



# Municipalidad de Río Ceballos

Av. San Martín 4.413 – C.P. 5.111 – Río Ceballos – Provincia de Córdoba

Tel./Fax: (03543) 45-1502 / 1241 / 1020 / 3355



## ANEXO GRÁFICO N° 1 - MODELO DE CIUDAD

### INTRODUCCIÓN

El presente Anexo corresponde a la Ordenanza de Uso y Ocupación del Suelo de la Ciudad de Río Ceballos y se desarrolla con el objetivo de establecer un modelo de ciudad deseado constituyéndose en una herramienta elemental de comunicación, planificación y gestión.

### MODELO DE CIUDAD SOSTENIBLE

El modelo urbano que mejor se ajusta al principio de eficiencia urbana y habitabilidad urbana es la ciudad **compacta** en su morfología, **compleja** en su organización, **eficiente** metabólicamente y **cohesionada** socialmente. Este modelo es la base del plan de ordenamiento territorial que se pretende para la ciudad de Río Ceballos

El actual modelo de desarrollo, basado casi exclusivamente en el consumo de recursos, se muestra claramente insostenible. Este crecimiento expansivo y acelerado del sistema urbano y el aumento del consumo de recursos, con la consecuente producción de contaminantes y residuos, son algunos de los principales elementos que incrementan la presión sobre los sistemas de soporte que proporcionan energía y materiales a las ciudades.

La tendencia actual de producir urbanización consiste erróneamente, en buena parte, en crear una ciudad difusa, donde se separan las funciones de la ciudad en áreas distantes entre sí y, por tanto, requieren largos desplazamientos para cubrir dichas funciones (ya sean estas de acciones privadas del desplazamiento, o desde la acción pública para la realización de servicios). Sólo en el área de movilidad, la ciudad difusa provoca un aumento de emisiones de gases a la atmósfera, de superficie expuesta a niveles de ruido inadmisibles, de accidentes y de horas laborales perdidas en desplazamientos. Aparte de en el transporte, la ciudad difusa crea serias disfunciones en términos de complejidad (genera espacios monofuncionales), de eficiencia (el consumo de recursos es elevado) y de estabilidad y de cohesión social (segrega a la población según sus rentas), crea barrio periférico donde el centro (donde todo ocurre) queda muy imposible de acceder por estas clases sociales alejadas de un centro.

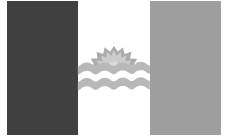
Es necesario ir hacia otro modelo, que dé respuesta a las disfunciones que la ciudad actual presenta y que aborde los retos de la sociedad actual: los relacionados con la sostenibilidad y la entrada en la sociedad de la información y el conocimiento. El modelo de ciudad compacta y diversa es el que mejor se posiciona en este proceso hacia la sostenibilidad en la era de la información. Este modelo permite concebir un aumento de la complejidad de sus partes internas, que es la base para obtener una vida social cohesionada y una plataforma económica competitiva. Al mismo tiempo, ahorra suelo, energía y recursos materiales, y contribuye a la preservación de los sistemas naturales. La presencia de los sistemas naturales (bosques, ríos, lagos), es una característica esencial de la identidad de la ciudad en toda su historia. Es fundamental preservar éstos ambientes naturales en todo el territorio municipal para la salud y el disfrute de los habitantes.



# Municipalidad de Río Ceballos

Av. San Martín 4.413 – C.P. 5.111 – Río Ceballos – Provincia de Córdoba

Tel./Fax: (03543) 45-1502 / 1241 / 1020 / 3355



## **COMPACIDAD FUNCIONAL**

La compacidad es el eje que atiende a la realidad física del territorio y, por tanto, a las soluciones formales adoptadas: la densidad edificatoria, la distribución de usos espaciales, el porcentaje de espacio verde o de viario. Determina la proximidad entre los usos y funciones urbanas. Este eje está acompañado del modelo de movilidad y espacio público y el modelo de ordenación del territorio derivado.

El espacio público es el elemento estructural de un modelo de ciudad más sostenible. Es el espacio de convivencia ciudadana y forma, conjuntamente con la red de equipamientos y espacios verdes y de estancia, los ejes principales de la vida social y de relación. La calidad del espacio no es sólo un indicador relacionado con el concepto de compacidad, sino que al mismo tiempo es indicador de estabilidad.

## **LA COMPLEJIDAD**

La complejidad atiende a la organización urbana, al grado de mixticidad de usos y funciones implantadas en un determinado territorio. La complejidad urbana es el reflejo de las interacciones que se establecen en la ciudad entre los entes organizados, también llamados personas jurídicas: actividades económicas, asociaciones, equipamientos e instituciones.

La complejidad está ligada a una cierta mezcla de orden y desorden, mezcla íntima que, en los sistemas urbanos, se puede analizar en parte, haciendo uso del concepto de diversidad. Los organismos vivos y sobre todo el hombre y sus organizaciones, son portadores de información y atesoran, de forma dinámica en el tiempo, características que nos indican el grado de acumulación de información y también de la capacidad para influir significativamente en el presente y controlar el futuro.

Las estrategias urbanas que permiten incrementar el índice de diversidad son aquellas que buscan el equilibrio entre usos y funciones urbanas a partir de la definición de los condicionantes urbanísticos. Se trata, entre otros objetivos, de acercar a las personas a los servicios y a los puestos de trabajo, entendiendo que con ello se reduce, desde el punto de vista de la energía, el consumo de esta. Indicadores como los de autocontención laboral y autosuficiencia laboral permiten conocer el grado de proximidad entre residencia y trabajo.

En cortes temporales sucesivos, los indicadores de complejidad (diversidad) muestran la madurez del tejido urbano y la riqueza del capital económico, del capital social y del capital biológico.

## **EFICIENCIA**

La eficiencia es el concepto relacionado con el metabolismo urbano, es decir, con los flujos de materiales, agua y energía, que constituyen el soporte de cualquier sistema urbano para mantener su organización y evitar ser contaminado. La gestión de los recursos naturales debe alcanzar la máxima eficiencia en su uso con la mínima perturbación de los ecosistemas.

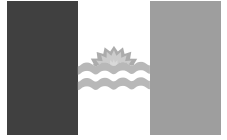
En el ámbito de la energía, el urbanismo ecológico plantea que los nuevos barrios superen su condición de meros consumidores de energía, para convertirse en generadores de energías



# Municipalidad de Río Ceballos

Av. San Martín 4.413 – C.P. 5.111 – Río Ceballos – Provincia de Córdoba

Tel./Fax: (03543) 45-1502 / 1241 / 1020 / 3355



renovables que tiendan a la autosuficiencia. La generación se combina con medidas de ahorro y eficiencia.

Resulta fundamental, en el metabolismo urbano, la gestión integrada de los recursos hídricos y de los residuos que en la ciudad se producen.

En una gestión integrada, tanto a escala local como a escala de cuenca se busca la máxima autosuficiencia hídrica que combine también las medidas de captación con las medidas de ahorro y eficiencia. Es imprescindible vincular el desarrollo urbano al ciclo del agua en su expresión local (captación de agua de lluvia, reutilización de las aguas marginales, entre otras).

Del mismo modo la generación de zonas con usos productivos e industriales resulta fundamental para el desarrollo de una gestión integrada de los recursos de la ciudad.

## **COHESIÓN URBANA**

La cohesión social atiende a las personas y las relaciones sociales en el sistema urbano.

El área de cohesión social ha cobrado protagonismo durante los últimos años ante la necesidad de planificar las actuaciones urbanísticas de forma que las estrategias de sostenibilidad puedan ser adoptadas por todos los ciudadanos, independientemente de su condición social.

En el contexto urbano la cohesión social se refiere al grado de mixticidad e interacción entre los grupos de personas de diferentes edades, culturas o rentas que viven en la ciudad, conceptos altamente ligados a la compacidad y la complejidad urbana. Se pretende hacer un tratamiento transversal de la cohesión social en todas las áreas de análisis del urbanismo: desde el espacio público al espacio privado, buscando garantizar la cobertura de las necesidades básicas de los ciudadanos en condiciones de igualdad de oportunidades.

La mezcla social (de culturas, edades, rentas, profesiones, etc.) tiene un efecto estabilizador sobre el sistema urbano, ya que supone un equilibrio entre los diferentes actores de la ciudad. El análisis de la diversidad nos muestra quién ocupa el espacio y la probabilidad de intercambios y relaciones entre los componentes con información dentro de la ciudad. En cambio, la segregación social que se produce en ciertas zonas de las ciudades (barrios cerrados o periferia pobre) crea problemas de inestabilidad como son la inseguridad o la marginación.

El éxito en la planificación permitirá que el espacio público sea ocupado por personas de diferente condición, facilitando la convivencia y el establecimiento de interacciones entre ellas, posibilitando de esta manera la disminución del conflicto, lo que determina la estabilidad y madurez de un sistema.

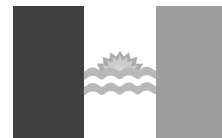
La proximidad física entre equipamientos y viviendas, la mezcla de diferentes tipos de vivienda destinados a diferentes grupos sociales, la integración de barrios marginados a partir de la ubicación estratégica de elementos atractores como equipamientos urbanos de necesidades básicas o que den identidad barrial como centros culturales, clubes, escuelas, espacios religiosos, etc., la priorización de las conexiones para peatones o la accesibilidad de todo el espacio público para personas con movilidad reducida, son elementos clave para no excluir a ningún grupo social y garantizar las necesidades básicas de vivienda, trabajo, educación, cultura, etc.



# Municipalidad de Río Ceballos

Av. San Martín 4.413 – C.P. 5.111 – Río Ceballos – Provincia de Córdoba

Tel./Fax: (03543) 45-1502 / 1241 / 1020 / 3355



## METAS POR ÁREA

Se plantean en el modelo de ciudad **5 categorías de áreas** según los objetivos: áreas a consolidar con grado de preservación, áreas a consolidar y densificar, áreas de amortiguación, áreas a impulsar, áreas a preservar (río), áreas a preservar deteniendo la expansión de la urbanización. El siguiente cuadro resume las distintas áreas definidas con las zonas que la integran, su caracterización y las metas establecidas:

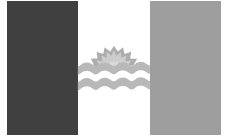
DESIGNACION	ZONAS	Caracterización	Meta por área
<b>AREAS A CONSOLIDAR - PRESERVAR</b>	CC1 CC2 CCC ZR1	<b>Corredores centrales y CC</b> Comprende los corredores céntricos, los pasajes céntricos, mejor dotados de infraestructura y con algún requerimiento de preservación patrimonial o ambiental.	- Compactar y consolidar la mancha urbana central. - Regular el crecimiento de las zonas. - Regular la sub-división de lotes - Preservación patrimonial en corredores centrales y pasajes. - Preservación ambiental en CC.
<b>AREAS A CONSOLIDAR - DENSIFICAR</b>	CC3 CC4 CE53O ZR2 ZR3	<b>Urbana pericentral y CE53O</b> Comprende los barrios y los corredores pericentrales y el lado Oeste de la Ruta E53.	- Compactar y consolidar la mancha urbana. - Regular la sub-división de lotes - Impulsar el crecimiento por densificación en lugar de por expansión
<b>AREAS DE AMORTIGUACION</b>	ZR4 ZPA	<b>Urbana periférica</b> Comprende los barrios periféricos con cualidades paisajísticas y ambiental es a preservar. Próximos a reservas o zonas verdes.	- Amortiguar los impactos de la urbanización en las áreas naturales colindantes. - Proteger el suelo natural y las cualidades paisajísticas
<b>AREAS A IMPULSAR</b>	CE53E ZPM ZEI	<b>Parque Eco Industrial y CE53E</b> Comprende la zona industrial y de producción a impulsar y el lado Este de la Ruta E53.	- Gestionar suelo para la realización de actividades de gestión municipal de carácter productivo e industrial para impulsar las actividades en la ciudad.
<b>AREAS A PRESERVAR - RIO</b>	ZVH	<b>Zona de vulnerabilidad hídrica</b> Comprende ambos márgenes del río y su área de influencia.	- Proteger el río y sus cualidades naturales y paisajísticas. - Regular el uso de los márgenes. - Proteger las áreas de vulnerabilidad.
<b>AREAS A PRESERVAR - DETENER</b>	ZRLM ZRLQ ZCN ZRU1 ZRU2	<b>Zonas de reserva y zonas rurales</b> Comprende las reservas naturales, las zonas de conservación natural y las zonas rurales dentro del ejido municipal.	- Proteger y regular las zonas de reserva, las zonas de conservación y las zonas rurales. - Evitar la dispersión innecesaria de la mancha urbana.



# Municipalidad de Río Ceballos

Av. San Martín 4.413 – C.P. 5.111 – Río Ceballos – Provincia de Córdoba

Tel./Fax: (03543) 45-1502 / 1241 / 1020 / 3355



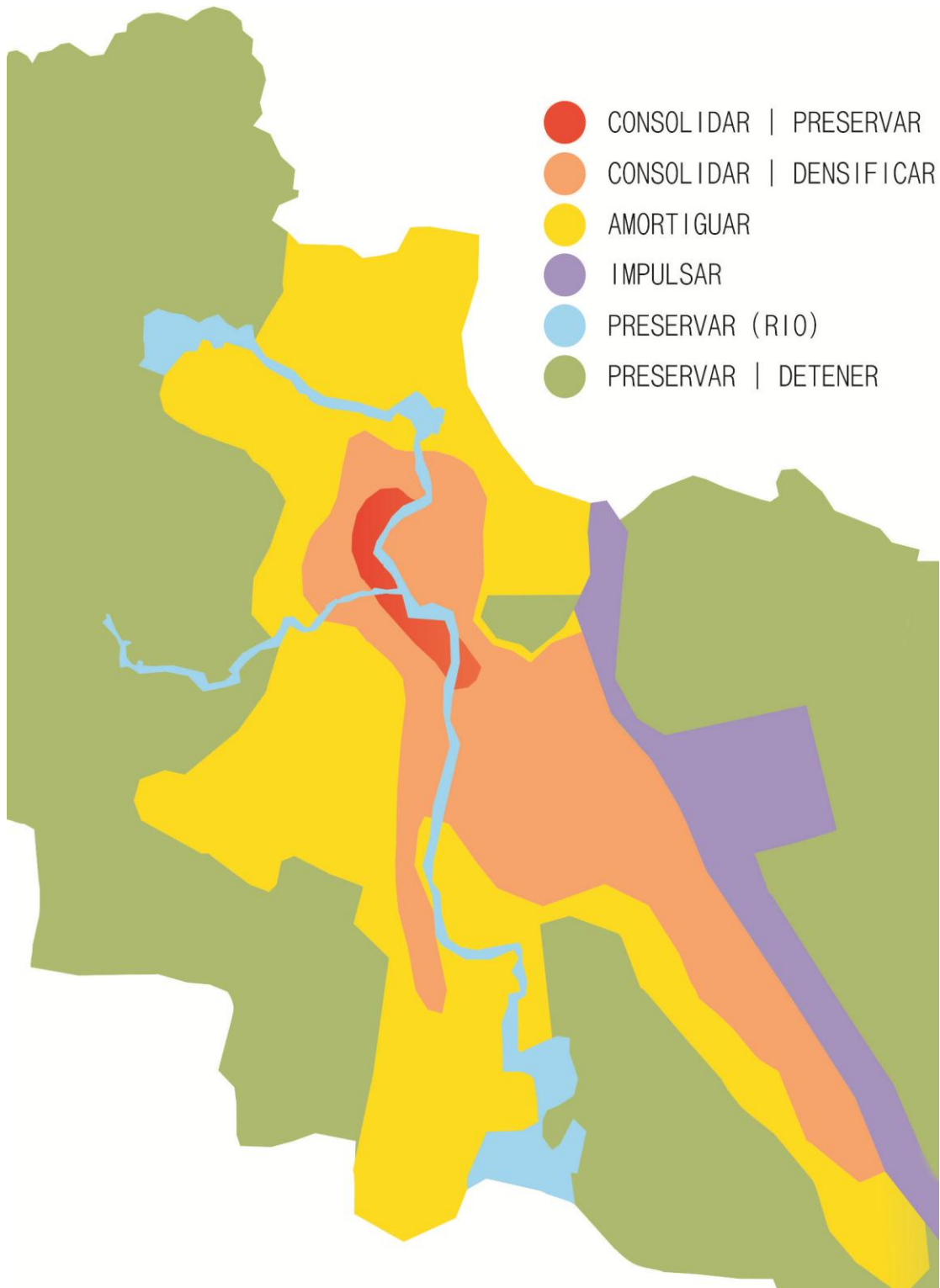
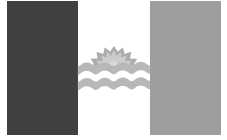
## GRÁFICO SÍNTESIS



# Municipalidad de Río Ceballos

Av. San Martín 4.413 – C.P. 5.111 – Río Ceballos – Provincia de Córdoba

Tel./Fax: (03543) 45-1502 / 1241 / 1020 / 3355



PROYECTO ORDENANZA USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO – RÍO CEBALLOS

Secretaría de Obras y Servicios Públicos - Dirección de Desarrollo y Planificación Urbana