

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO
IV JORNADAS DE INVESTIGACIÓN “ENCUENTRO Y REFLEXIÓN”**

Área temático: Articulaciones Investigación y Extensión

Título del trabajo:

URBANIZACIONES EN BORDES DE CURSOS DE AGUA: CRITERIOS PARA SU ORDENAMIENTO Y PROPUESTA DE TRANSFERENCIA A MUNICIPIOS

Directora Proyecto¹: Profesora Adjunta Mgter Arq. Mónica Martínez.

Integrantes que participan: Prof. Asistente Mgter Arq. Claudia Romo, Prof. Asistente Arq. María Pulido; Prof. Asistente Arq. Victoria Cebrián, Arq. Adscripta Paola Lucero Antonietti.

Dirección de contacto: mesquida@gmail.com

Resumen

El presente trabajo prevé el desarrollo de pautas para el ordenamiento de las urbanizaciones en bordes de cursos de agua, que puedan ser transferidos mediante instrumentos proyectuales y normativos, al gobierno de escala metropolitana y/o local, por considerar los bordes costeros fluviales, como localizaciones con una problemática física- funcional y socio-ambiental particular. En esta etapa del trabajo, se presentan cuatro casos de estudio en el ámbito del territorio de la región metropolitana de Córdoba.

Introducción

En nuestra provincia, son numerosas las situaciones de urbanizaciones a la vera de cursos de agua. La región metropolitana de Córdoba presenta numerosos ríos serranos en transición con la llanura pampeana, lo que hace que los centros urbanos, contengan en su trazado, uno, dos o más cursos de agua de ríos y arroyos - no navegables- que forman parte de su condición paisajística y ambiental.

La ocupación de los bordes de cursos de agua, presentan diferentes criterios que han variado progresivamente según el momento histórico y la evolución del pensamiento, pasando desde una concepción donde las formas están ligados a dominar la naturaleza y particularmente los recursos hídricos urbanizándolos, hasta el momento actual, con una mayor preocupación por el impacto ambiental, que produce la urbanización de su entorno y una tendencia a rehabilitar los elementos y dinámicas naturales en la planificación de recursos hídricos en áreas urbanas.² Desde lo paisajístico, las urbanizaciones de bordes de ríos y arroyos, escasamente han sido integradas al trazado y al paisaje urbano. Los usos turísticos y recreativos de sus márgenes no han sido suficientemente planificados e integrados a la estructura de conjunto. Desde lo ambiental, la urbanización creciente y desmedida de las cuencas, genera cada vez mayor presión al medio natural, contribuyendo al deterioro de los recursos hídricos en áreas urbanas, modificando la vegetación riparia y afectando la permeabilidad del suelo. Desde lo jurídico, la privatización de las márgenes, avanzando con la propiedad

¹ Proyecto SECYT 2010-11 *Urbanización de territorios en riesgo ambiental. Criterios para su ordenamiento. Estudio comparativo de casos en Córdoba y su región metropolitana*

² Bianucci, Clemente, Ruberti, Depettris; *Gestión de ambientes lacustres ubicados en áreas urbanas*, Universidad Nacional del Nordeste, Comunicaciones Científicas y Tecnológicas 2006. Pág. Internet.

privada sobre la pública, contribuye a agravar el problema. Desde lo social, la ocupación ilegal de sus bordes, con asentamientos marginales, incide en el proceso de degradación ambiental y exposición al riesgo.

Históricamente, las políticas de planificación urbana, aparecen distanciadas de las políticas ambientales e hídricas. Si bien en lo local, la tendencia actual, aparece demorada, los procesos de ordenación del territorio, empiezan a incluir la planificación de recursos hídricos y ambientales, buscando instrumentar políticas y acciones que propicien el conocimiento del entorno físico y la historia del territorio, buscando implementar procesos de remediación y preservación.

A los fines de poder evaluar la problemática y generalizar pautas para el ordenamiento de estos territorios, se estudian los siguientes casos:

- A. En la ciudad de Córdoba, urbanizaciones sobre borde de río Suquia:
 - A.1) Faja costera y área noroeste. Caso: Country las Delicias
 - A.2) Faja costera y área sur barrio Villa Inés- Campo de la Rivera
- B. En la ciudad de Unquillo
 - B.1.) Faja costera del Rio Ceballos Tramo Sur
- C. En la ciudad de la Calera
 - C.1.) Faja costera del arroyo Cañada de Molina

A1. FAJA COSTERA Y ÁREA NOROESTE. CASO: COUNTRY LAS DELICIAS

Arq. Claudia Romo

Características generales

Localización: El tramo de río Suquia seleccionado como caso de estudio se localiza al noroeste de la ciudad de Córdoba, limitado al norte por la Avenida Recta Martinolli, al sur por la Ejército Argentino (Ruta Provincial E 55 camino a la localidad de La Calera), el límite del ejido municipal y camino Intercountries al oeste y el borde del emprendimiento cerrado denominado Valle Escondido hacia el este.

Usos del suelo: El territorio se conservó largo tiempo con los usos recreativos y deportivos mencionados hasta que a partir del año 1991 se consolida fuertemente como un área de carácter residencial según la modalidad de urbanizaciones cerradas como uso dominante.

Fraccionamiento: Destinado a grandes subdivisiones en sus orígenes, para albergar actividades de clubes, religiosas, antiguas estancias y grandes predios de casonas de segunda residencia, desde 1991, la modalidad de country implementó el cerramiento de un predio de 150 hectáreas y la subdivisión del mismo en parcelas de 1.500 a 1.000 m² por unidad de lote, dejando un porcentaje considerable para el área recreativa dentro de dicho predio.

Infraestructura y servicios: Estos emprendimientos privados, por ordenanza deben resolver internamente la dotación de servicios de infraestructura: tendido subterráneo de redes de electricidad, agua; provisión de plantas de tratamiento de líquidos cloacales, desagües pluviales. En cuanto a los servicios, son privados con altísimos costos de mantenimiento que deben pagar los propietarios para el tratamiento de los espacios verdes comunes, de calles, recolección de residuos y otros

Situación ambiental actual

Principales amenazas: La principal amenaza es la localización indiscriminada de estos emprendimientos cerrados de considerables superficies, prácticamente sobre el borde de los cursos de agua del río Suquía, del canal Maestro Sur y del afluente del río, sin la implementación de ninguna de las consideraciones reconocidas al respecto en lo que concierne a urbanizaciones sobre bordes de cursos de agua: distancias mínima, calles de servicio y paso a cierta distancia del mismo.

Otra amenaza está dada por la privatización y exclusión de estos espacios de borde que son por derecho, de uso público.

El colapso de la estructura funcional que presenta el área, constituye una situación igualmente problemática.

Condiciones de vulnerabilidad: El área considerada no presenta localizaciones irregulares, si bien en el entorno mediano e inmediato se reconoce la existencia de asentamientos informales. En este caso concreto, las condiciones de vulnerabilidad estarían dadas por la situación inversa: la segmentación social, el agrupamiento colectivo de un segmento de similares condiciones de vida en predios cerrados con vigilancia privada para su seguridad y la compra y la privatización de espacios de uso público.

Normativa actual

El emprendimiento Las Delicias da origen a la ordenanza (nº 8606/91, posteriormente revisada y modificada nº10.760/04) que enmarca las normas de urbanización y ocupación de los emprendimientos "URES". Dicha ordenanza fija tamaño de predio, superficies destinadas a usos comunes, tamaños de lotes, superficies de la edificación y condiciones de ocupación.

Observaciones a la normativa

La observación más significativa está relacionada con la falta de consideración y estudio particularizado del área de localización de cada ure, para fijar, según características singulares de cada una las condiciones de urbanización y ocupación.

Otra valoración significativa es la falta de decisión por parte de los organismos públicos en lo que respecta a la conservación de las áreas significativas y de dominio público dentro la ciudad. Así, para el caso particular de Las Delicias, resulta alarmante la privatización y ocupación de los bordes de los cursos de agua, sin considerar la importancia de la preservación del recurso y sus condiciones de espacios públicos. Tampoco considera la posibilidad de inundaciones producidas por lluvias y la crecida de los cursos de agua sobre cuyos bordes se asienta: al norte se apoya sobre el borde del río, al oeste el límite de la urbanización está constituido por un afluente del río y es atravesada por un tramo considerable y significativo con grandes meandros del canal Maestro Sur.



La ordenanza que regula las ures, no retoma las recomendaciones que realiza la ordenanza 8060 (referida al fraccionamiento del suelo) en función de la urbanización y ocupación de los bordes de cursos de agua. En el Capítulo III: Del trazado, mensura y amojonamiento. Sección III: De los inmuebles afectados por cursos de agua, ríos, arroyos y embalses. En los Artículos 32, 33, 34 y 35 se especifican las condiciones de las urbanizaciones próximas al mismo. Entre ellas, el trazado de calles laterales (de perfil ajustable al caso correspondiente) a ambos márgenes del curso de agua, las dimensiones del espacio verde que se deberá dejar como franja sobre el lado correspondiente al curso de agua (no menor a 15 mts). También establece las condiciones de retiro que deberán tener las parcelas que dan a dicho curso.

Y afirma que toda urbanización afectada por el Río Suquía deberá ser visada por la Dirección Provincial de Hidráulica.

Objetivos de cambio para transferir al municipio de Córdoba

Como patrón que inició un proceso de repetición, actualmente existen 5 ures sobre el borde del río y otras 5 que se localizan próximas al mismo, el objetivo es retomar la faja de borde del río que no se ocupó sobre el tramo noroeste y considerarla como área especial y preservar sus condiciones paisajísticas y ambientales, aprovechando que la ocupación, hasta el momento, no se produjo de manera continua como en otros casos (léase borde entre Córdoba y La Calera, camino intercountries) y existen tramos y amplias abras en estado natural.

Otra recomendación está vinculada a la necesidad de re-estructurar el área y encontrar alternativas de aperturas y conectividades viales, articulando espacialmente con otros recursos como los espacios verdes públicos a fines de minimizar los impactos negativos derivados de las distancias actuales de espacio suburbano alambrado y privatizado.

Otra línea a considerar es la referida al valor del área y a la concertación con los agentes privados productores de la urbanización de la periferia, que basados en el rédito económico y la obtención de las plusvalías inmobiliarias derivadas de la proximidad con los entornos de alta cualificación, privatizan dichos entornos sin mediar por parte del sector público el beneficio colectivo y la preservación y tratamiento de los espacios de acceso público.

Por otra parte, la necesidad de implementar mecanismos de control eficientes sobre el cumplimiento de las normas vinculadas a las cuestiones ambientales y de accesibilidad, se suman las de la privatización de las áreas de mayores ventajas comparativas y el aprovechamiento de la calidad de las mismas por parte de una minoría exclusiva.

A.2. FAJA COSTERA Y AREA SUR BARRIO VILLA INÉS – CAMPO DE LA RIVERA **Arq. Mónica Martínez**

Unidad de extensión de la urbanización y recuperación histórica

Características Generales

Localización: Delimitado por la calle y Puente Monteagudo (sur- oeste) y la conexión con Circunvalación (este). El sector se ha caracterizado por su historia trágica, como campo de concentración y torturas durante el periodo de dictadura militar. Topográficamente se encuentra entre una zona alta y otra baja colindante al curso del río propiamente dicha, separadas ambas por una zona de barrancas. Presenta importante vegetación autóctona en proceso de degradación. El principal titular dominial del Predio es la Provincia de Córdoba, del lote con Designación Catastral 011 01 01 02 01 001 021, equivalente a 76 ha. 3688,52 m².

Usos del suelo: Territorio urbanizado parcialmente, ocupado con usos institucionales. Ocupación ilegal del suelo, antigüedad promedio de los asentamientos 30 años.

Fraccionamiento: Urbanizaciones de tipo espontaneo combinadas con otras *urbanizaciones de hecho* de manzanas rectangulares con lotes promedio entre 8 y 9 metros de frente por 15 y 18 metros de fondo.

Infraestructura y servicios: las líneas de transporte urbano es la E4. No existen redes de infraestructura formales y las conexiones se dan en forma irregular. Sin infraestructura de agua, energía eléctrica, cloacas ni servicios de recolección de basuras. La comunidad se ha organizado para la recolección y tratamiento de la basura la que queman en cavas próximas a los asentamientos. Los servicios de agua y electricidad son actualmente clandestinos. Calles de tierra.

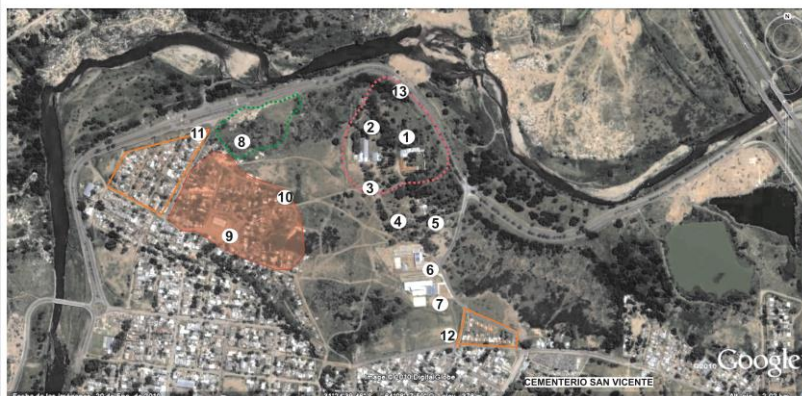
Problemas ambientales

Condiciones de vulnerabilidad: en el área se localizan cerca de 300 familias. Las condiciones de las viviendas son de suma precariedad. La propiedad del suelo es pública.

Amenazas principales:

El sector se encuentra en una zona alta respecto del corredor de río, en transición con una zona de barranca de difícil acceso, sobre la que se asienta parte de la población. El tratamiento de las aguas negras se realiza a través de pozos absorbentes o letrinas. Las aguas grises son evacuadas directamente sobre calles y pasajes constituyéndose

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1- EX-ESC ESCARDO. | 8- GRAN BASURAL |
| 2- EX-ESC PIÑERO | 9- CANCHITA DENTRO DEL BARRIO |
| 3- PARQUE DE LA MEMORIA CAMPO DE LA RIVERA | 10- AREA DE VILLA CAMPO DE LA RIVERA |
| 4- CEMENTERIO DE CHATARRAS | 11- PLAN DE VIVIENDAS |
| 5- DESTACAMENTO POLICIAL | 12- BARRIO POLICIAL |
| 6- ESCUELA PRIMARIA CANONIGO AVELINO PIÑERO | 13- PREDIO DE CENTRO DE MEMORIA |
| 7- IPEN N 133 DR. FLORENCIO ESCARDO | |



en un foco de contaminación. La vegetación autóctona que el sector aun presenta esta siendo afectada por innumerables basurales (quema de basura), pastoreo de animales y potencial expansión espontanea. La ocupación del borde de barrancas constituye en sí mismo un riesgo importante (clasificación geomorfológica EF4)³ con erosión hidráulica muy intensa sobre márgenes. Activa profundización de base del cauce. Próximo al curso de agua, comprende zonas excesivamente anegable y muy anegable (clasificación geomorfológica A0 y A1)⁴, de larga duración. El agua de lluvia (de mantos de creciente o capa freática aflorante) no se elimina o lo hace muy lentamente) por escurrimiento superficial. No existen obras de desagüe urbano ni cloacas, o son insuficientes.

³ QUINTANA SALVAT, F., BARBEITO, O., DEL VALLE MENSU, R., 2000. *Carta de peligrosidad (Amenazas) de inundación, erosión y anegamiento para la acción de prevención – Ciudad de Córdoba*. Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Ciencias Exactas Físicas y Naturales, Municipalidad de Córdoba, Dirección General de Protección ciudadana.

⁴ *Ibíd.*

Normativa actual

Área Especial (Ordenanza 8256 Municipalidad de Córdoba): *representa aquellas caracterizadas por sus condiciones funcionales, paisajísticas, ambientales y o históricas, que requieren un estudio urbanístico especial e integral, que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado y o impacto de las mismas sobre las áreas inmediatas y el conjunto del Área Central de la ciudad*

Critica a la normativa

- ✓ La calificación como Área Especial - si bien se considera acertada – dificulta la gestión del uso del suelo para el conjunto de la población que actualmente la habita en condiciones de ilegalidad y sin planificación alguna.
- ✓ La disponibilidad de esta superficie pública – más de 70 ha – localizadas ribereñas al Suquia en un sector alto - constituyen una oportunidad para la localización de proyectos de escala urbana y sectorial.

Objetivos de cambio para transferir al municipio de Córdoba

De tipo proyectuales

- ✓ Desarrollar una propuesta de planificaron sectorial para Campo de la Rivera que preserve la presencia del verde autóctono aun existente y la zona baja del lecho del rio inundable, ocupando las zonas altas, aptas para su urbanización.
- ✓ Desarrollar programas para la rehabilitación de la población actualmente asentada en condiciones de ilegalidad (aprox. 300 familias)
- ✓ Promover el desarrollo de usos recreativos que pongan en valor el significado de esta localización para los cordobeses y argentinos todos.

De tipo normativos

- ✓ Regular definitivamente la zona especial con uso dominante recreativo y residencial. Importante área vacante para extender la urbanización por las características del soporte natural, dentro de la Avenida de Circunvalación.
- ✓ Promover la intervención del estado para la puesta en valor de este territorio, actualmente degradado ambiental y paisajísticamente.
- ✓

FAJA DE BORDE DE CAÑADA DE MOLINA - MUNICIPIO DE LA CALERA

Arq. Victoria Cebrián

Unidad de Consolidación y Renovación urbana.

Características Generales

Localización y soporte natural: Sector ubicado al sur de la Ruta E55, a ambos márgenes del Arroyo Cañada de Molina. Se encuentra delimitado por el radio municipal al sur, calle Fray Mamerto Esquiú al oeste, Cabo Brizuela y Guatemala al norte y una línea imaginaria 200m al este del trazado del FFCC Mitre. El sector delimitado tiene una superficie de 73 ha y está atravesado en sentido sur-norte por el arroyo Cañada de Molina que desemboca en el Río Suquia. El terreno presenta fuertes pendientes hacia el sur y el este (áreas ocupadas por barrios cerrados) y porciones más llanas hacia el norte (urbanizaciones tradicionales).

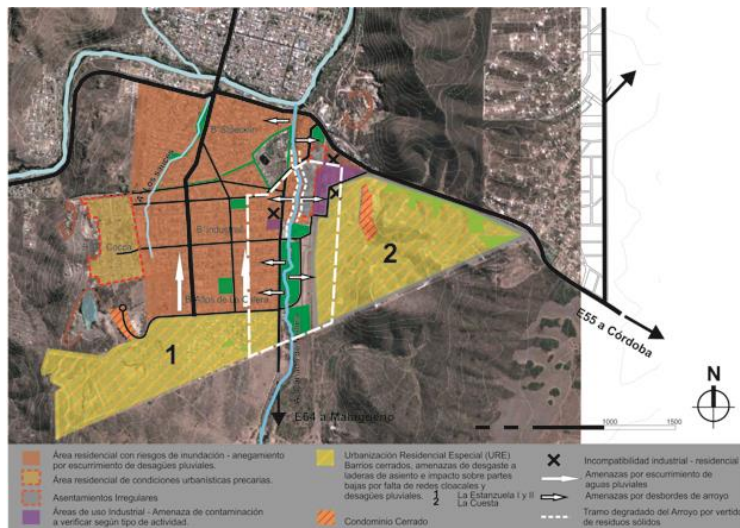
En la mayoría de la extensión de la cuenca hídrica de La Cañada de Molina, el medio físico receptor presenta un marcado predominio de rocas cristalinas con cubierta residual exigua, que desde el punto de vista hidrológico representa escurrimiento excesivo y por ende tendencia a la generación de crecientes repentinas. Lo que significa una considerada amenaza para la población de La Calera que ya cobró varias vidas humanas en el año 2000.⁵

Fraccionamiento: Las urbanizaciones abiertas muestran loteos que datan desde 1930 con de 400m². Predomina en ellos la propiedad privada del suelo, excepto en el área denominada El Cenizal con ocupaciones irregulares.

Las urbanizaciones cerradas obedecen a ordenanzas aprobadas en los años 2000 a 2006 con lotes promedio de 350 a 800 m².

Existe además una franja extensa en sentido norte sur acompañando el desarrollo de la Cañada de Molina que es propiedad municipal y está destinada a usos de tipo recreativos.

Usos de Suelo y proceso de ocupación: predominio del uso de suelo residencial. Proceso de extensión de la urbanización principalmente en la modalidad de barrios cerrados y de consolidación de la urbanización tradicional. Presencia de usos industriales con diferentes grados de nocividad.



Equipamiento y Espacios Verdes: Equipamiento deportivo municipal en el ex predio del FFCC y, limitando con el sector, área de valor patrimonial perteneciente a EPEC de escala regional. Espacios abiertos con presencia de vegetación autóctona en torno al arroyo, sin tratamiento y afectados por la invasión de diversos usos en los distintos tramos.

Infraestructura y servicios: La dinámica de aporte hídrico, casi instantánea en la cuenca urbana sigue las calles como canales de crecida captando la escorrentía del faldeo oriental de Lomas de La Estanzuela (de alta consolidación urbana) y escorrentía occidental de Lomas de San Pedro. Esta situación se complica, cuando estos canales de crecida urbanos encuentran en su desembocadura al Arroyo obras construidas y la ausencia de adecuadas obras de desagüe. Los escasos espacios verdes actúan frente a esta situación como verdaderas lagunas de retardo. Déficit en la dotación de desagües cloacales, gas natural y cobertura sectorial de agua potable.

Problemas Ambientales

⁵ Ibidem.

Condiciones de vulnerabilidad: El sector se caracteriza por la gran mixtura de niveles socio económicos, siendo el sector más vulnerable El Cenizal. Se trata de un asentamiento irregular que ocupa áreas amenazadas por las crecientes del arroyo y en un entorno industrial de presumible contaminación ambiental.

Otros barrios de recursos medios como Industrial presentan vulnerabilidades propias de la carencia de infraestructuras adecuadas para afrontar las diversas amenazas ambientales.

Principales Amenazas

- ✓ Inundaciones repentinas por el desborde del arroyo Cañada de Molina.
- ✓ Inundación - anegamiento de las partes bajas por ocupación residencial intensiva de las partes altas sin redes de evacuación pluvial eficientes.
- ✓ Erosión de laderas por ocupación sin restricciones.
- ✓ Ocupación de laderas (URE´s) sin redes cloacales.
- ✓ Presencia de industrias presumiblemente contaminantes.
- ✓ Deterioro del entorno del arroyo por vertido de residuos sólidos.

Normativa Actual

La normativa municipal existente no considera situaciones diferenciadas en su uso y relación con el soporte natural dentro de las urbanizaciones residenciales abiertas. En las URE´s se trata de ordenanzas de aprobación particular para cada caso que tampoco consideran la relación con el medio natural. No se delimitan ni definen áreas de recepción de usos industriales. La ley de Usos de suelo propuesta por el IPLAM⁶ y de reciente aprobación define en el sector de estudio cuatro áreas específicas: área urbanizada consolidada, área de urbanización prioritaria, área de riesgo y área de valor estratégico. Esta zonificación no tiene en cuenta las condiciones del soporte natural, las condiciones paisajísticas ambientales ni considera el grado de compatibilidad de los usos de suelo del entorno inmediato.

Objetivos de cambio para transferir al municipio de La Calera

De tipo proyectuales

- ✓ Desarrollo de una planificación sectorial basada en la evaluación de los riesgos ambientales detectados, las condiciones naturales y paisajísticas ambientales del sector y teniendo en cuenta la estructuración urbana integral.
- ✓ Desarrollar una planificación de los espacios verdes y equipamientos comunitarios integrados a la estructura urbana general recuperando los márgenes de la Cañada de Molina como espacio público de preservación de la vegetación autóctona y de disminución de la amenaza por inundación sobre la población vulnerable.
- ✓ Desarrollo de programas de relocalización de población vulnerable asentada en áreas inundables y/o en forma irregular.
- ✓ Relocalización de industrias contaminantes y/o de escala incompatible, definiendo áreas específicas en sectores urbanos apropiados a tales fines.

De tipo normativos

- ✓ Delimitación de la línea de ribera del arroyo.
- ✓ Definición de adecuados patrones de asentamiento para cada situación considerando los usos localizados en relación a los distintos riesgos evaluados y las condiciones del soporte natural.

⁶ IPLAM Instituto de Planificación del Área Metropolitana Córdoba.

- ✓ Definir patrones industriales con diverso grado de integración a los usos residenciales predominantes.

FAJA COSTERA DEL RIO CEBALLOS TRAMO SUR- MUNICIPIO DE UNQUILLO

Arq. Marita Pulido

Unidad de Consolidación y renovación urbana.

Características generales

Localización y Soporte Natural: El sector – al este de la localidad de Unquillo aliñado sobre el Río Ceballos de aprox. 60 has. - se encuentra delimitado al Norte por Calle El Triunfo, al Sur por Dean Funes, al Este y Oeste por los Caminos Provinciales Centeno y Sarmiento, respectivamente. Topográficamente presenta un relieve de Valle con sedimentos aluvionales y pendientes entre 6% y 12%. Sus márgenes se caracterizan por la acción de escorrentías locales y escurrimientos mantiforme y por amplias zonas afectadas a inundaciones por acción del río con crecidas ordinarias y extremas (Barbeito, 2010). Se preservan en estado grandes bolsones de vegetación autóctona alternada con áreas desforestadas en proceso de degradación.

Fraccionamiento y Situación dominial: Urbanizaciones de loteos aprobadas entre la década del 30 y el 50. Barrio Progreso caracterizado por una gran heterogeneidad de tamaño de lotes (desde 2has a 250m²) generando una gran discontinuidad de tejido. Barrio Pizarro y San Cayetano con lotes promedio de 300m². Barrio Tortosa-Ameghino, con lotes promedio de 400m². La situación dominial se caracteriza por principalmente dos grandes propietarios en Barrio Tortosa-Ameghino y San José: la institución Casa del Niño y un propietario particular, el resto de los lotes son propiedades privadas cuyos tamaños de lotes máximos es de 2has.

Usos de Suelo y Proceso de Ocupación: Predominio del uso de suelo residencial con usos puntuales comercial barrial, industrial de pequeña escala, cultivos extensivos y grandes superficies institucionales de asistencia social. El sector se caracteriza por proceso de crecimiento por consolidación y materialización de loteos preexistentes –aprobados entre 30' y 50'-. Y densificación por subdivisión de parcelas. La ocupación del suelo con actividades residenciales avanza en forma discontinua penetrando en medios de producción rural extensivo, minero extractivas, industrial y equipamientos de infraestructura muy contaminantes produciendo graves conflictos por incompatibilidad de usos. Además, la ausencia de delimitación de la línea de ribera favorece los asentamientos privados legales e ilegales sobre las márgenes del río. La topografía accidentada y el proceso histórico de ocupación condicionan fuertemente la articulación físico funcional del sector con la estructura urbana integral de Unquillo.

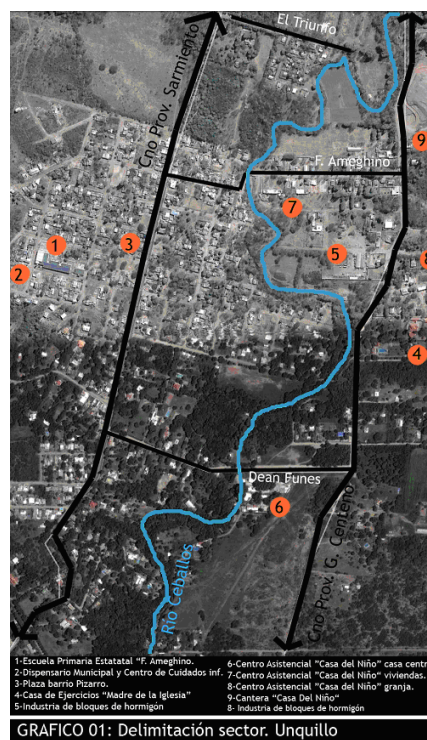


GRAFICO 01: Delimitación sector. Unquillo

Equipamiento y Espacios Verdes: La oferta de equipamiento estatal sanitario y educativo es reducida, se encuentran localizados en barrio Pizarro. Como Espacios verdes a escala barrial solo cuenta con una plaza, desaprovechando el significativo potencial verde del borde del Río Ceballos y transformándose en una desventaja de grave riesgo ambiental por el depósito de basura en sus márgenes.

Infraestructura y servicios: Una línea urbana recorre el sector en sentido longitudinal articulando con la zona industrial y el centro. Hay déficit absoluto de desagües cloacales y pluviales, sumado a que solo la calle Sarmiento cuenta con pavimento. No hay servicio de gas natural y la cobertura de agua potable no incluye todo el sector.

Problemas ambientales

Condiciones de vulnerabilidad: Unquillo tiene un 39% de su población por debajo de la línea de pobreza, donde la mayor concentración se localiza en barrios del sector.

Amenazas principales: Inundación fluvial: crecidas ordinarias normales y crecidas extremas, agravado por extracción de material de sus márgenes, obstrucción de puentes (ramas y basura, actúan como diques), ocupación con FOS 60% y más.

Anegamiento y Desertificación: por avances de cultivos de soja, canteras, vertido de líquidos industriales, obstrucción y destrucción de escorrentías con urbanizaciones y procesos de subdivisiones de lotes. **Incompatibilidad de usos de suelo:** industriales - residenciales (frigorífico, alta concentración de criaderos de pollos. Contaminación con ruidos, olores, del aire por quema de desechos industriales, vertido de efluentes industriales con tratamiento incompleto volcados a la vía pública. Contaminación doméstica por talleres informales de pegado de cueros. **Uso Extractivas mineras:** Canteras, contaminación con ruidos, polvillo en suspensión. **Uso rurales:** empleo de agroquímicos e impermeabilización del suelo. **Basurales:** a cielo abierto espontáneos s/ borde de río, enterramiento sanitario municipal próximo al río.

Normativa actual

Unquillo no tiene un radio Municipal vigente. El Decreto N° 357/86 incorpora el plano esquemático de zonificación según Usos de Suelo donde se reconoce en el sector 4 Zonas: Residencial Preservación- Barrio Progreso-, Residencial Jardín –calle Sarmiento- y Promocional –barrio Pizarro, San Cayetano, Tortosa oeste- e Industrial el resto.

La ley de Usos de Suelo del Área Metropolitana de Ciudad de Córdoba propuesta por el IPLAM y de reciente aprobación, define en el sector de estudio 3 áreas específicas: área urbanizada consolidada, área de urbanización prioritaria –Tortosa, San José- y área de Riesgo una línea estrecha sobre el borde del río en forma continua y homogénea. Ambas, necesitan un estudio mas particularizado complementario teniendo en cuenta las condiciones del soporte natural, las condiciones paisajísticas ambientales, el grado de compatibilidad de los usos de suelo del entorno inmediato, la dinámica de crecimiento de la localidad en su conjunto, la cual presenta un alto grado de dispersión de ocupación.

Objetivos de cambio para transferir al municipio

De tipo proyectuales

- ✓ Planificación sectorial basada en la evaluación de los riesgos ambientales detectados y teniendo en cuenta la estructuración integral urbana, las condiciones naturales, paisajísticas ambientales, patrimoniales del sector.
- ✓ Desarrollo de programas de relocalización de población vulnerable asentada en áreas inundables.

- ✓ Mejoramiento barrial de áreas vulnerables –barrio Pizarro, San Cayetano y Tortosa-
- ✓ Recuperar el borde de río a escala urbana y sectorial como espacio público de preservación de la vegetación autóctona y de disminución de la amenaza por inundación sobre población vulnerable.

De tipo normativos

- ✓ Delimitación de línea de ribera definiendo área libre de ocupación.
- ✓ Definición de áreas homogéneas según los distintos de riesgos caracterizados y reformulación del patrón adecuado de fraccionamiento y ocupación del suelo.

ALGUNAS REFLEXIONES

La problemática ambiental de la ocupación de los bordes costeros fluviales en la región metropolitana evidencian la falta de umbrales legales para la restricción de usos de las urbanizaciones en bordes costeros fluviales⁷

La situación actual determina importantes déficit en la demarcación física de la línea de ribera (a)⁸⁹, así como el control de usos de la zona de dominio público comprendida en esta. En este sentido, Nelli y otros, establecen la necesidad de definir dos nuevas líneas: de evacuación (b) y de riesgo hídrico (c) que delimitan dos nuevas zonas de dominio privado: zona de crecidas extraordinarias y zona de crecidas excepcionales, sobre las cuales se debieran establecer restricciones de uso a la urbanización.

En este sentido los estudios de casos presentados, demuestran la necesidad de delimitar físicamente las líneas y las zonas, restringiendo el dominio y las condiciones de ocupación de cada una de ellas, atendiendo a la problemática funcional, social y ambiental que estas presentan.

Así mismo, se recomienda para el ordenamiento del territorio urbanizado sobre bordes fluviales, contar con un marco normativo específico al respecto (a escala provincial, metropolitana y municipal) que establezca las condiciones generales y particulares de ocupación del mismo. Para su aplicación y control, resulta indispensable, darle participación a la sociedad, siendo necesarios procesos de ordenación del territorio y planificación urbanas no solo integrales y multidisciplinarios, sino también, social y políticamente consensuados.

Bibliografía

Indicada al pie de página.

⁷ Nelli, Rodríguez, Colladón, Dasso; *Márgenes inundables de interés legal. Caracterización para la provincia de Córdoba*, Centro de la región semiárida del Instituto Nacional del agua. Pág. Internet.

⁸ **Línea de ribera** define el límite entre lo público y lo privado. Su concepto sale del Código Civil, cuando enumera los bienes públicos del estado, refiriéndose a las aguas públicas. El mismo establece que los cuerpos de agua no navegables son de jurisdicción provincial. Los ríos cordobeses, sus cuerpos de agua y sus riberas pertenecen a la provincia

⁹ En la provincia de Córdoba la línea de rivera se determina con una recurrencia de 25 años (DIPAS-1994). La zona comprendida entre la línea de ribera en la Ciudad de Córdoba equivale a la zona de condición I1 e I2 totalmente inundables o parcialmente inundable en crecientes ordinarias de las terrazas bajas según estudios de Quintana Salvat, Barbeiro y otros ya citados.

