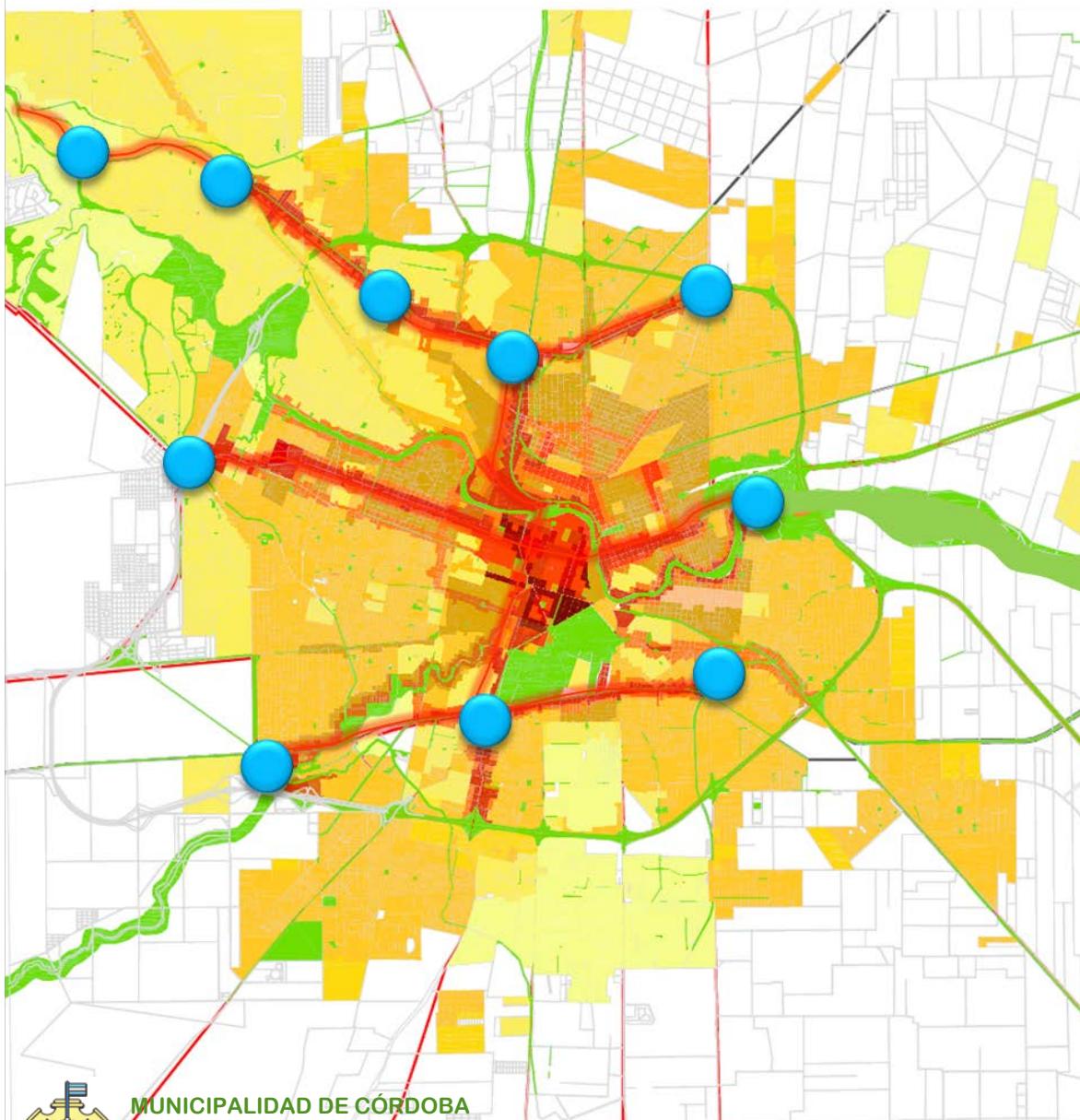
- Ciudad Compacta, Compleja y Cohesionada;
- Desarrollo urbano orientado a los sistemas de movilidad;
- Ejes de estructuración de la periferia;
- Nodos de intervención estratégica;
- Desarrollo de proyectos estructurales;



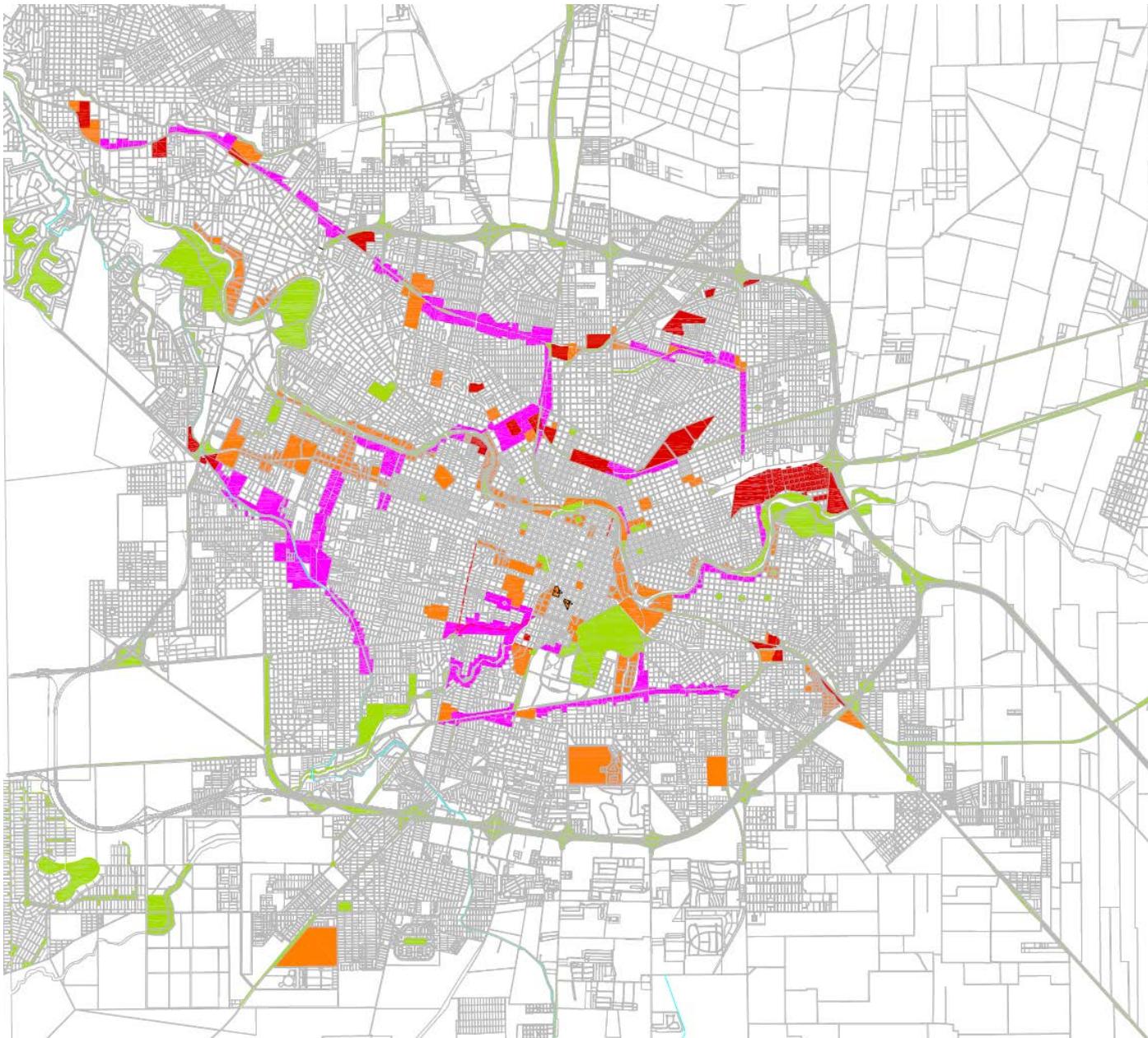
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTRÁTÉGICO  
Dirección General de Planeamiento Urbano

# MODELO POSIBLE DE PRODUCCIÓN DE CIUDAD



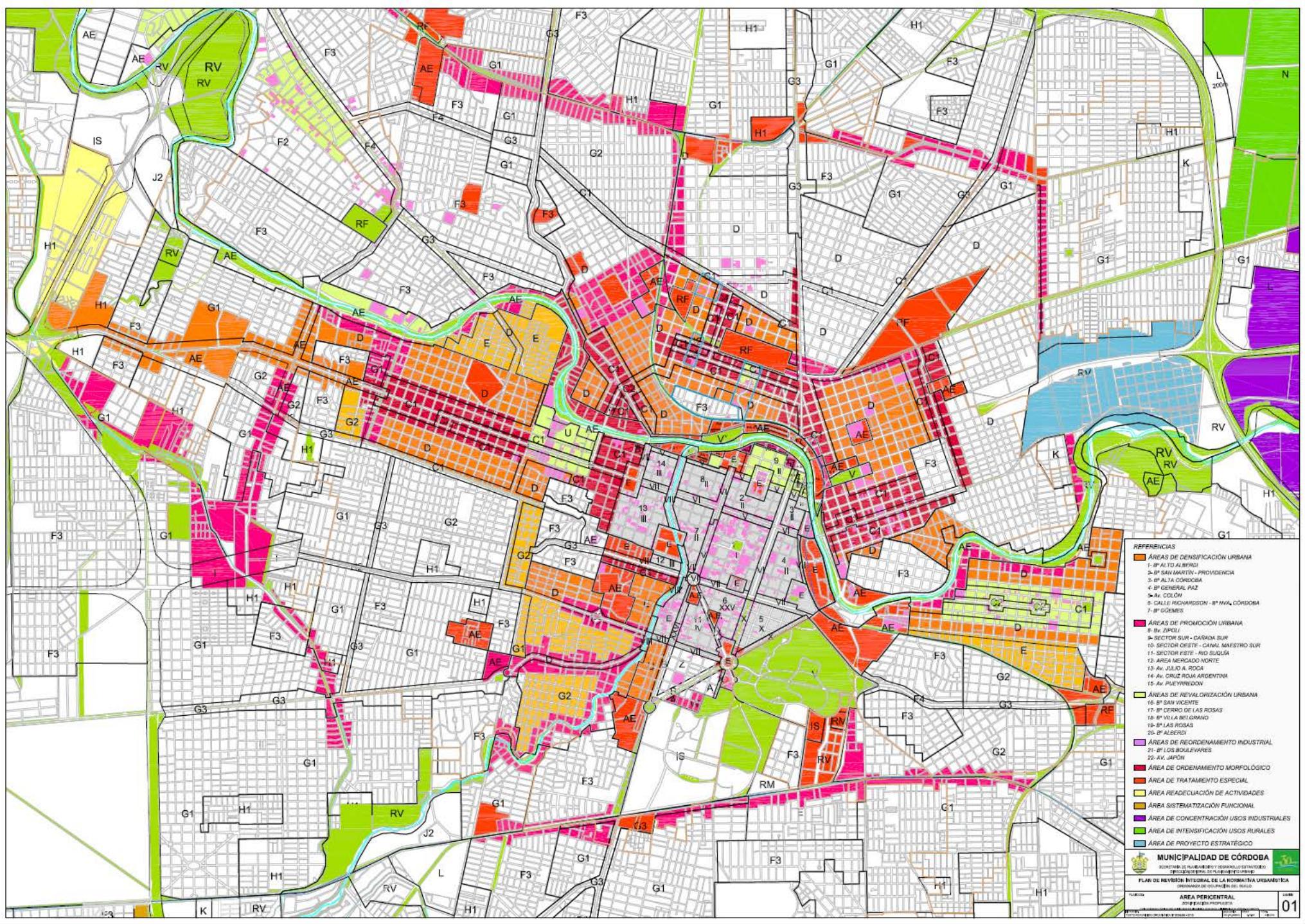
MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTRÁTICO  
Dirección General de Planeamiento Urbano

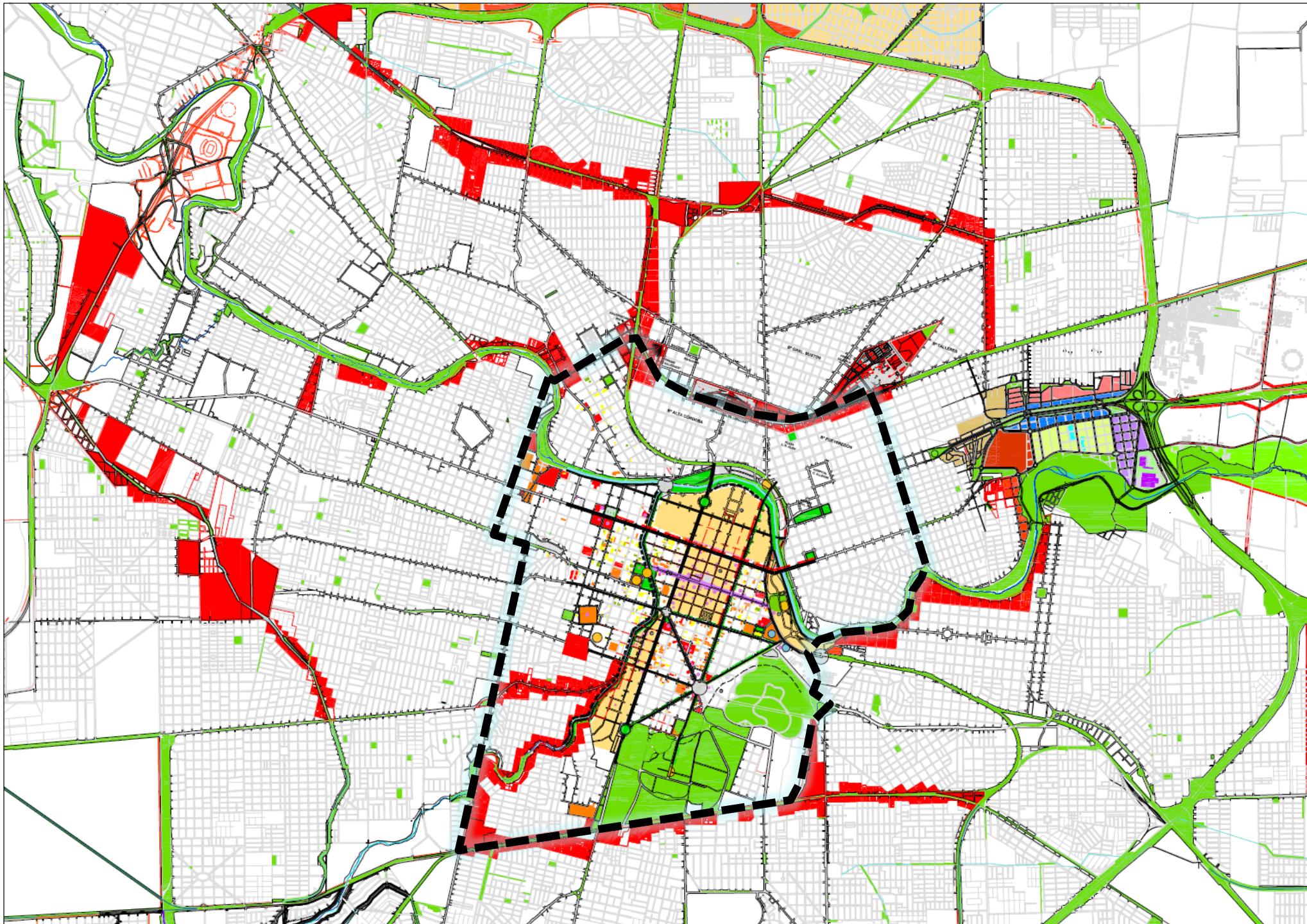


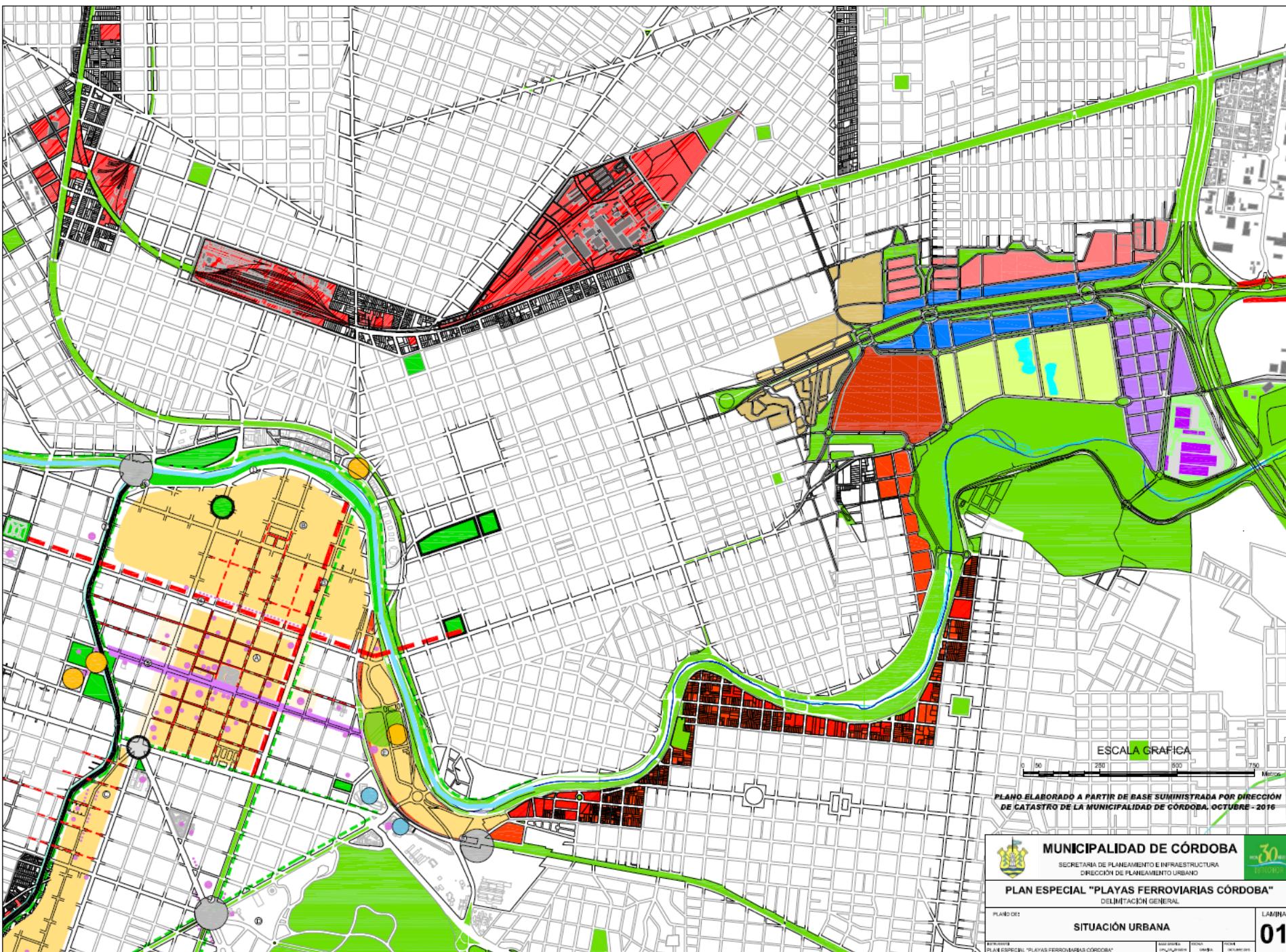
## AREAS DE PROMOCIÓN

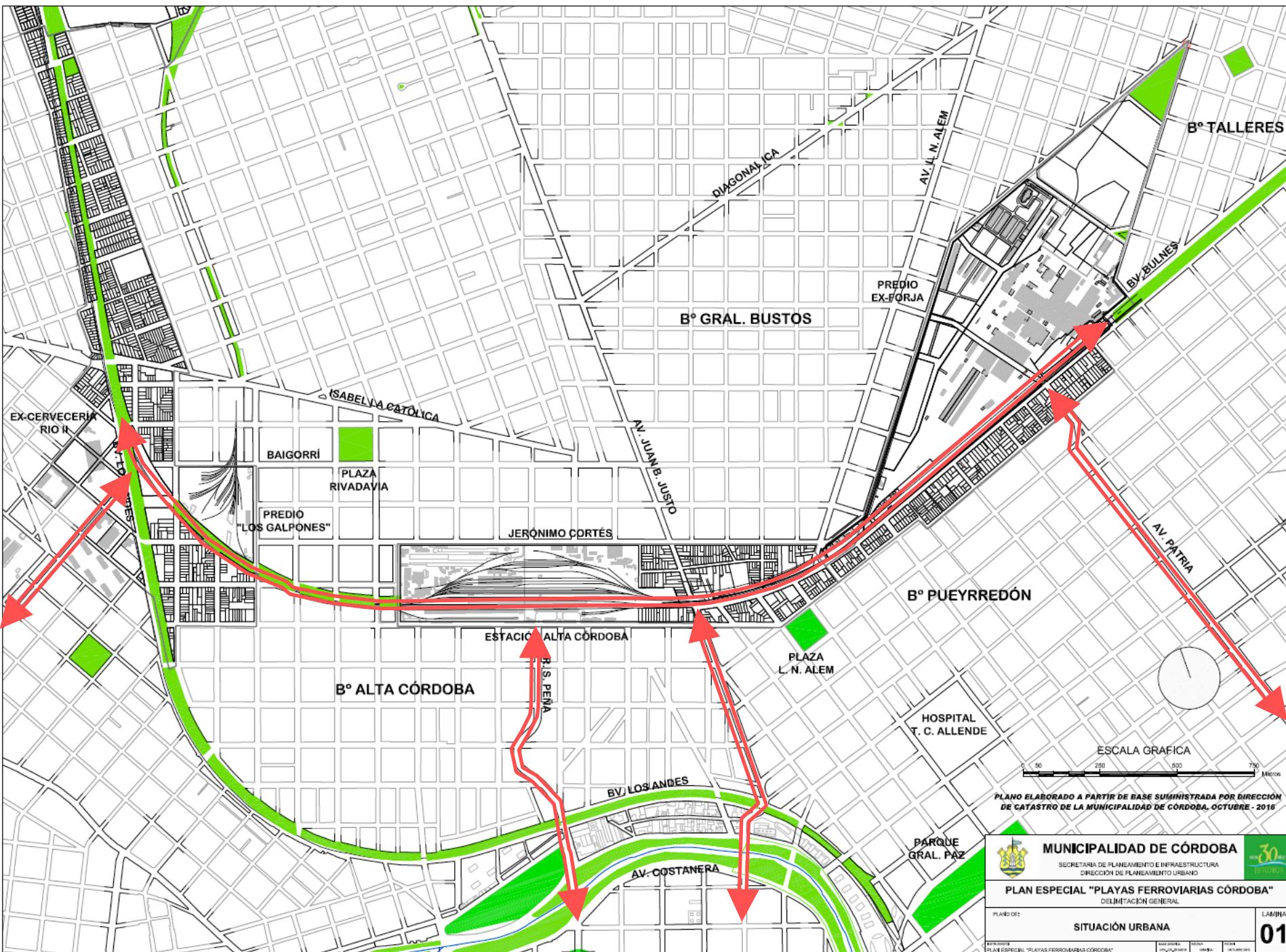
Áreas que presentan condiciones propicias para acciones de renovación, rehabilitación, y/o recuperación que promuevan su desarrollo valorando sus características intrínsecas. Son receptoras de instrumentos de promoción y gestión urbana.

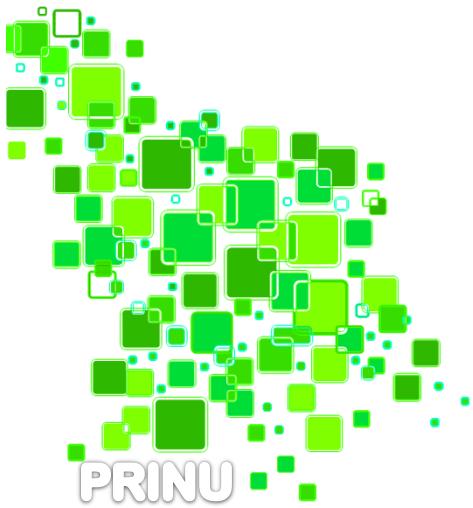












# CONSTRUCCIÓN DE LA PERIFERIA

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO ZONA NORTE



MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA  
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO ESTRATÉGICO  
Dirección General de Planeamiento Urbano



# plan de sector

- **ámbito de discusión y participación;**
- **acuerdo político entre las organizaciones de la sociedad;**
- **conjunto de estrategias y acciones integradas;**



## OBJETIVOS

- Controlar el **crecimiento urbano**, mediante la definición consensuada de políticas de ordenamiento, reserva de suelo y control de la expansión;
- Promover el desarrollo y consolidación de la **actividad económica**, mediante la generación de programas e instrumentos de promoción industrial;
- Definir un **plan de usos del suelo** acorde a la capacidad de carga del soporte natural e infraestructural;
- Definir un **programa hídrico**, que incluya la prevención y tratamiento de episodios de anegamiento e inundación y la recuperación de los canales de riego;
- Mejorar la **conectividad urbana**, mediante operaciones de apertura de calle, la organización del tránsito, y el ordenamiento integral de los sistemas de movilidad y accesibilidad, integrando las infraestructuras de escala urbanometropolitanas;
- Promover la **oferta habitacional** de carácter formal, y el mejoramiento de las condiciones habitacionales actuales;
- Definir un programa de generación, ampliación y puesta en valor del **espacio público** existente en el área, con criterio ambiental, paisajístico, cívico y recreativo.

# EJES DE INTERVENCIÓN

## 1. Ordenamiento Territorial

- Articulación urbano – metropolitana
- Cohesión interna
- Reasignación de usos del suelo
- Centralidad y complejidad

## 2. Habitabilidad

- Vivienda
- Infraestructura
- Espacio público
- Equipamiento

## 3. Movilidad

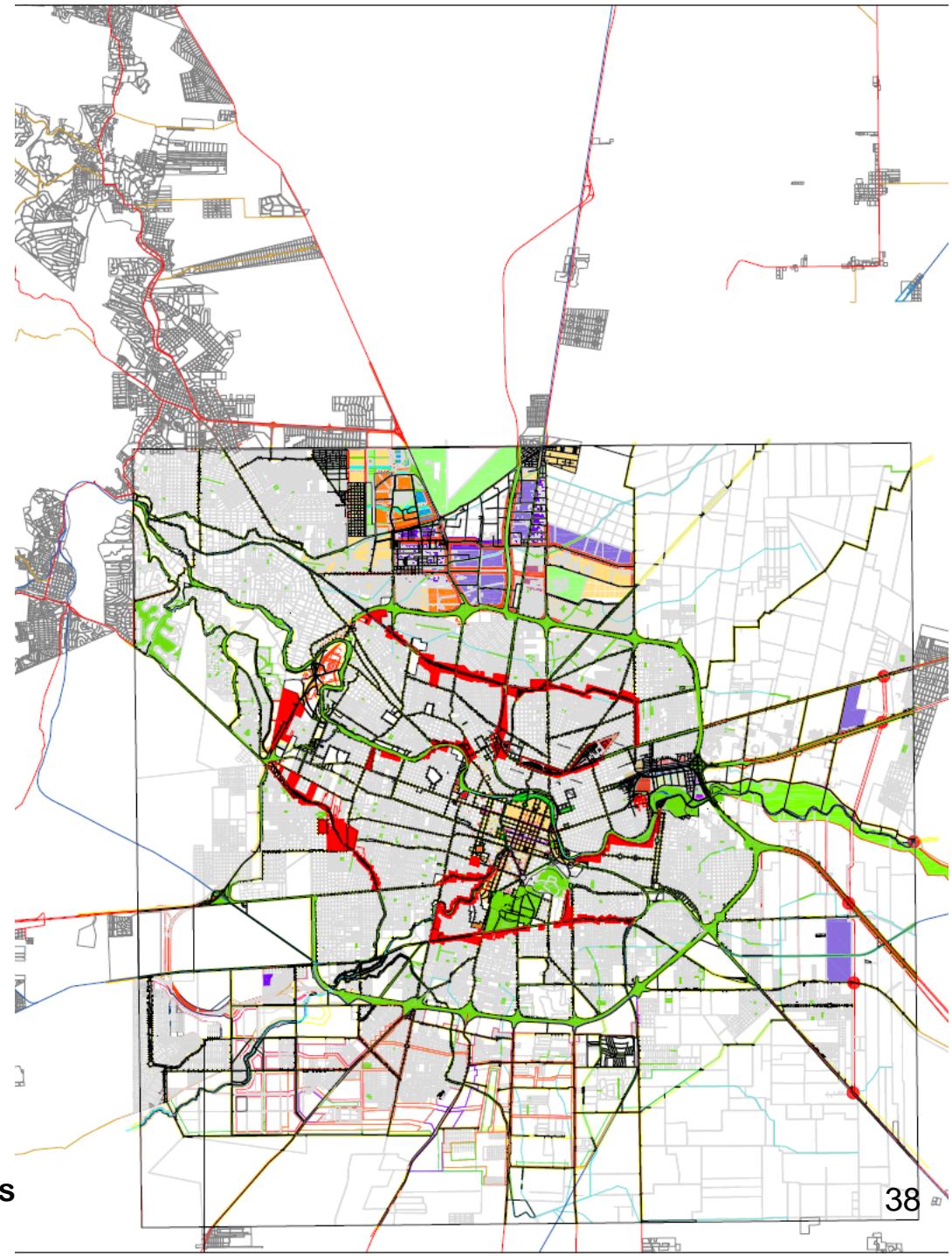
- Soporte físico de la movilidad
- Sistema de movimientos
- Transporte
- Tránsito
- Accesibilidad

## 4. Desarrollo Económico

- Marco normativo
- Promoción industrial
- Área de actividades económicas

## 5. Gestión ambiental

- Programa hídrico
- Marco jurídico
- Área abierta de actividades económicas



# componentes

## **Etapa I: Estudios urbanos**

- Diagnóstico;
- Síntesis problemáticas, escenarios y lineamientos;

## **Etapa II: Desarrollo del Plan**

- Lineamientos estratégicos;
- Sistema de estructuración vial y áreas verdes;
- Infraestructuras y sistemas de movilidad;
- Ordenamiento de los usos del suelo;
- Definición de equipamientos y servicios;
- Mecanismos de participación, discusión y consenso;

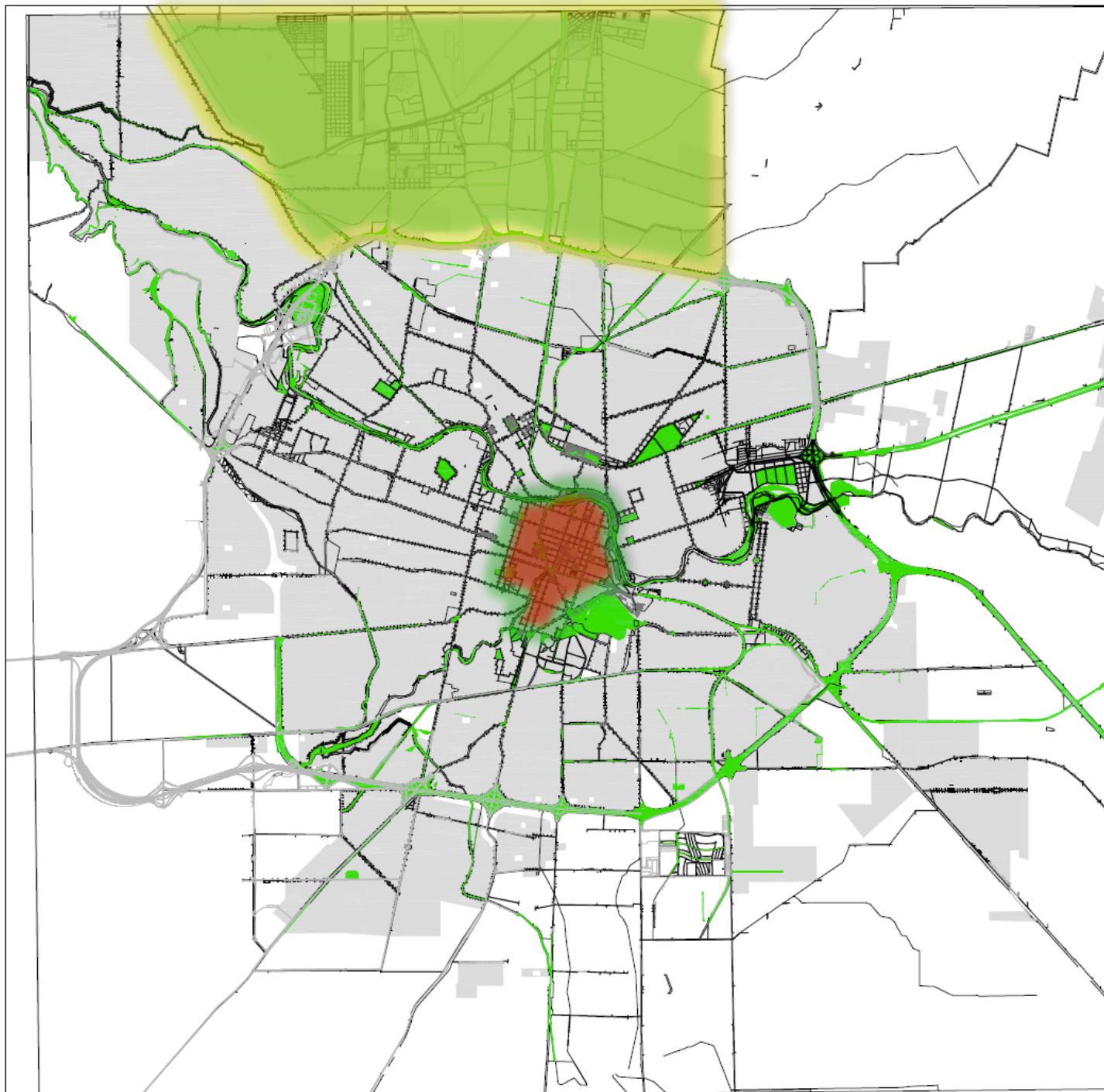
## **Etapa III: Instrumentación del Plan**

- Plan de obras (vialidad, infraestructura, espacios verdes, arquitectura);
- Marco normativo (usos del suelo, promoción económica, parques industriales);
- Instrumentos de gestión (consorcios de suelo, convenios urbanísticos, etc.);
- Mecanismos de financiamiento (ingeniería crediticia, concertación P/P);

# PLAN DE SECTOR N° 1 ZONA NORTE

## Ámbito de intervención

- Av. Donato Álvarez
- Límite Ejido Municipal
- Av. Rancagua
- Av. Circunvalación



ESCALA GRAFICA

0 500 1000 2000 3000 4000 5000 Metros

PLANO ELABORADO A PARTIR DE BASE SUMINISTRADA POR DIRECCIÓN  
DE CATASTRO DE LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. OCTUBRE - 2016



MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

SECRETARIA DE PLANEAMIENTO E INFRAESTRUCTURA  
SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO



PLAN DE METAS

DESARROLLO URBANO Y COMPETITIVIDAD

PLANO DB

DELIMITACIÓN PLANES DE SECTOR

LAMINA  
01



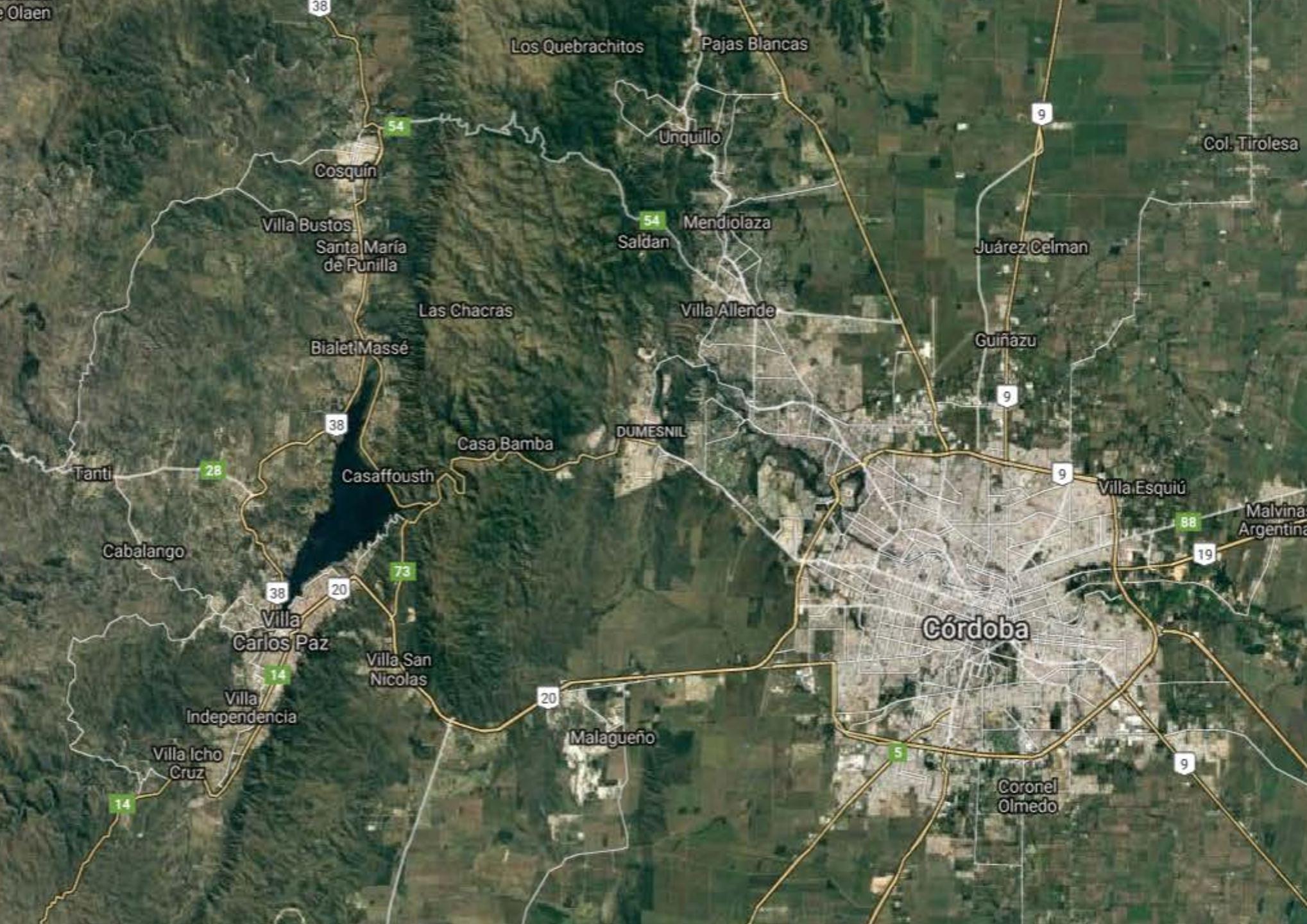


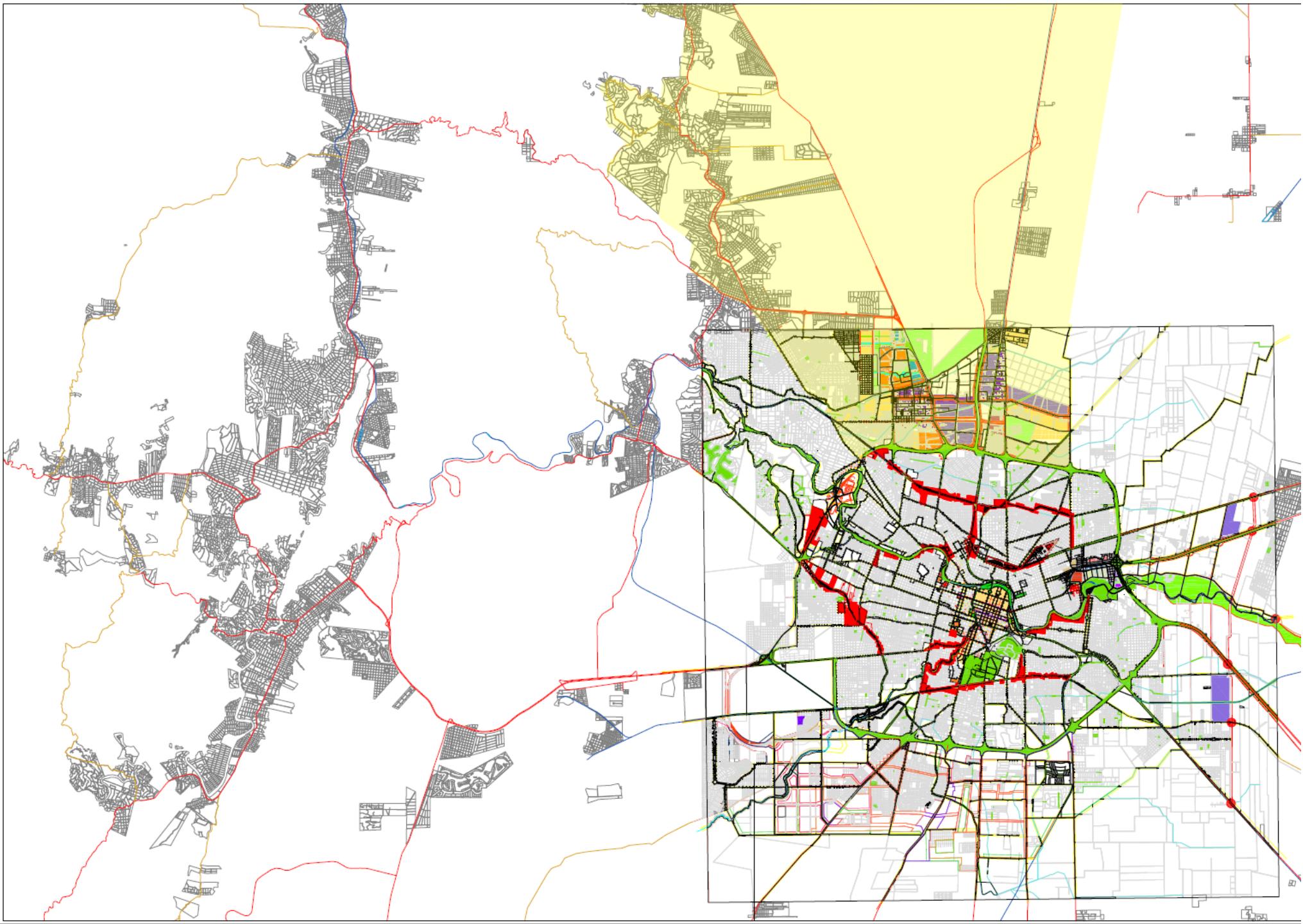


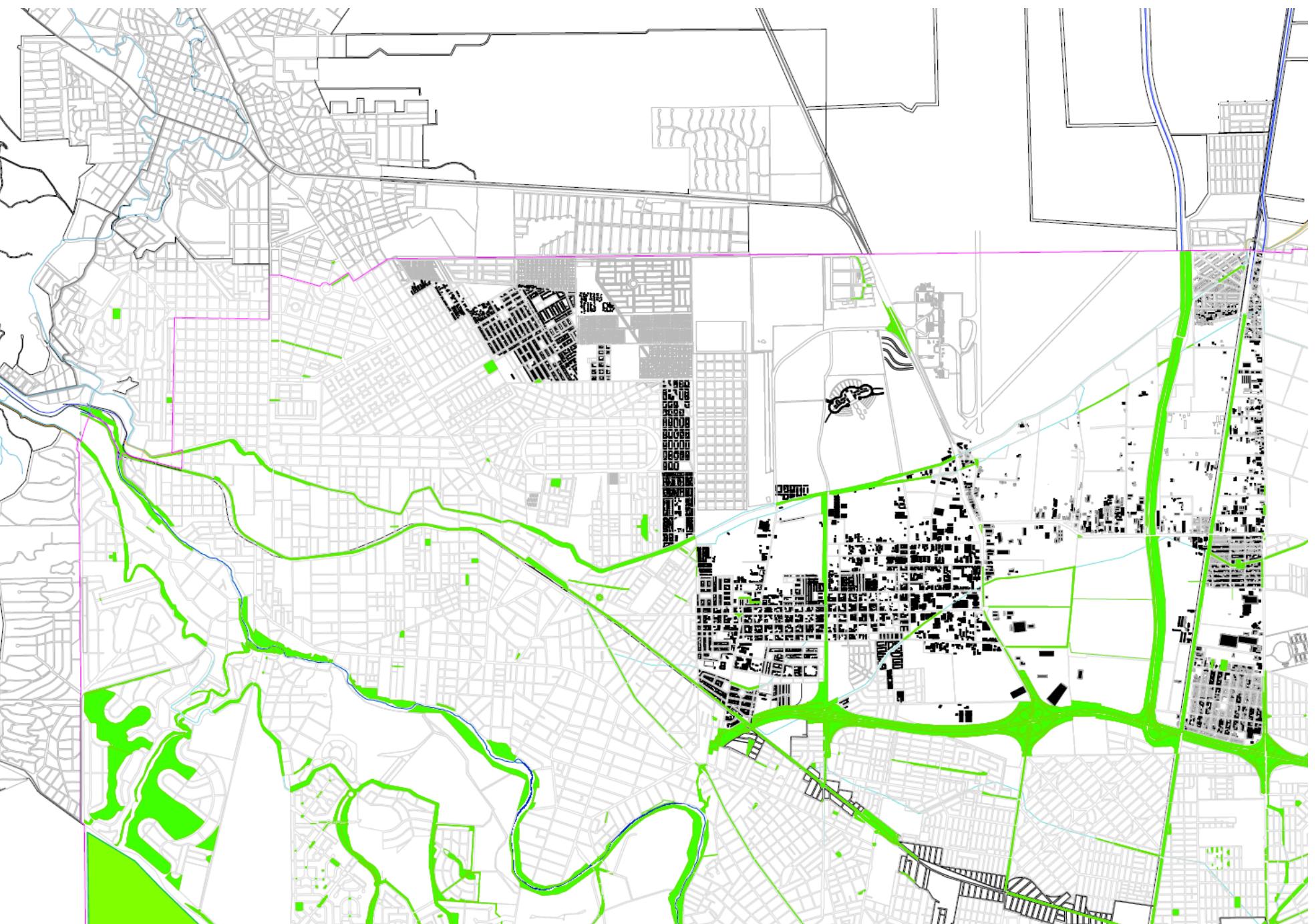


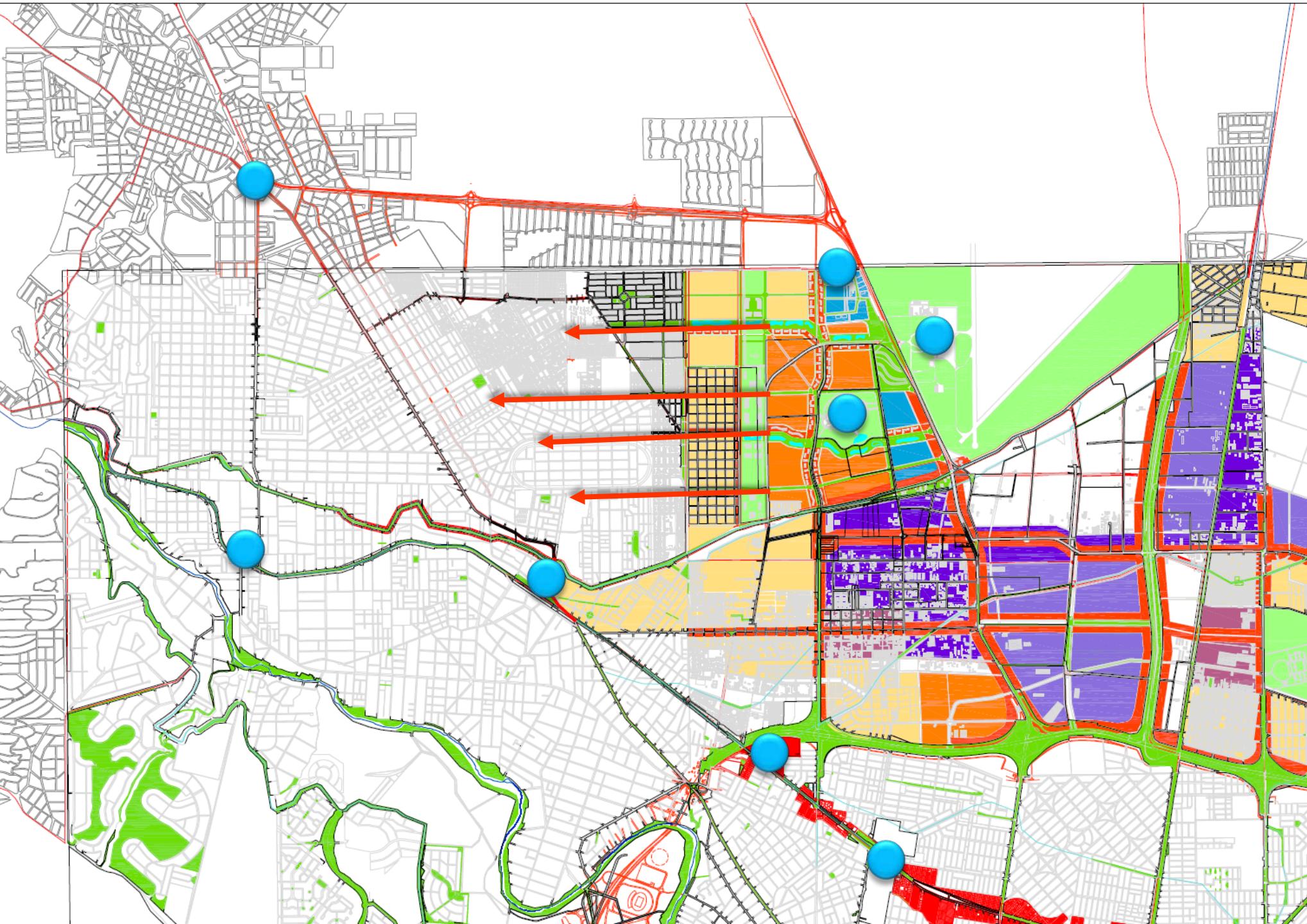


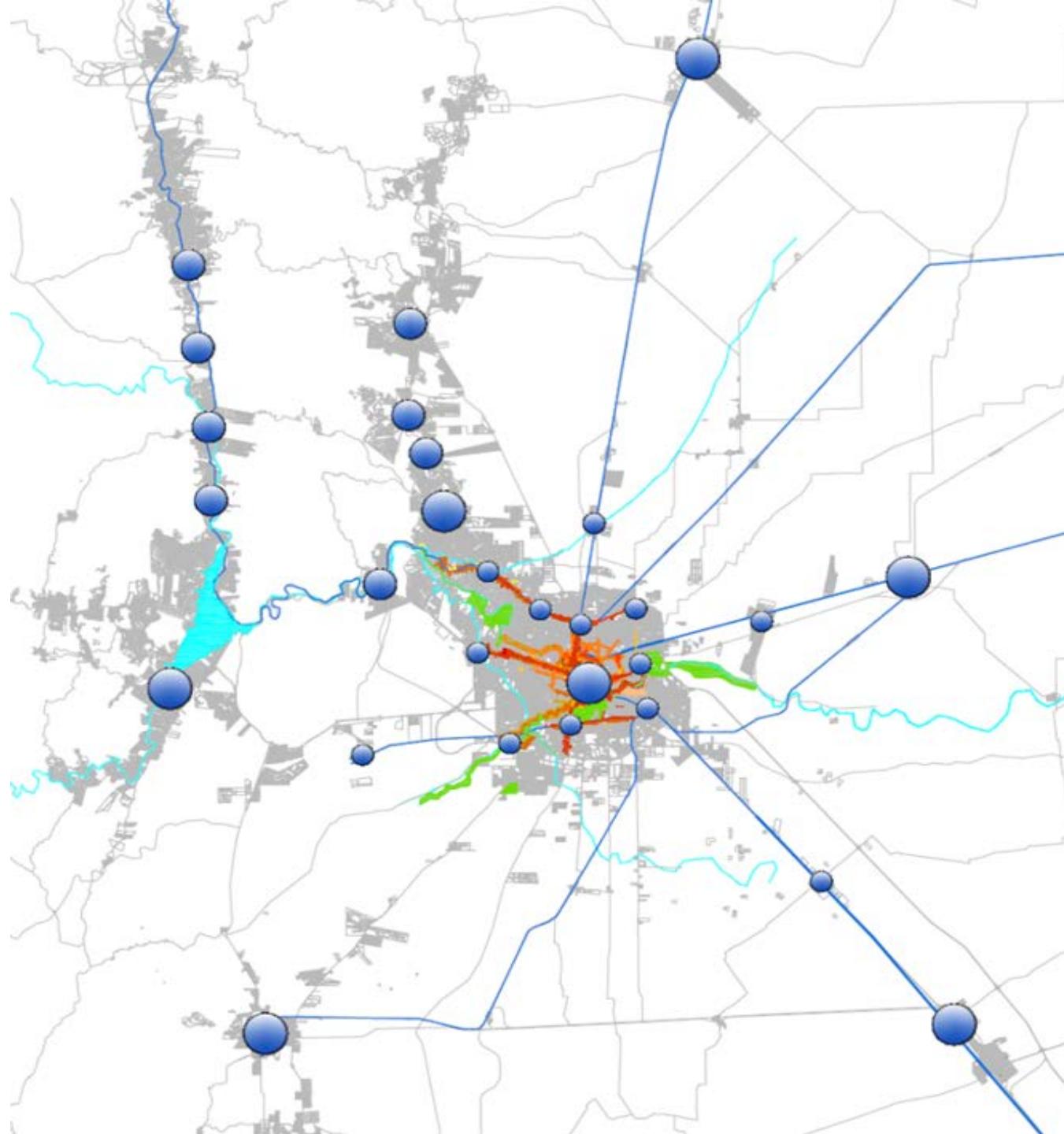
Olaen











**MUCHAS GRACIAS**

