

VILLA
CARLOS
PAZ

CONSEJO DE
PLANIFICACIÓN
URBANO
AMBIENTAL

10 años
2009-2019

CONSEJO DE PLANIFICACIÓN URBANO AMBIENTAL



CONCEJO DE REPRESENTANTES
DE LA CIUDAD DE VILLA CARLOS PAZ



MUNICIPALIDAD
DE VILLA CARLOS PAZ





Consejo de Planificación Urbanos Ambiental Décimo Aniversario 2009-2019

En el año del aniversario del Consejo de Planificación Urbano Ambiental (CPUA), se presenta el siguiente resumen de las acciones y propuestas elaboradas durante estos diez años. El objetivo de esta publicación es dar a conocer la labor de planificación urbana y ambiental desde la realización del Plan de la Villa (1997-1998), cuyas metas luego fueron plasmados en la Carta Orgánica Municipal en el 2007 y alcanzaron su formulación operativa con la creación y posterior reglamentación del Consejo de Planificación Urbano Ambiental (CPUA) en el año 2009. Asimismo, se desea reconocer los aportes de todos los actores sociales e instituciones que colaboraron con la elaboración del Plan de la Villa, de los Convencionales Constituyentes que dieron vida a la Carta Orgánica Municipal y, en la actualidad, a las instituciones intermedias que forman parte de la Comisión Plenaria del CPUA, las personas que participan activamente de los Foros Urbano Ambientales y a todos los vecinos que trabajan diariamente en pos de mejorar nuestra ciudad. Las tareas del CPUA se orientan a la planificación y organización del territorio para el logro de una mayor calidad de vida de la población, la protección de los recursos naturales y la sustentabilidad, a través del desarrollo de un plan urbano que fortalezca el paisaje e impulse la actividad turística. Recuperando la historia compartida, valorando experiencias, construyendo la identidad, atendiendo a las necesidades del presente y proyectando la ciudad de los próximos años.

Autoridades Municipales 2019

Intendente

Daniel Gómez Gesteira

Presidente de Concejo de Representantes

M. Soledad Zacarías

Concejales

Carla Livelli (*Carlos Paz Unido*) - Vice-Presidente I

Natalia Lenci (*CAPAZ*) - Vice-Presidente II

Carlos Quaranta (*Carlos Paz Inteligente*) - Vice-Presidente III

Sebastián Guruceta (*Carlos Paz Unido*)

Leonardo Villalobo (*Carlos Paz Unido*)

Carina Fernández (*Carlos Paz Unido*)

Mariano Melana (*Carlos Paz Unido*)

Patricia Morla (*Carlos Paz Unido*)

Gustavo Molina (*CAPAZ*)

Jorge Lassaga (*Carlos Paz Somos Todos*)

Daniel Ribetti (*Carlos Paz Despierta*)

Comisión Plenaria Honoraria 2018 - 2019

Instituciones

Colegio de Arquitectos Regional 6

Arq. Carlos Bartmus - Arq. Diego Cavallero

Colegio de Ingenieros Civiles Delegación 7

Ing. Gustavo García Setti - Ing. Ramiro Castillo

Colegio de Técnicos Constructores y Constructores Universitarios de la Provincia de Córdoba

TCU. Eduardo Vega - TCU. Pablo Nieto

Asociación Inmobiliaria de Villa Carlos Paz

Inés Pardos - José Luis Rigazio

CEPIA (Centro de Profesionales de la Ingeniería y la Arquitectura)

Arq. Ana María Margonari - TCU. Fernando Scrosatti

ADARSA (Asociación de Amigos del Río San Antonio)

Lic.Laura Colladon - Macarena Rocío Gonzalez

Concejo de Representantes

Concejal por la mayoría, Mirtha Alessio

Concejal por las minorías, María Laura Orce

Departamento Ejecutivo Municipal

Directora de Planeamiento, Arq. Liliana Bina

Representante del DEM, Arq. Marcela Bosch

Unidad Técnica

Departamento Ejecutivo Municipal

Directora de Planeamiento Municipal, Arq. Liliana Bina
Profesional Técnica Especialista, Dra.Arq.Mónica Martínez

Concejo de Representantes

Concejal, Carla Livelli

Staff

Lic. Juan Manuel Echeolanea

Arq. Nazareth Paz Margonari

Secretaria

Miriam Birchmeyer

Lic. Virginia Donato

Comisión Directiva período 2018-2019

Presidente: Ing. Gustavo García Setti

Vicepresidente: Ines Prados

Secretaria: Lic.Laura Colladon

Institucional

Los primeros pasos

En la década del 90 comenzó a gestarse en la ciudadanía de Villa Carlos Paz la idea de elaborar un plan de desarrollo para la localidad. Esta iniciativa fue tomando forma y finalmente se concretó a través del denominado “Plan estratégico de desarrollo de la ciudad de Villa Carlos Paz”, o más conocido como “Plan de la Villa”.

En el año 1997, Villa Carlos Paz desarrolla su primera experiencia de planificación participativa mediante talleres, elaborando un diagnóstico de los principales problemas para el desarrollo futuro de la ciudad. El “Plan de la Villa” es fruto de los debates y el consenso de un centenar de instituciones que durante un mes participan de talleres de diagnóstico. El trabajo contó con asesoramiento externo de la Universidad Nacional de Córdoba y un Equipo Técnico responsable de su redacción.

El Plan se llevó adelante en tres etapas: en primer lugar se realizaron talleres participativos en los que se debatieron los principales temas que preocupaban a los vecinos y gobernantes; a partir del material obtenido se elaboró un diagnóstico y se propusieron posibles soluciones a través de un modelo de desarrollo. De esta manera, se elaboraron programas y proyectos, los cuales se organizaban en cuatro ejes temáticos: Institucional, Urbano-Ambiental, Social y Económico-Turístico.

El documento fundacional fue firmado por el intendente municipal y representantes de numerosas instituciones intermedias, agrupaciones, colegios profesionales y referentes de la comunidad (Ver recuadro).

Muchas de las propuestas surgidas en los talleres fueron concretadas y otras aún forman parte de la agenda de proyectos de la ciudad. Lo más importante es que mediante el Plan de la Villa se

abrió una instancia de participación social que continuó, con algunas interrupciones, hasta nuestros días.

“El crecimiento acelerado sin un correlato de organización, el uso desmedido e inadecuado del suelo y las restricciones físicas son factores que han definido el perfil de la villa en lo urbano, lo ambiental, lo social y lo económico. No es posible modificar el pasado pero sí podemos y debemos pensar el futuro con perspectiva estratégica. Por estas razones entendemos la necesidad de transformar la ciudad como una oportunidad. Oportunidad para crear un espacio de participación en el que todos podamos debatir problemas, definir objetivos y consensuar proyectos. Un ámbito para hacer oír nuestras voces, pero también para escuchar la de los demás. Soñamos con una ciudad mejor, hoy podemos contribuir a su diseño.

Como dirigentes tenemos la responsabilidad de impulsar esta transformación cualitativa a través de acordar un proyecto colectivo e integral que permita recrear la ciudad como ambiente digno de ser vivido y sustentable en un mercado competitivo (...) Asumimos el compromiso de la acción conjunta. Comencemos, entonces, a construir la ciudad que nos merecemos”.

*Acta fundacional
Plan de la Villa, Agosto de 1997*

El desarrollo urbano ambiental

Entre los documentos elaborados para el Plan de la Villa, el objetivo central del eje urbano-ambiental fue lograr una “ciudad con identidad serrana, ordenada, con un desarrollo sustentable, potenciadora de la calidad de vida de su comunidad, respetuosa de su medio natural y de sus visitantes”.

Entre los objetivos particulares del modelo de desarrollo se mencionan:

1. Planificar el desarrollo urbano, preservando y revalorizando el medio natural.
 - I. Incorporar al marco jurídico-institucional el planeamiento urbano-ambiental
 - II. Fomentar el aprovechamiento turístico y recreativo, adecuado a la capacidad de carga de los recursos naturales.
 - III. Revisar la zonificación urbana, el uso del suelo, los índices de ocupación, entre otros aspectos.
2. Implementar eficientes políticas ambientales sustentables adecuadas a la región.
3. Adecuar y dotar a la ciudad de obras de equipamiento, infraestructura y saneamiento necesarias que posibiliten el desarrollo urbano social.
4. Fortalecer el carácter y significado del área central, preservando distintas áreas urbanas de incompatibilidades funcionales.
5. Dotar a la ciudad de equipamientos turísticos que fortalezcan la imagen de villa serrana.
6. Ampliar la base territorial y las competencias jurisdiccionales en la región integrada.

De esta manera surge la idea de crear un área de Planeamiento Urbano Ambiental Municipal, con rango de secretaría. Además de llevar adelante la actualización de la normativa vigente (Código de Edificación), la necesidad de creación de un Código Ambiental y de conformar un Consejo consultor vinculante en temas urbanos y ambientales, que implemente mecanismos de concertación público-privada.



Un ensayo de planificación participativa

La intención de planificar el crecimiento y desarrollo también fue plasmada en la Carta Orgánica Municipal, sancionada en el año 2007. La misma se destaca por sus principios democráticos republicanos, basados en la ética política, la participación ciudadana, la defensa de los derechos humanos, la libertad, la igualdad y la solidaridad. También hace hincapié en el perfil turístico y sustentable del municipio, preservando y protegiendo las laderas, costas, riberas y bosques nativos urbanos; declarando al ambiente como patrimonio de la sociedad, el municipio se compromete a preservar, conservar y mejorar el suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna dentro de territorio de su competencia.

En el artículo N° 78 de la Carta Orgánica se crea el Consejo de Planificación Urbano Ambiental (CPUA), órgano de carácter consultivo, reglamentado por la Ord. N° 4951. Este Consejo comenzó a funcionar en el año 2009, formado por colegios profesionales, asociaciones y organizaciones no gubernamentales que trabajan sobre el territorio y el ambiente, sumados a los representantes del gobierno Municipal.

La principal función del CPUA es el dictado del Código de Edificación y Desarrollo Urbano Ambiental y sus eventuales modificaciones.

En su funcionamiento, el Consejo se rige por una Comisión Plenaria Honoraria conformada por los representantes de Instituciones y del Municipio, y por una Unidad Técnica que realiza los estudios pertinentes. También cuenta con una instancia de consulta a los centros vecinales y demás instituciones intermedias, denominada Foro Urbano Ambiental, donde se presentan los temas trabajados a fin de arribar a conclusiones integrales y participativas.

Para llevar a cabo sus tareas, el CPUA cuenta con autonomía, un presupuesto propio, un espacio físico debidamente equipado y con personal técnico y administrativo.

“Para el logro de estos objetivos se crea el Consejo de Planificación Urbano-Ambiental, de carácter permanente y honorario, integrado por el Departamento Ejecutivo, el Consejo de Representantes e instituciones especializadas en el tema. Este Consejo proporcionará las pautas para el dictado del Código de Edificación y Desarrollo Urbano - Ambiental y sus eventuales modificaciones. Deberá zonificar la Ciudad a los fines de un crecimiento armónico acorde con una ciudad turística moderna, contemplando tanto el equipamiento de la ciudad como el necesario para el desarrollo de un turismo sustentable. Deberá asegurar los servicios esenciales de manera acorde a la densidad poblacional, mediante su uso racional, preservando los necesarios para las generaciones futuras e imprimiéndole a cada barrio una característica propia y a la ciudad una clara imagen de ciudad turística. La ordenanza determinará su conformación, funciones y procedimiento al que deberá ajustarse. Este Consejo creará un ámbito de trabajo con los centros vecinales y demás instituciones que crea necesario, para una conclusión integral y participativa. Contará con presupuesto propio, un sitio físico debidamente equipado donde realizar sus actividades y personal administrativo”.

*Carta Orgánica Municipal
Art. N° 78*



Foro Urbano Ambiental Edificación en altura en el Área Central.



Charla - debate: Regulación del AP. Biol. Argüello - Geól. Barbeito.



Charla - debate: estado actual y perspectivas del embalse San Roque.

El CPUTA fue creado como un ámbito para la interacción y el debate de ideas, para la elaboración de propuestas de planificación y para el análisis, formulación y seguimiento de las reglamentaciones urbano-ambientales de la ciudad.

La creación y puesta en funcionamiento del CPUTA significa un cambio en el modelo de gestión del desarrollo urbano ambiental de Villa Carlos Paz. Su carácter permanente y participativo hace que su producción sea consensuada periódicamente con las instituciones que participan, y a su vez, puestas a consideración de la población en los Foros Urbano Ambientales. Luego, los dictámenes son enviados al Concejo de Representantes o al Departamento Ejecutivo, según corresponda, quienes elaboran las ordenanzas o desarrollan las acciones pertinentes.

La Comisión Plenaria

El CPUTA esta formado por una Comisión Plenaria Honoraria (CPH) que se ocupa de estudiar y debatir sobre las cuestiones de su competencia, para luego confeccionar los dictámenes que pone a disposición del Concejo de Representantes, el Departamento Ejecutivo y de la opinión pública.

En total la CPH está compuesta por diez representantes titulares y sus respectivos suplentes. Conforman la Comisión con voz y voto las siguientes organizaciones:

Instituciones Intermedias y ONG's:

- Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba - Regional 6
- Colegio de Ingenieros Civiles de la Provincia de Córdoba - Delegación 7 Sierras
- Colegio de Técnicos Constructores y Constructores Universitarios de la Provincia de Córdoba
- Asociación Inmobiliaria de Villa Carlos Paz
- Centro de Profesionales de la Ingeniería y la Arquitectura (CEPIA)
- Asociación de Amigos del Río San Antonio (ADARSA)

Gobierno Municipal:

- Departamento Ejecutivo Municipal: dos representantes, uno de los cuales deberá ser la máxima autoridad de Área de Planeamiento Urbano.

- Concejo de Representantes: un integrante por el bloque mayoritario y otro a propuesta de las minorías.

La Unidad Técnica:

El CPUTA cuenta con un equipo técnico encargado de realizar los estudios técnicos, elaborar los informes y confeccionar la documentación gráfica, fotográfica y escrita sobre las cuestiones que trata la Comisión, además de participar con voz pero sin voto en las reuniones plenarias. La Unidad Técnica es coordinada por el Director de Planeamiento y trabaja en conjunto con un concejal elegido periódicamente por el Concejo de Representantes

Integrantes:

- Director de Planeamiento Físico Ambiental del Municipio
- Un Concejal
- Dos profesionales universitarios especialistas en planificación y urbanismo, seleccionados por concurso, uno por el Concejo de Representantes y otro por el Departamento Ejecutivo Municipal, quienes actúan como técnicos.



PROPUESTAS NORMATIVAS Y PROYECTOS URBANOS



Introducción

Iniciado el siglo XXI la planificación aparece, aplicada al Ordenamiento Territorial, como la disciplina encargada de estudiar y proponer soluciones a los conflictos originados por el uso y ocupación del territorio y a la compleja problemática que se genera en los centros urbanos.

A través de la planificación se elabora un pensamiento común donde se interrelacionan todas las disciplinas del saber, tradicionales y nuevas, permitiendo a una creciente cantidad de dirigentes, asumir el compromiso de acción en búsqueda de alcanzar mayores niveles de sustentabilidad en los modos de ocupación y uso de la tierra y así mejorar la calidad de vida del conjunto de la sociedad.

En este marco conceptual, el Consejo de Planificación Urbano Ambiental (CPUA) de la ciudad de Villa Carlos Paz presenta el Informe de lo actuado desde su creación hasta el año 2019.



Propuesta de desarrollo, proyecto y gestión de problemáticas comunes al territorio de la cuenca del Río San Antonio

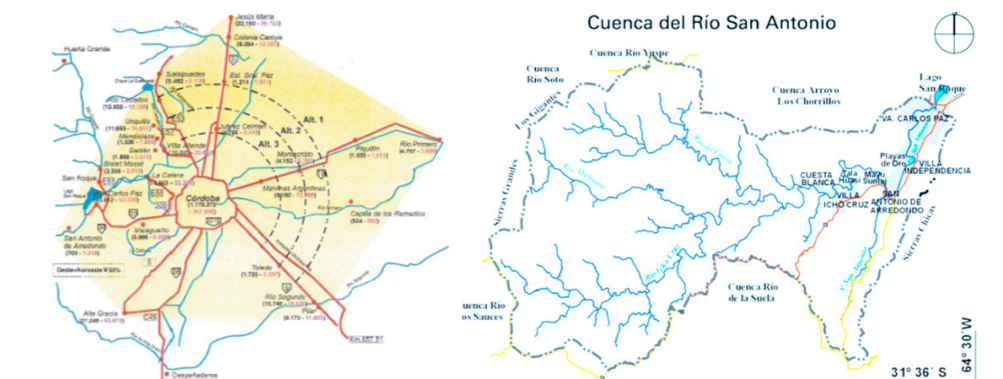
La propuesta comprende los centros urbanos asentados sobre la cuenca del Río San Antonio en la zona Sur del Departamento Punilla: Villa Carlos Paz, San Antonio de Arredondo, Mayu Sumaj, Icho Cruz, Tala Huasi y Cuesta Blanca. El conjunto de centros forman una micro-región dentro del Área Metropolitana de Córdoba (IPUCOR, 2001).

Esta micro-región se caracteriza por:

- Compartir las condiciones del soporte natural: geomorfológicas, climáticas e hidrológicas: cuenca del Río San Antonio.
- Compartir una historia común de ocupación.
- Constituir entre sí una red de localidades que mantienen fuertes relaciones funcionales, conformando una dinámica de desarrollo y crecimiento, con características similares.

Esta situación determina una problemática común a la micro-región que se caracteriza principalmente por:

- El uso de recursos: a) naturales: suelo, agua, aire, flora, fauna; b) construidos: el sistema viario, las infraestructuras.
- La base económica principal es “la actividad turística” que se apoya en las características excepcionales del soporte natural, su condición de implantación dentro del Área Metropolitana de Córdoba y la capacidad edilicia e infraestructural disponible.

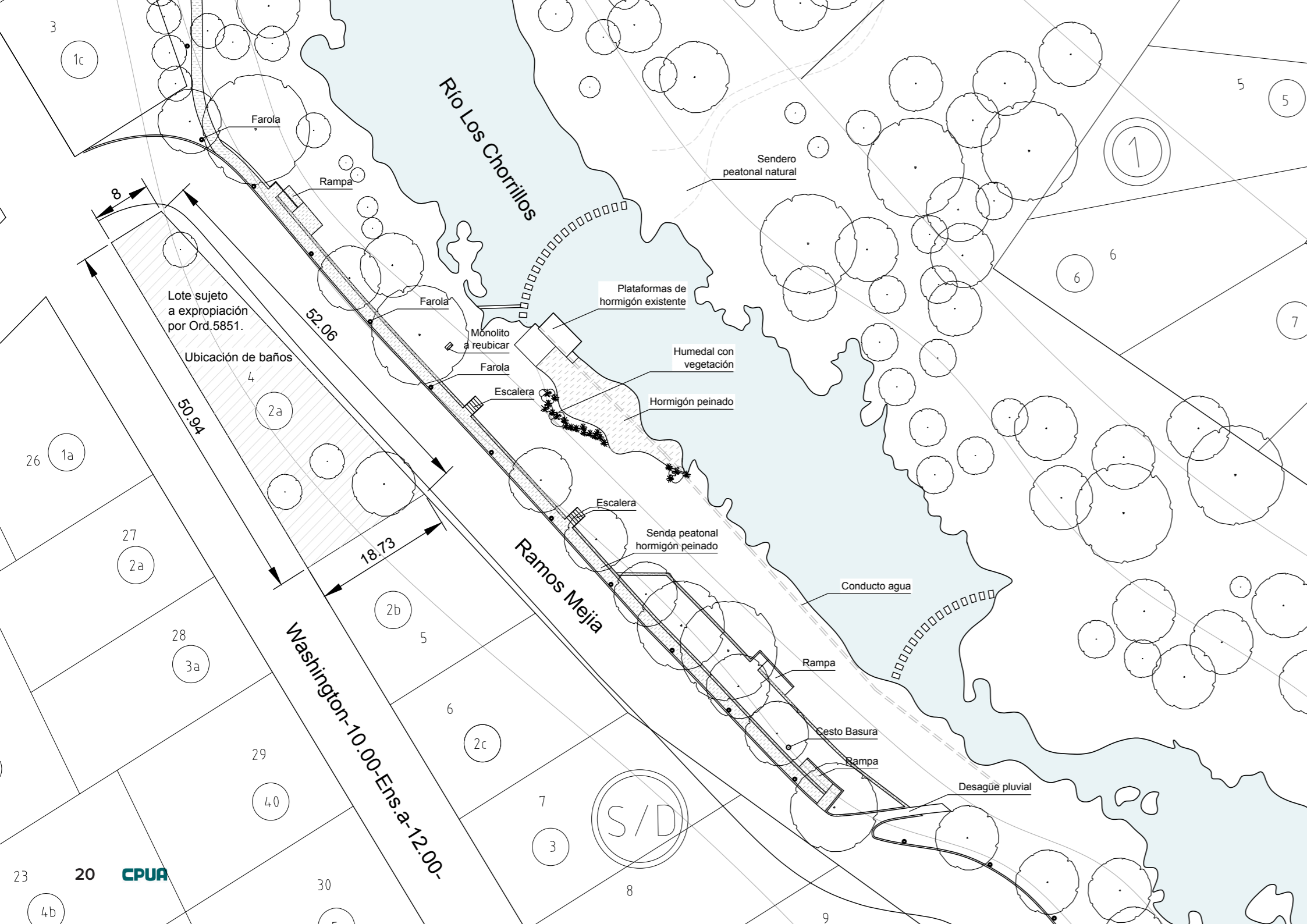




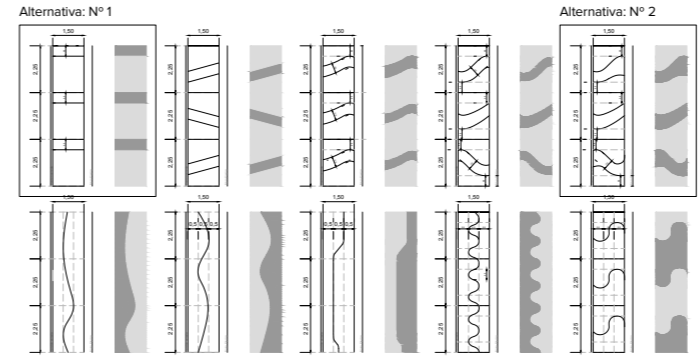
El Diquecito Río Los Chorrillos

Proyecto para el mejoramiento y revitalización balnearios. Desarrollo de obras de accesibilidad: veredas, rampas y escaleras. Colocación de luminarias y equipamiento urbano. Proyecto de Solarium para solucionar problemas de estancamiento de agua y proliferación de algas.

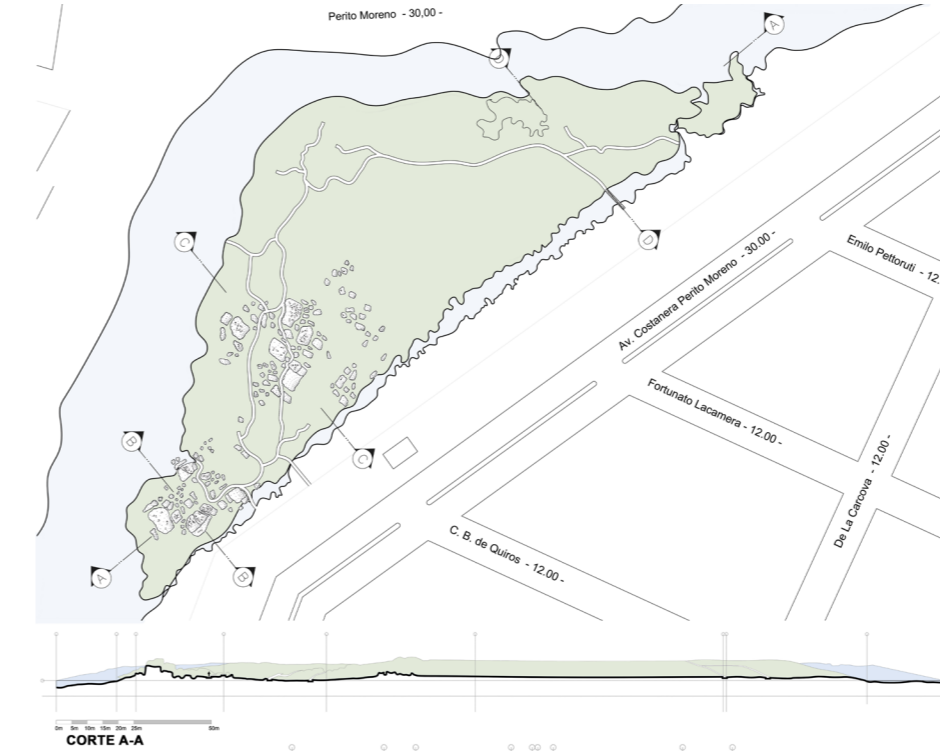
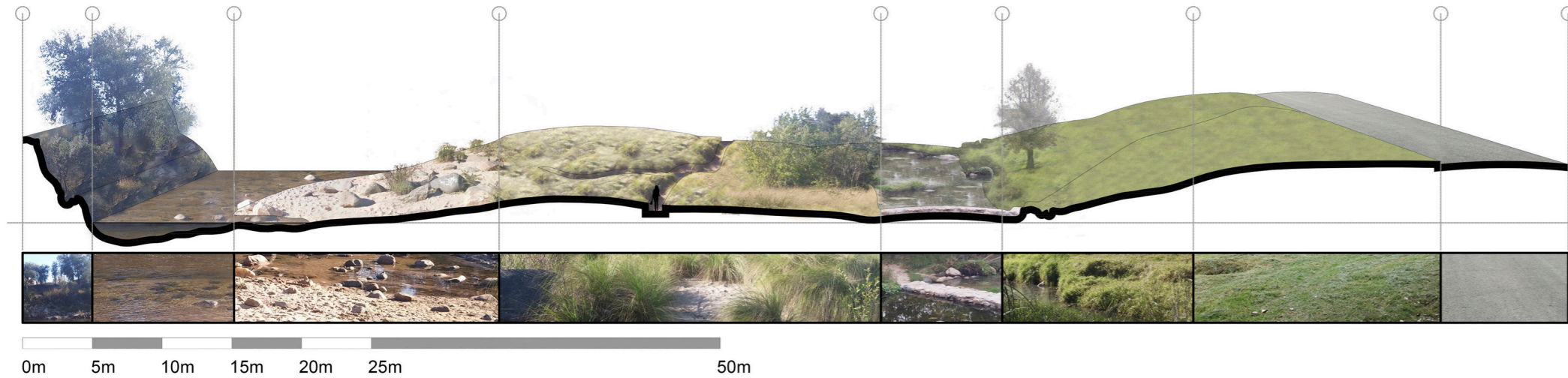
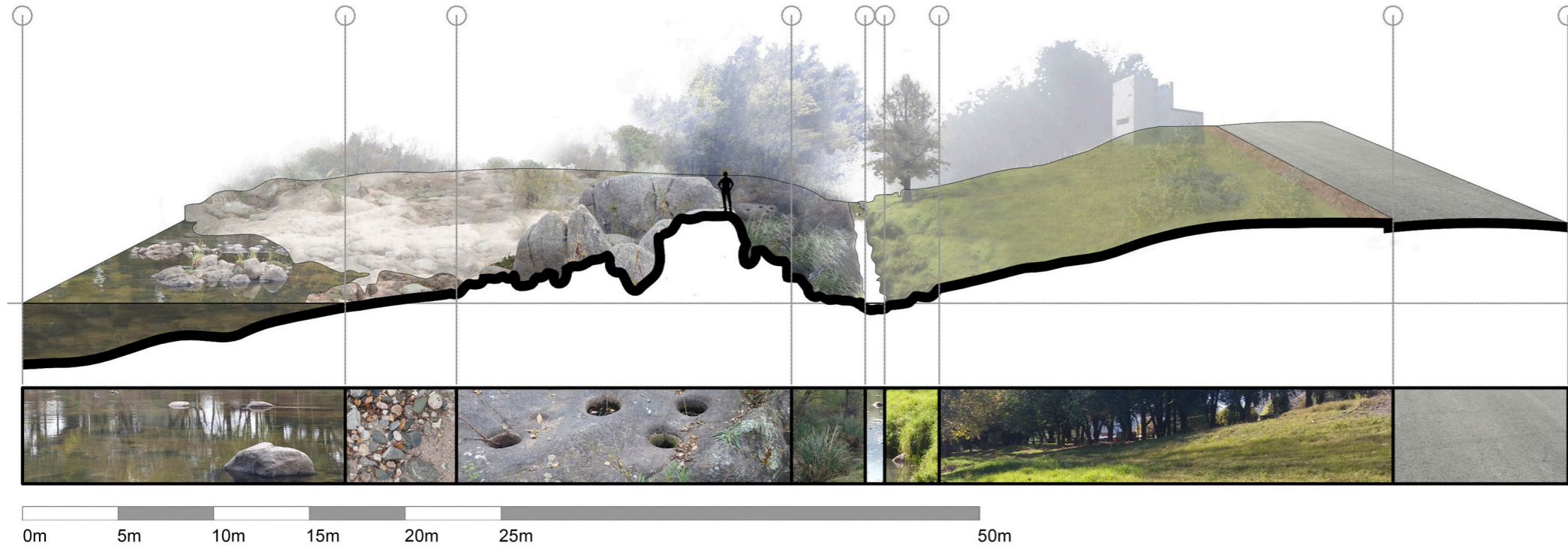




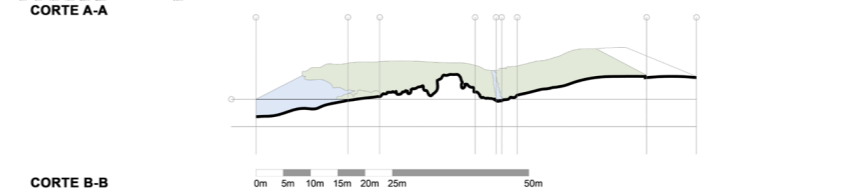
Hormigón estampado, alternativas considerando modulo mínimo de 0,5x0,5m.



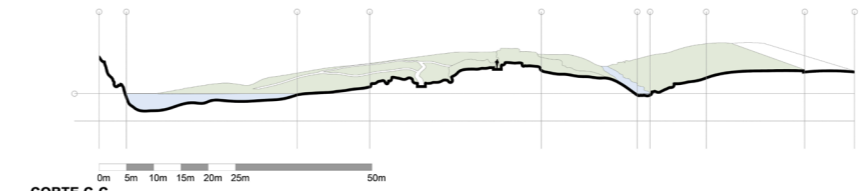




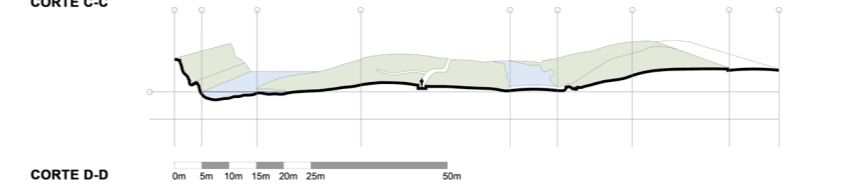
CORTE A-A



CORTE B-B



CORTE C-C



CORTE D-D

Isla de Los Morteros

Proyecto que se enmarca en el “Plan integral de mejoramiento y renovación de balnearios y costas” y tiene como objetivo poner en valor uno de los sitios de interés arqueológico más importantes de Punilla, a través de un recorrido guiado por los morteros y conanas, y la apertura de un centro de interpretación. Se gestionarán tareas de limpieza, desmalezamiento, señalización, entre otras. Desde el área educativa y de turismo se diseñarán guiones y carteles para las visitas guiadas.





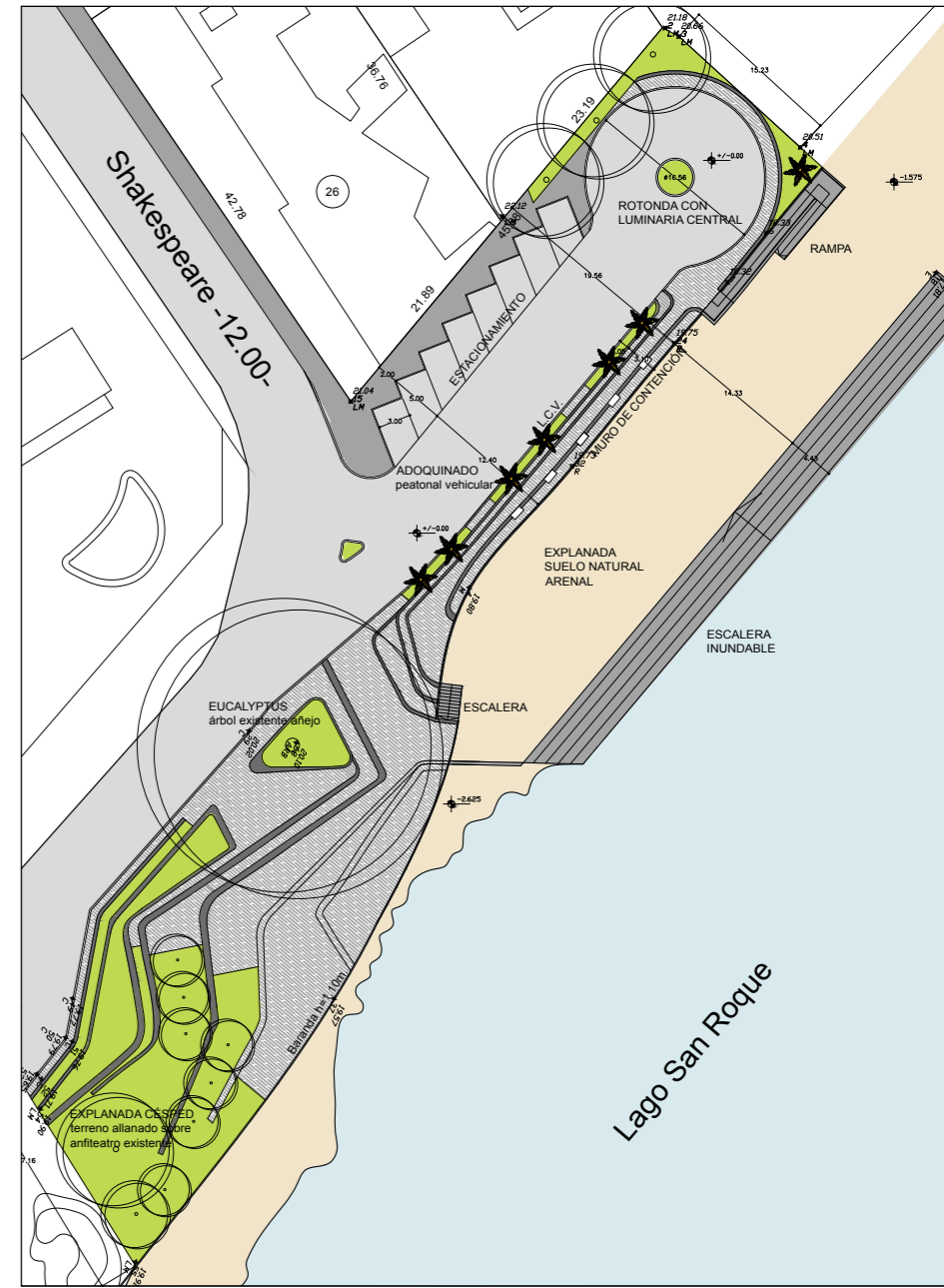
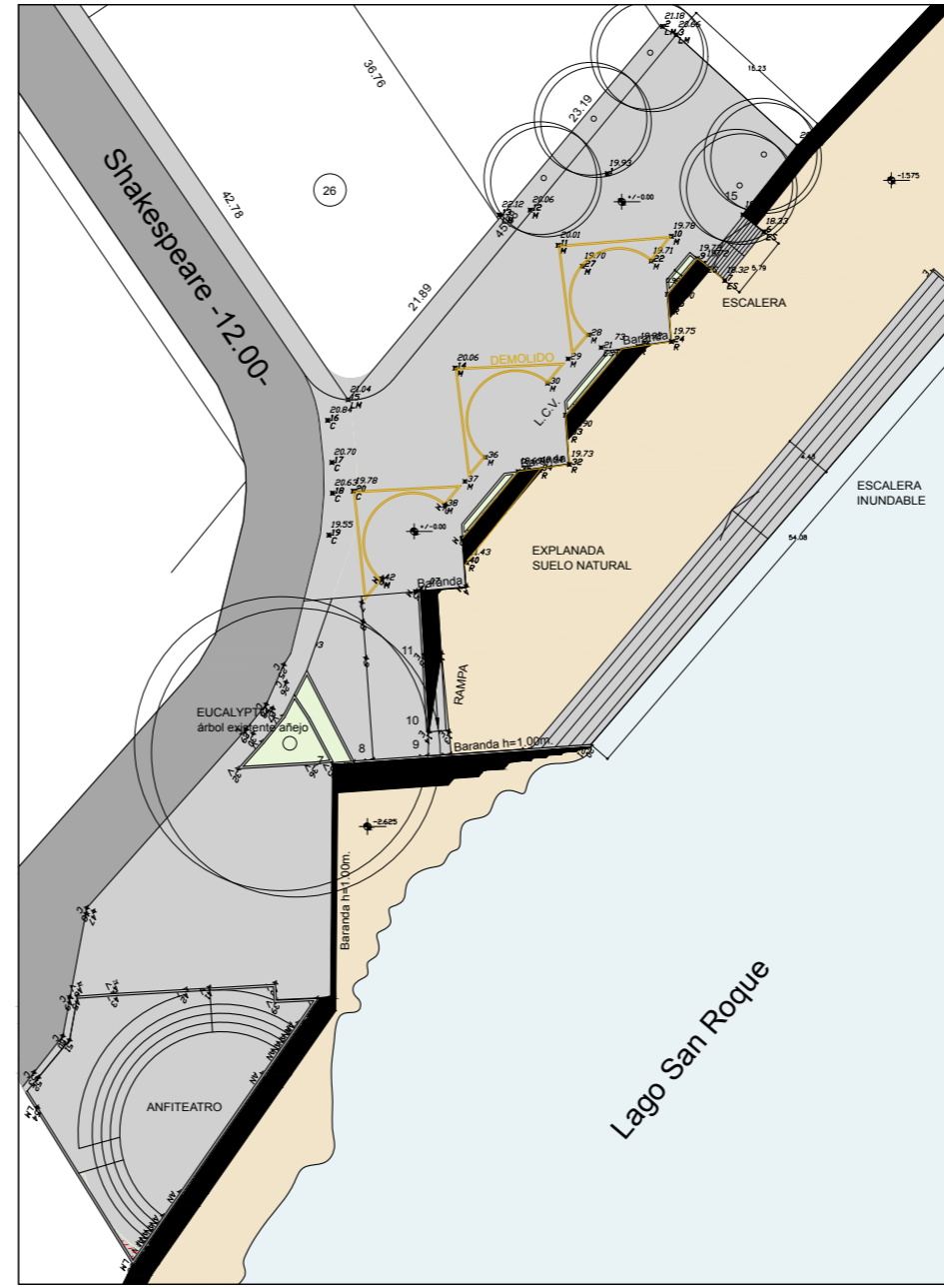
Playa Esmeralda

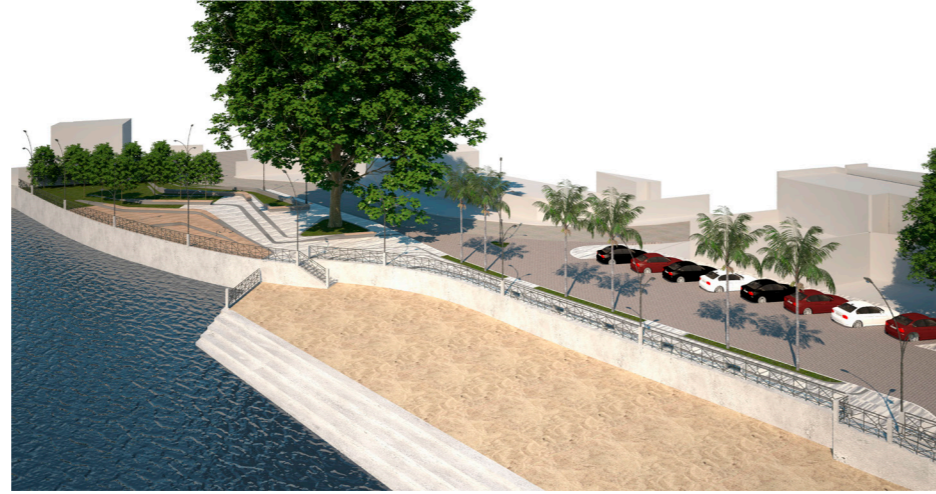
El complejo Playa Esmeralda, había sido habilitado en 1987, en el lugar donde se emplazaba el llamado Balneario Municipal (creado en 1956). Al momento de su inauguración contaba con una confitería, un anfiteatro para trescientas personas y amplias zonas de descanso, que incluían escalinatas que bajaban al lago y un vistoso parque. Sin embargo, pese a la magnitud de la propuesta, su concesionario, Luis Antonio Pais, no obtuvo el éxito que se esperaba y la concesión no fue renovada, lo cual motivó que el predio quedara abandonado durante varios años y se demolieran las áreas edificadas.

El proyecto consiste en refuncionalizar y poner en valor un sector degradado de nuestra ciudad, mediante la creación de una plaza pública, un muelle y la incorporación del tránsito vehicular como una primera etapa de recuperación de la costa noroeste del lago San Roque.



Playa Esmeralda





Villa Independencia

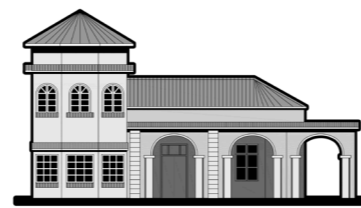
Casonas Fundacionales

El pueblo de Carlos Paz se fundó en 1913 y en las décadas siguientes se concretaron los primeros proyectos urbanísticos netamente turísticos. Uno de ellos fue Villa Independencia, un loteo planificado por Juan Irós en las tierras adquiridas a Luis Palacios, que data de 1928.

Actualmente se conservan tipologías edilicias de las primeras décadas del siglo XX, como testimonio de los orígenes de la ciudad. Los propietarios de esas casonas fueron destacados profesionales de elevado status social y económico, que eligieron la Villa para construir allí sus moradas de vacaciones, por ello se la conocía comúnmente como “la villa de los doctores”. Con las necesidades diarias, surgieron también los primeros emprendimientos comerciales ligados a la compra-venta de artículos de consumo diario.

En el barrio se puede descubrir la estilística de la arquitectura “pintoresca” que aprovechando las singularidades de la topografía o del paisaje, emplaza los chalets sobre las barrancas naturales, formando desniveles para ubicar garages semihundidos -a veces cubiertos por jardines-, grandes escalinatas irregulares, porches o galerías de entrada.

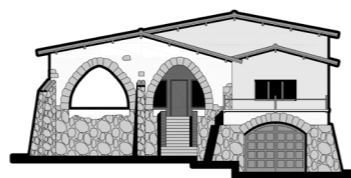
Las casonas de Villa Independencia, construidas en la década del 30-40, cuentan con techumbres a cuatro aguas o múltiples caídas en tejas coloniales o chapas con canaletas y cenefas, y chimeneas. El adovelado de los arcos enfatizando las portadas, postigones y contrafuertes. La piedra terminada a la rústica, es empleada en umbrales, parte de los muros o recubrimiento de zócalos.



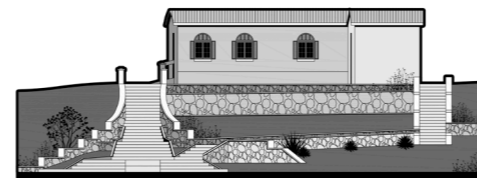
1 · Villa Julieta



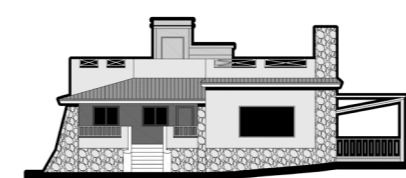
2 · Casa La Paz



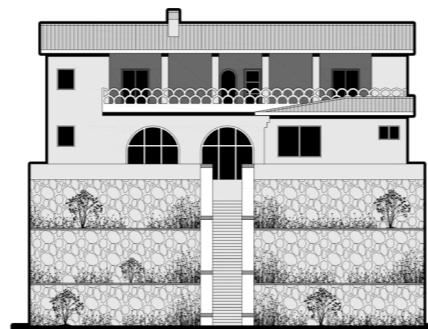
3 · Casa del Dr. Malamud



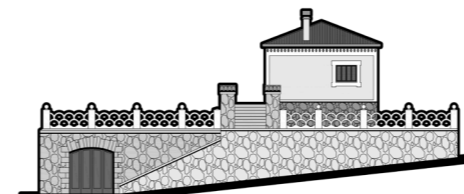
4 · Casa de Lola Robles



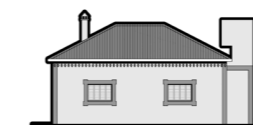
5 · Casona Coetí Porá



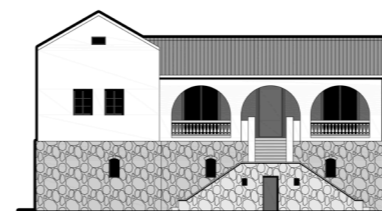
7 · El Cortijo



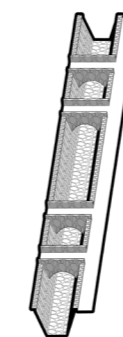
8 · Casa María Virginia



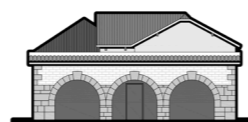
9 · Casa Güeli



10 · Hotel Villa Independencia



A · Acequia



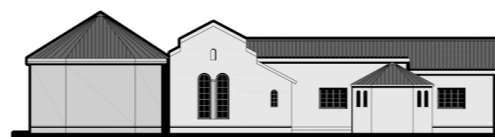
11 · Almacén de Luengo



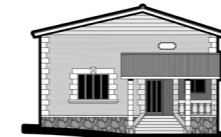
12 · Villa Magdalena



13 · Casa Camoatí



14 · Casa Dr. Gumersindo Sayago



15 · La Fermina



16 · Casa Tomasoni

Referencias

- 1- Villa Julieta
- 2- Casa La Paz
- 3- Casa del Dr. Malamud
- 4- Casa de Lola Robles
- 5- Casona Coetí Porá
- 6- Villa la Serena
- 7- El Cortijo
- 8- Casa María Virginia
- 9- Casa Güeli
- 10- Hotel Villa Independencia
- 11- Almacén de Luengo
- 12- Villa Magdalena
- 13- Casa Camoatí
- 14- Residencia del Dr. Gumersindo Sayago
- 15- La Fermina
- 16- Casa Tomasoni

- A- Acequia
- B- Centro Vecinal
- C- Colegio Ricardo Bernabé Fernández Jardín Domingo Faustino Sarmiento

Paseo de Las Casonas de Villa Independencia

Señalización y puesta en valor de Casonas Fundacionales de Villa Independencia

Tras la fundación del pueblo de Carlos Paz en 1913, en las décadas siguientes se concretaron los primeros proyectos urbanísticos netamente turísticos. Uno de ellos fue Villa Independencia, un loteo planificado por Juan Irós en las tierras adquiridas a Luis Palacios, que data de 1928.

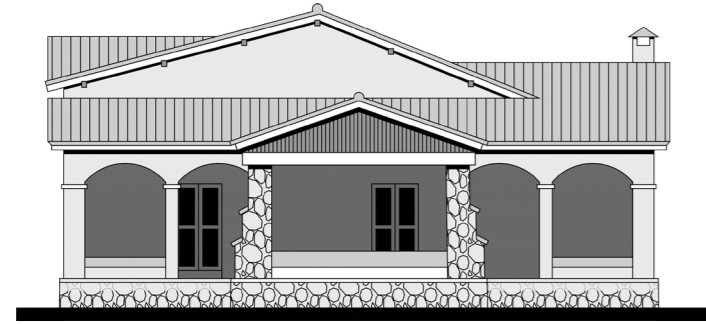
Actualmente se conservan tipologías edilicias de las primeras décadas del siglo XX, como testimonio de los orígenes de la ciudad. Los propietarios de esas casonas fueron destacados profesionales de elevado status social y económico, que eligieron la Villa para construir allí sus moradas de vacaciones, por ello se la conocía comúnmente como “la villa de los doctores”. Con las necesidades diarias, surgieron también los primeros emprendimientos comerciales ligados a la compra-venta de artículos de consumo diario.

En el barrio se puede descubrir la estilística de la arquitectura “pintoresca” que aprovechando las singularidades de la topografía o del paisaje, emplaza los chalets sobre las barrancas naturales, formando desniveles para ubicar garages semihundidos -a veces cubiertos por jardines-, grandes escalinatas irregulares, porches o galerías de entrada.

Las casonas de Villa Independencia, construidas en la década del 30-40, cuentan con techumbres a cuatro aguas o múltiples caídas en tejas coloniales o chapas con canaletas y cenefas, y chimeneas. El adovelado de los arcos enfatizando las portadas, postigones y contrafuertes. La piedra terminada a la rústica, es empleada en umbrales, parte de los muros o recubrimiento de zócalos.



Casa Tomasoni



Es la primera propiedad en Villa Independencia que perteneció al Sr. Eladio Arredondo. La construcción -que dataría de 1910- es anterior al loteo de la Villa. Es un chalet con galería de arcos a medio punto y techo a múltiples aguas cubierto de tejas hispanas.



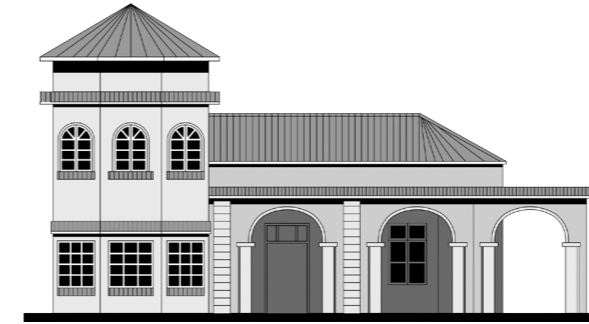
Casa Camoatí



La casa "Camoatí" perteneció al Dr Roberto Lupi, quien la construyó como residencia de descanso. Es una de las primeras casas con techo de zinc de la villa, su construcción es anterior al loteo de 1928.



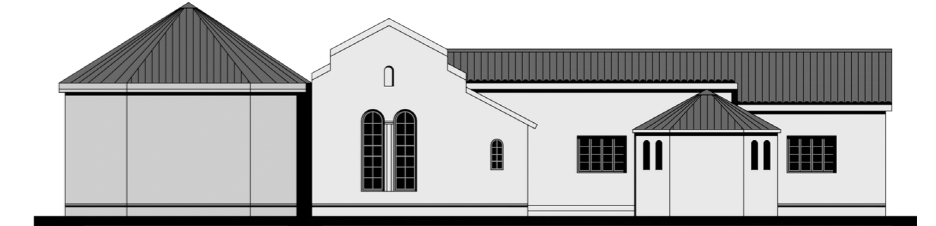
Villa Julieta



Residencia de Juan Irós, de estilo neocolonial. El chalet pintoresquista presenta una galería con arcos de medio punto -con balaustrada- , un torreón poligonal. Su coronamiento está resuelto a múltiples aguas, cubiertas con tejas hispánicas, cuyo vuelo resalta las molduras ubicadas a distintos niveles. Localizada a orillas del Río San Antonio presentaba una laguna natural que abarcaba gran parte del frente de la casa hacia el río. En su portón de mármol blanco está impresa su denominación original: «Villa Julieta», también es conocida como "Romeo y Julieta".



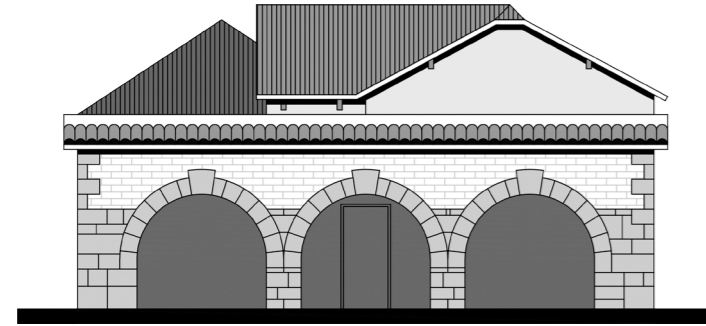
Casa Dr.Gumersindo Sayago



Una de las casonas más importantes fue la residencia del Dr.Gumersindo Sayago -reconocido especialista en el tratamiento de la tuberculosis-. Sayago había elegido el lugar para veranear por su tranquilidad y el encanto del paisaje serrano que se conservaba casi en su estado original. Apasionado de los caballos, el médico acostumbraba salir de cabalgata acompañado de algunos habitantes permanentes. Hoy, el Hospital Municipal lleva su nombre. La vivienda sufrió numerosas modificaciones y ampliaciones.



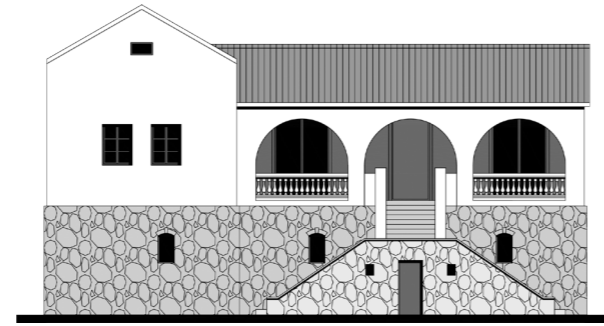
Almacén de Luengo



El «almacén de Luengo» fue el primer almacén de ramos generales de Villa Independencia, disponía de una notable diversidad de productos y servicios, tanto para el abastecimiento de la población local como para aquellos que se dirigían hacia las localidades del Valle de Traslasierra. En el almacén y tienda también funcionaba un bar, se alquilaban habitaciones a los visitantes eventuales y hasta llegó a tener un surtidor de combustible en el frente.



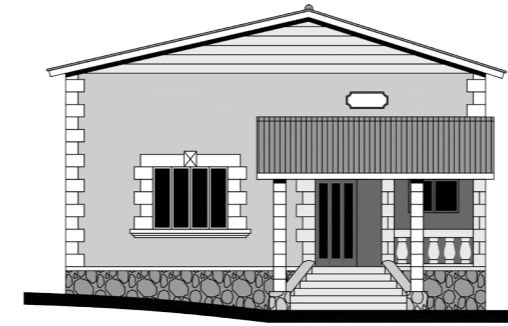
Hotel Villa Independencia



Las actividades económicas centradas en el turismo sentaron las bases para la conformación de un sector comercial en Villa Independencia. Además del reconocido almacén de ramos generales, Don Clemente Luengo construyó una hostería con tres habitaciones para atender la creciente demanda de hospedaje. Surgió así el primer establecimiento hotelero de la zona, que luego se fue ampliando y obteniendo mayor jerarquía..



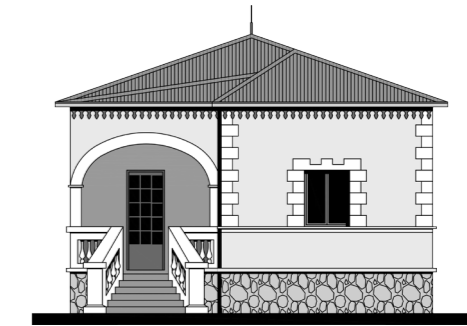
La Fermina



Mientras Juan Irós iba edificando viviendas para elevar la valorización del loteo Villa Independencia para su posterior venta o alquiler, quienes iban adquiriendo los terrenos también dieron inicio a la construcción de sus propias residencias. Entre ellas se encuentra «La Fermina» que perteneció al Dr. Custodio Maturana, juez y camarista bonaerense de amplia trayectoria judicial y política.



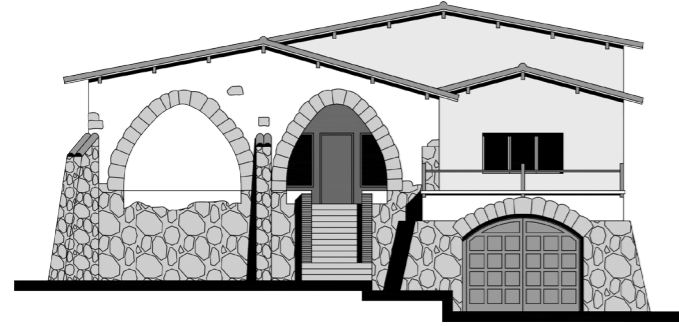
Villa Magdalena



Juan Irós mandó construir varias casas para promocionar turísticamente el sector de Villa Independencia. En su mayoría eran de tipología inglesa, poseen basamento de piedra, acceso sobreelevado con escalinatas, techo de chapa a múltiples aguas. Entre estas se destaca la vivienda que perteneció a la familia Caprile, la cual presenta en su frente impreso el nombre «Villa Magdalena».



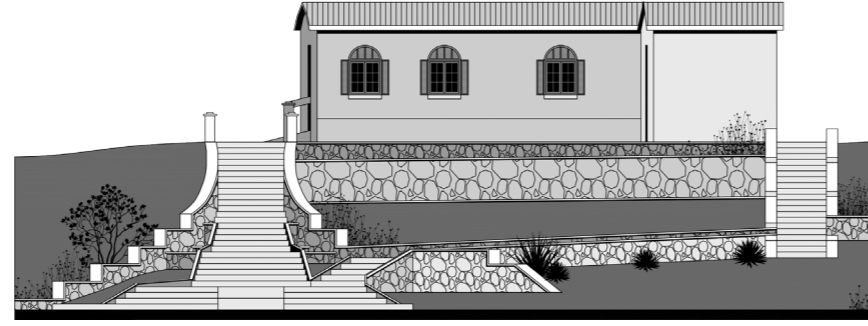
Casa del Dr.Malamud



El «almacén de Luengo» fue el primer almacén de ramos generales de Villa Independencia, disponía de una notable diversidad de productos y servicios, tanto para el abastecimiento de la población local como para aquellos que se dirigían hacia las localidades del Valle de Traslasierra. En el almacén y tienda también funcionaba un bar, se alquilaban habitaciones a los visitantes eventuales y hasta llegó a tener un surtidor de combustible en el frente.



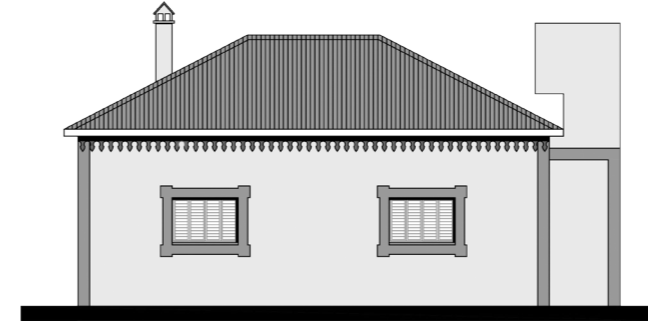
Casa de Lola Robles



Esta vivienda perteneció a Lola Aliaga Achával de Robles. Es un chalet pintoresquista, tipología trasplantada de modelos ingleses, que fue construido en la década 1930. Presenta aberturas en forma de arcos de medio punto y una imponente escalera lateral de lajas y piedra, con varios tramos. Ubicada sobre la elevación del terreno, se caracteriza por sus volúmenes netos y definidos, carentes de decoración en sus muros revocados y techo con faldones de chapa.



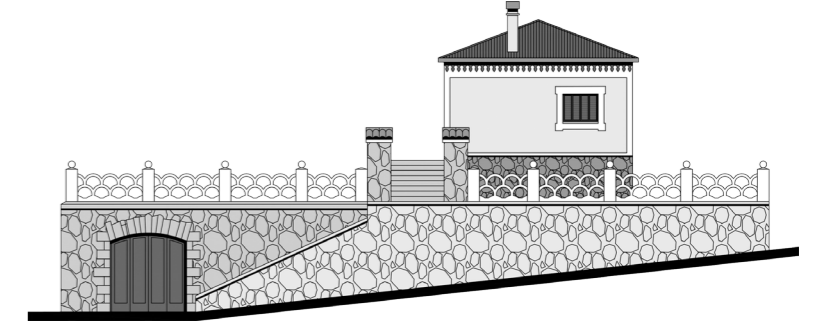
Casa Güeli



La casa de estilo inglés, de líneas netas y sencillez volumétrica, cuenta con techo a cuatro aguas, de chapa con canaletas y cenefas. Las puertas y ventanas se destacan con un recercado. La piedra terminada a la rústica es empleada en la base de los muros y recubrimiento de zócalos.



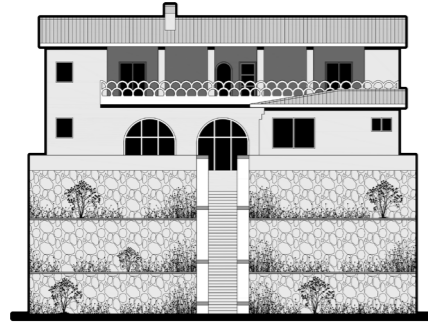
Casa María Virginia



En su fachada norte tiene grabado el nombre: María Virginia. Su construcción está elevada sobre el terreno natural, lo que permitió utilizar el desnivel para localizar la cochera. La sencillez volumétrica –tipología basada en modelos ingleses- se resalta por el tratamiento de las esquinas y aberturas con relieves, su basamento de piedra rústica y verjas trabajadas. En el ingreso se observa una mampara de vidrios de colores. Su techo es de chapa con canaletas y cenefa.



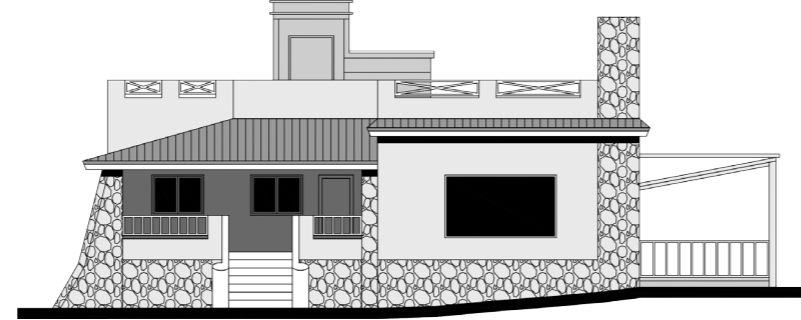
El Cortijo



“El Cortijo” se caracteriza por su imponente presencia sobre el paisaje. Construida sobreelevada, presenta una escalinata central que da acceso a una vivienda en dos niveles. Posee techos a dos aguas con tejas hispánicas y basamentos de piedra cortada a la rústica. Perteneció originalmente a la familia Bayona. En una época funcionó como residencia veraniega para contingentes de estudiantes.



Casa Coetí Porá



Su nombre significa “Hermoso Amanecer” en guaraní. Esta casa perteneció a la Familia Luengo. Fue construida a fines de la década del 40. El chalet cuenta con techumbres con múltiples caídas recubiertos con tejas coloniales y terraza. La piedra terminada a la rústica, es empleada en umbrales, parte de los muros y recubrimiento de zócalos.

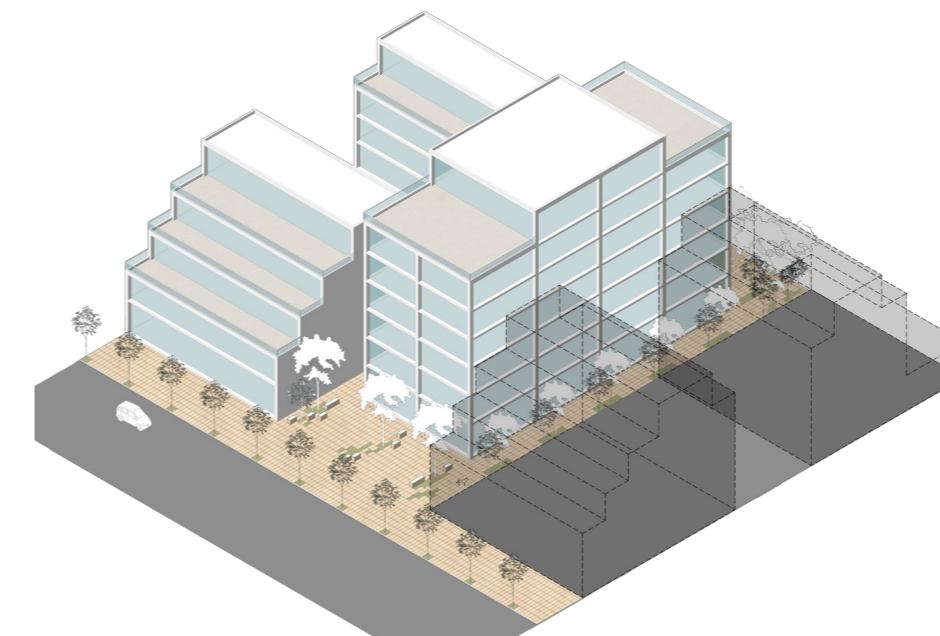
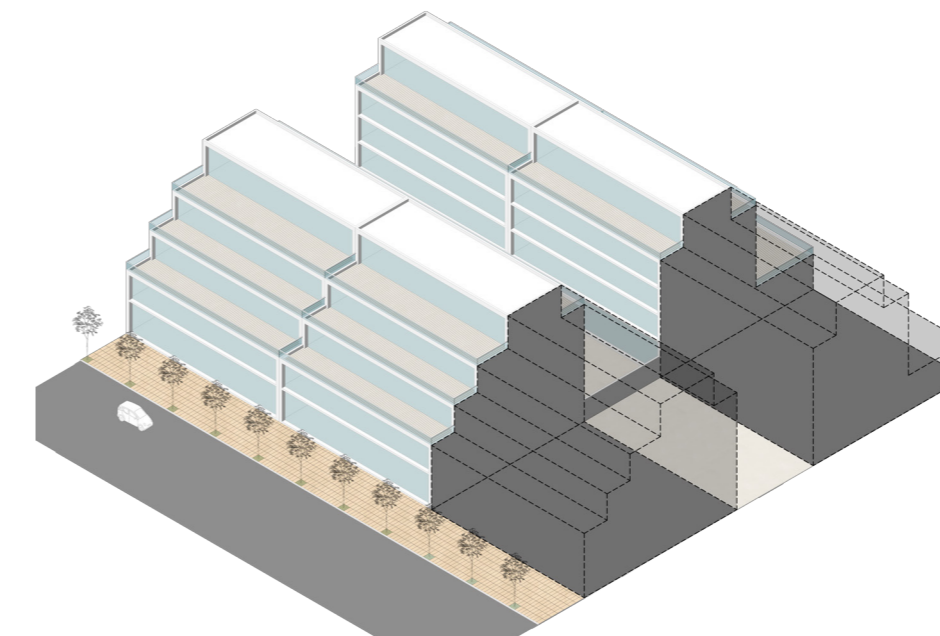
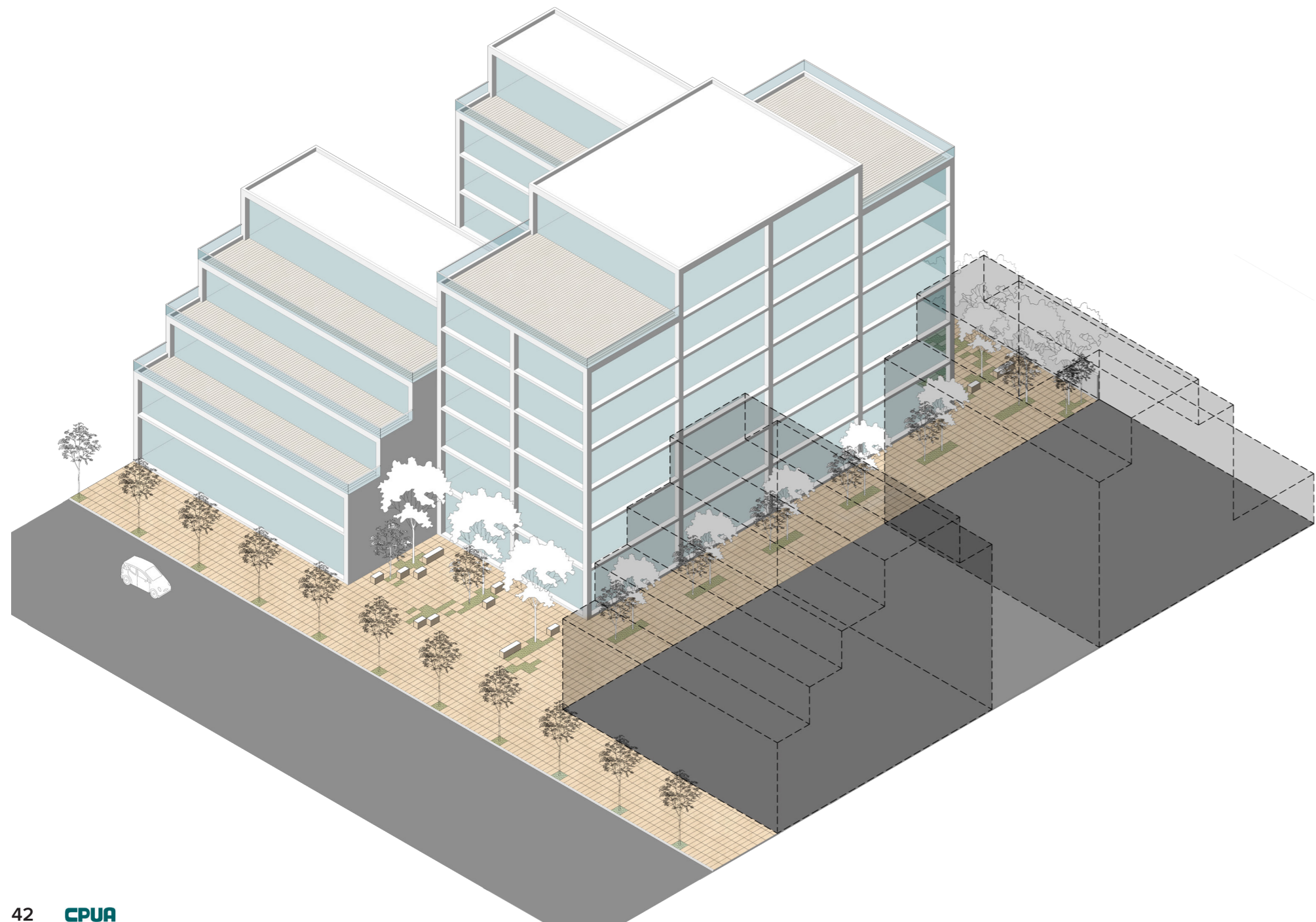


Casa La Paz



A medida que se iba desarrollando la zona Sur, comerciantes y profesionales llegaban desde Buenos Aires y Santa Fe, para adquirir o construir sus residencias. Esta casa fue construida en la década del 40, cuenta con techo a múltiples aguas en tejas coloniales. La piedra terminada a la rústica es empleada en parte de los muros y recubrimiento de zócalos.





Compensación

Proyectos sujetos a compensación de F.O.S por altura

Podrán superar las máximas alturas establecidas en el Artículo 10.1 para la **ZONA AC3 y ACI**.

4.112.1.: de la compensación del F.O.S

Los proyectos podrán liberar superficie en Planta Baja, disminuyendo el FOS, destinando la misma superficie cubierta que permitiría el FOS, a superficie cubierta por sobre la altura máxima permitida para la zona AC3 y ACI, destinando este espacio libre en Planta Baja al uso público con conexión a la vereda y acceso desde vía pública. En esta superficie libre de Planta Baja destinada al uso público está prohibido realizar construcciones que afecten el FOS resultante.

4.112.5.2: de la localización:

Deberán estar localizados dentro de las poligonales de la zona AC3 y ACI

4.112.5.3: del uso del suelo:

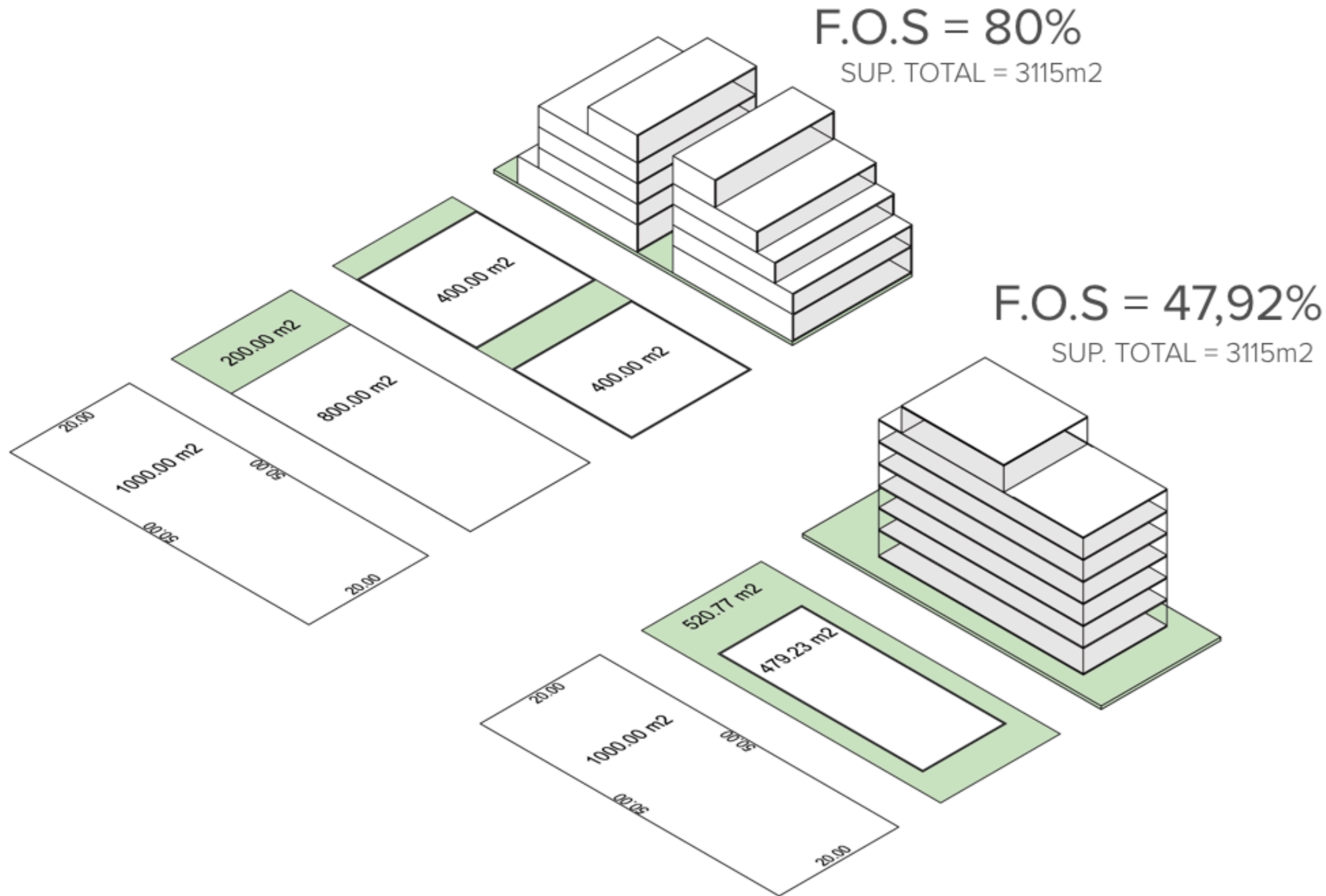
Los proyectos deberán estar destinados a los usos del suelo permitidos para la zona AC3 y ACI

4.112.5.4: de la superficie cubierta máxima:

Los proyectos no podrán superar la máxima superficie cubierta resultante de la aplicación del Artículo 10.1 ZONAS AC3, ACI y demás Artículos del presente Código que inciden sobre estas zonas afectando la superficie máxima a construir (F.O.S. patios mínimos, perfiles de edificación).

4.112.5.5: de la altura máxima:

El proyecto no podrá superar una altura de 20 metros, más una

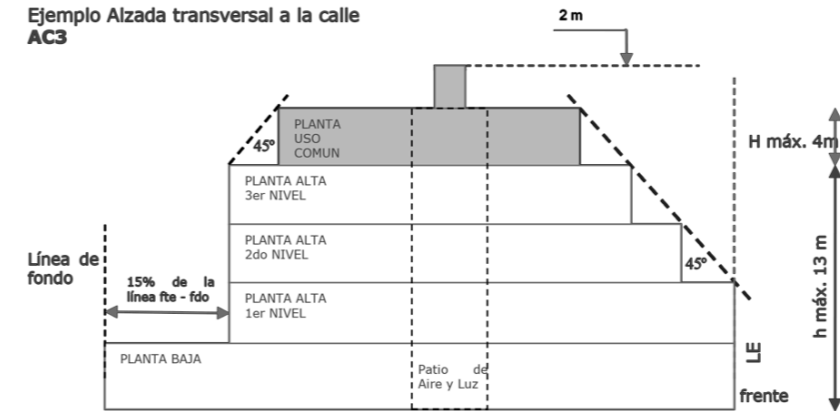


AC3

PB + 3 plantas

13m + 4m = 17m

Ejemplo Alzada transversal a la calle
AC3

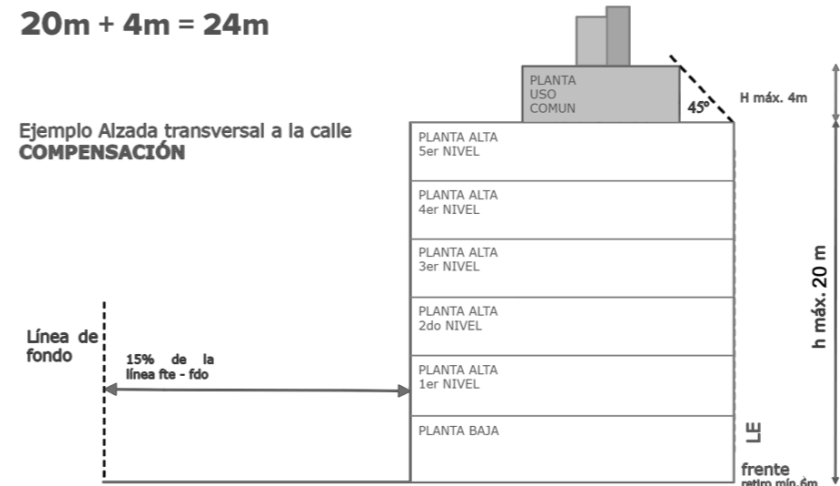


COMPENSACIÓN

PB + 5 plantas

20m + 4m = 24m

Ejemplo Alzada transversal a la calle
COMPENSACIÓN



planta de uso común de 4 metros de altura la que no deberá ocupar más del 50% de la superficie de la Planta inmediata inferior.

4.1.12.5.6: de los retiros:

Los proyectos que se sometan a compensación de F.O.S. por más altura de la edificación, deberán contar con retiros de frente mínimos de 6 metros y laterales mínimos de 3 metros desde la Planta Baja. Los retiros de contrafrente se determinan por Art.9.2 y 9.3.-

4.1.12.5.7: de la superficie edificable:

En los proyectos por compensación la superficie edificable se determinará deduciendo la superficie construable en PB por el número de pisos máximos admitidos, ajustándose a las condiciones edilicias del presente Código (ventilación, iluminación), hasta un F.O.T. máximo de 3,6.

4.1.12.5.8: del resto de las condiciones edilicias:

Para el resto de las condiciones edilicias serán de aplicación todo el conjunto de normas que rigen para la zona AC3 y ACI. En los pisos que sobrepasen la altura máxima de AC3 y ACI no se aplicará el escalonamiento a 45°. El escalonamiento a 45° se deberá respetar en todos los casos en el último piso de uso común, de todos los lados.

4.1.12.5.9: del mecanismo de aprobación de los proyectos:

Por el término de 180 días a partir de la aprobación del Artículo 4.1.12.4 y a fin de evaluar la marcha del mecanismo de compensación y proponer las adecuaciones normativas que sean necesarias, los proyectos alcanzados por el presente artículo serán derivados por la Dirección de Obras Privadas al Consejo de Planeamiento Urbano Ambiental -CPUA-. Este organismo analizará los proyectos, pudiendo recomendar las adecuaciones en caso de que correspondiera.-



Áreas de Interés Ambiental

Declaración de Áreas de Interés Ambiental para el ordenamiento del sistema urbano bajo el régimen de concertación pública - privada.

Objetivo

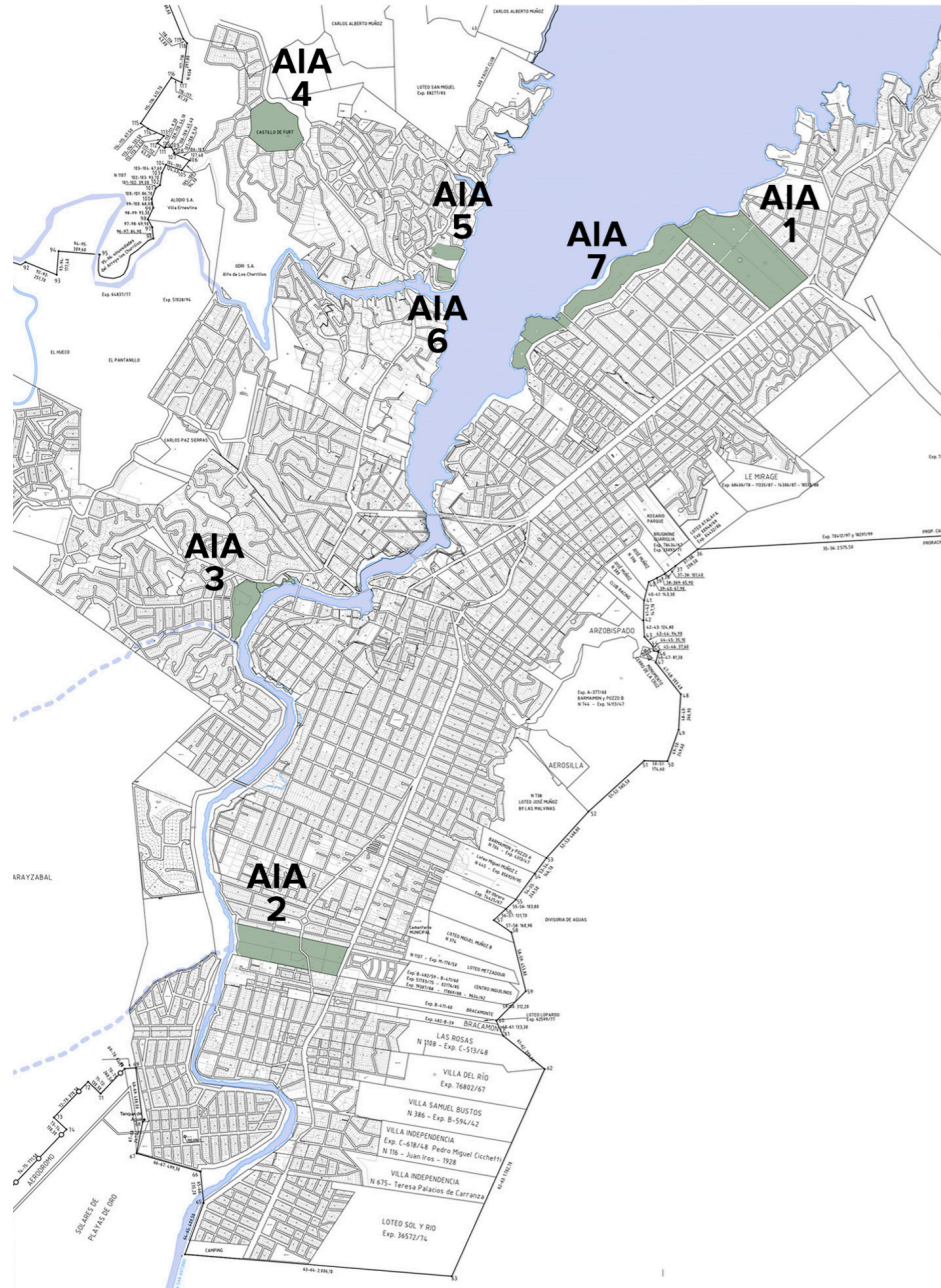
Las áreas se encuentran localizadas hacia el Norte y Sur del sistema urbano, integradas a la estructura viaria principal y al sistema costero alineados sobre el valle, así como a potenciales ejes transversales de conexión montaña, río y lago.

El proyecto propone regular estas zonas como Áreas de Interés Ambiental (AIA), buscando conservar sus cualidades ambientales, promoviendo su uso cuidadoso y responsable, buscando un mayor equilibrio entre los espacios urbanizados y aquellos donde predominen los recursos naturales.

Para estas localizaciones, se desalienta la subdivisión del suelo y el uso residencial dominante, estableciendo el mecanismo de concertación como el más adecuado para la gestión de su desarrollo.

Gestión

Fundamentada la propuesta en el ámbito del CUPA y realizados los informes correspondientes, este proyecto es elevado al Consejo de Representantes para su tratamiento, quien lo aprueba a través de la Ordenanza N° 5344/11



AIA 1 A.C.A



ÁREA INTERÉS AMBIENTAL

AIA

1) **AIA 1** Parcelas cuya designación Catastral es: 39-02-065 lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 con frente a Av. Costanera y Av. San Martín.



AIA 2 Asociación General San Martín



ÁREA INTERÉS AMBIENTAL

AIA

2) **AIA 2** Parcelas cuya designación Catastral es: 42-02-053 lotes 2p, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, con frente a Av. Cárcano y Futura Costanera sobre Río San Antonio.



AIA 3 Parque Estancia La Quinta



ÁREA INTERÉS AMBIENTAL

AIA

3) **AIA 3** Parcelas cuya designación Catastral es: 38-03-008-11 (1), 14 (12), 15 (A), 14 (11) ocupada por Parque Estancia La Quinta entre el Río San Antonio y Los Zorzales.



AIA 4 Castillo de Furt



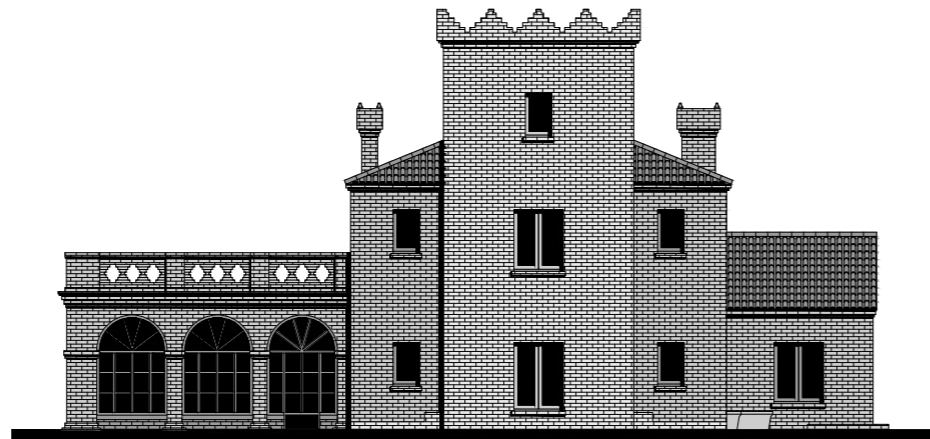
ÁREA INTERÉS AMBIENTAL

AIA

4) AIA 4 Castillo de Furt.
Parcela cuya designación
Catastral es: 37-02-370-1
Sup. 122.806,00 m2.



AIA 5 Castillo Garlot



ÁREA INTERÉS AMBIENTAL

AIA

5) AIA 5 Castillo Familia
Garlot. Parcela cuya
designación Catastral es:
37-02-367-006
Sup. 23.142 m2.



AIA 6 Castillo Zárate



ÁREA INTERÉS AMBIENTAL

AIA

6) AIA 6 Castillo Zárate
Parcela cuya designación
Catastral es: 37-02-367-012
Sup. 12.760,10 m2.



AIA 7 Paseo de La Costa

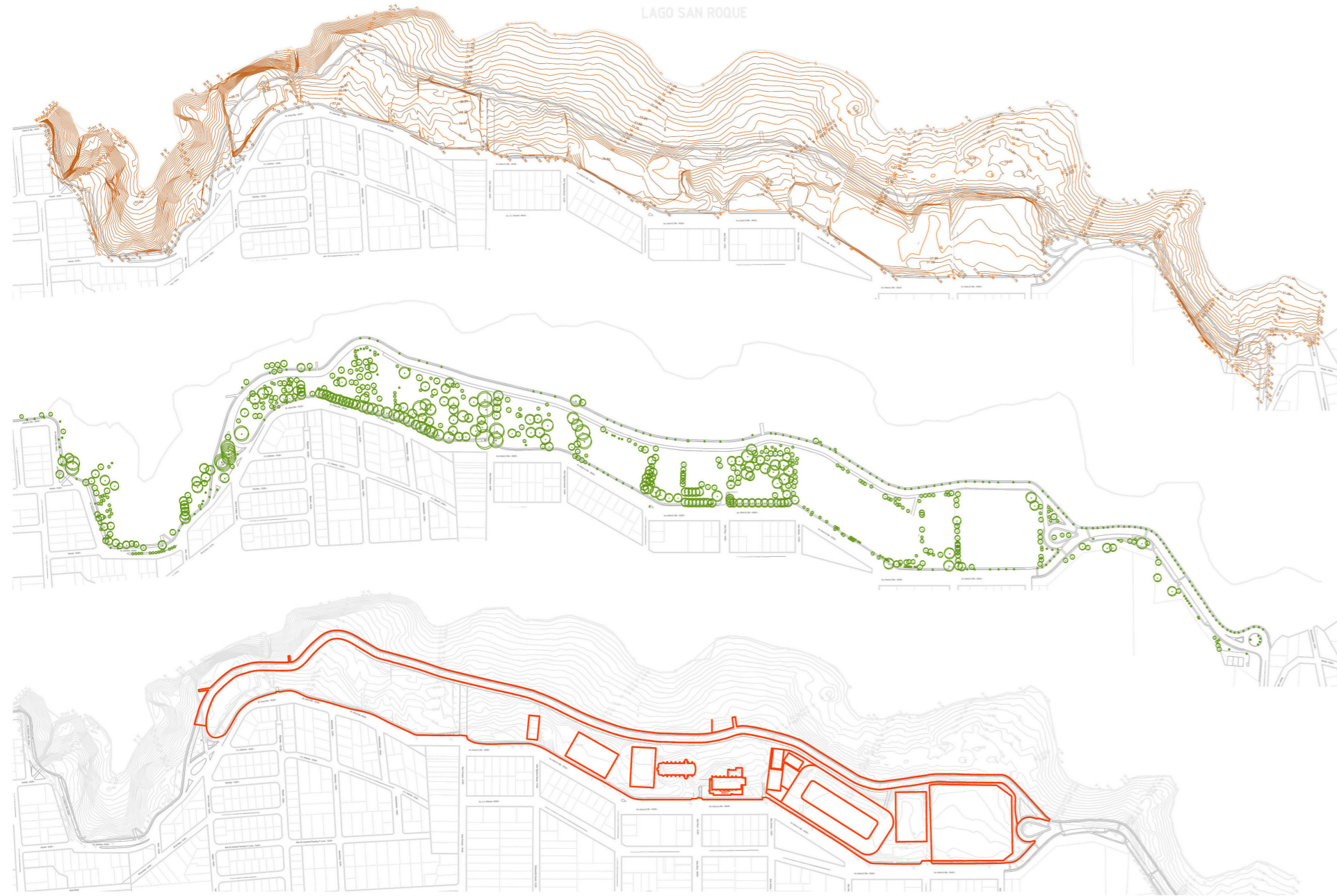




Paseo de La Costa

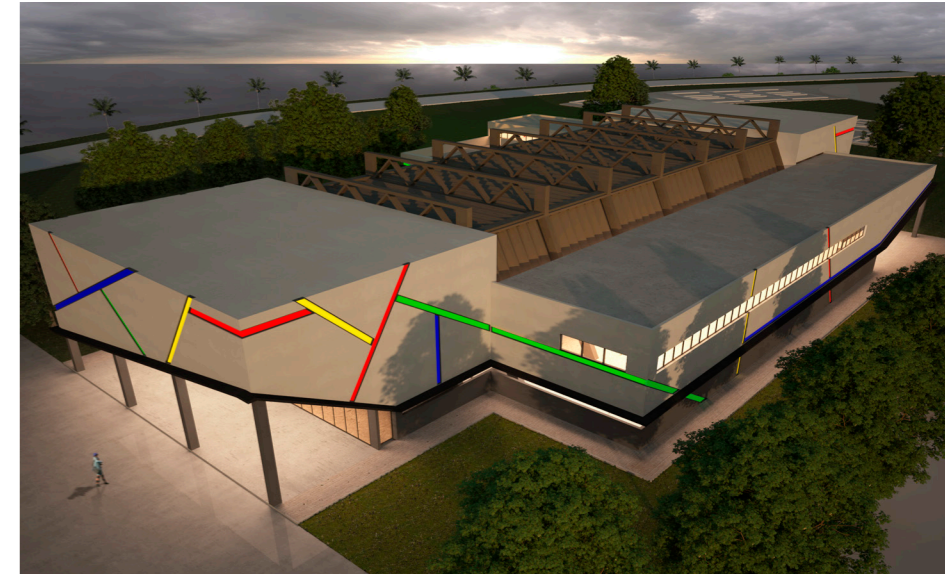
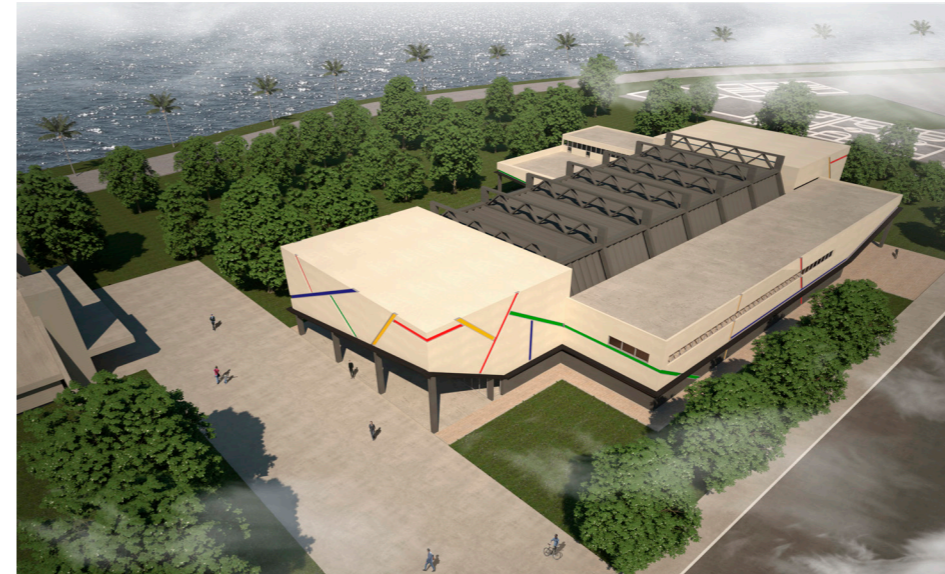


LAGO SAN ROQUE



LAGO SAN ROQUE

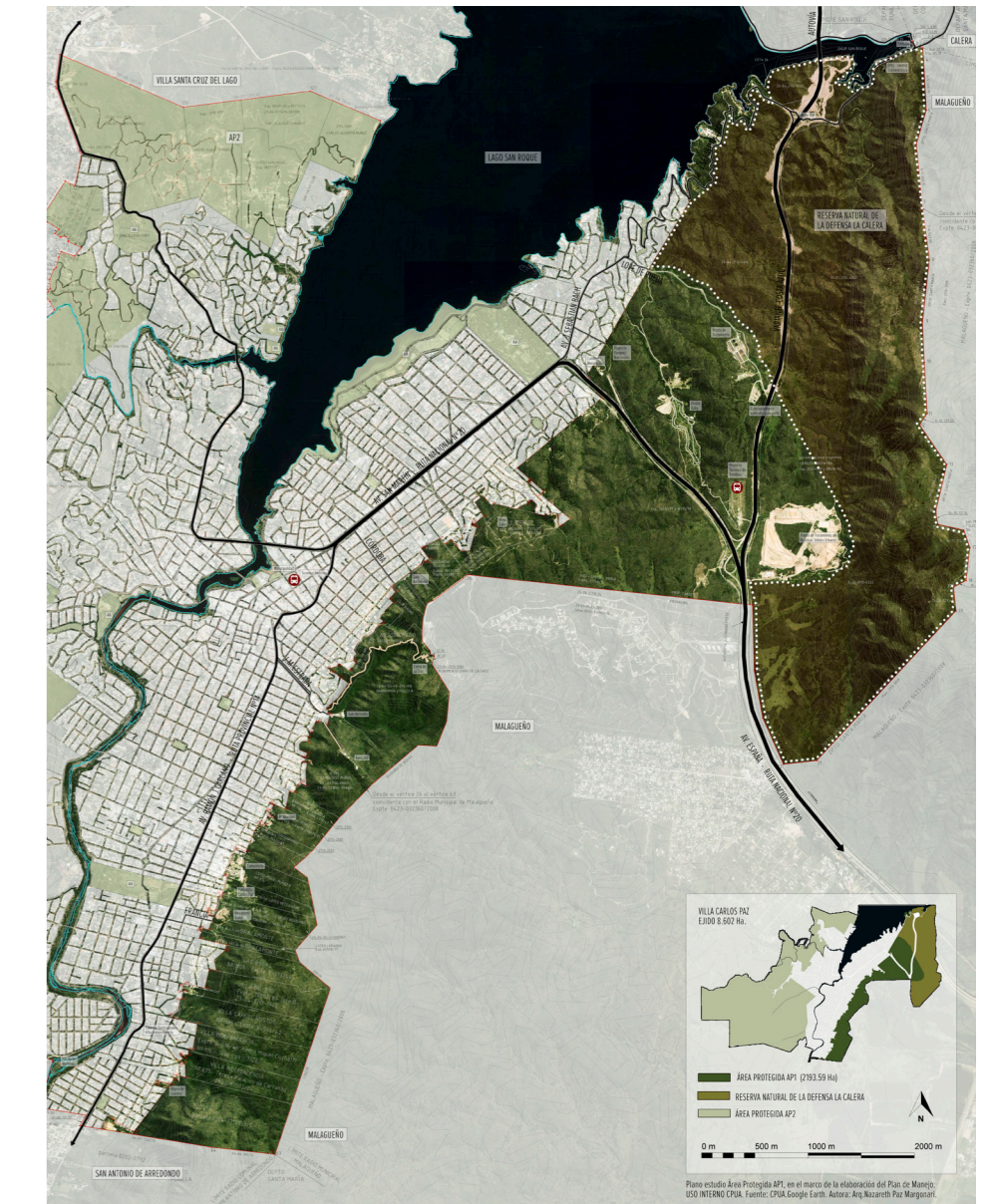




Render: Arq.Nazareth Paz Maigonari



Área Protegida AP1





PLAN DE MANEJO DEL ÁREA PROTEGIDA DE VILLA CARLOS PAZ

Taller de manejo del fuego

Lunes 6 de Agosto
de 9:30hs a 16:00hs.



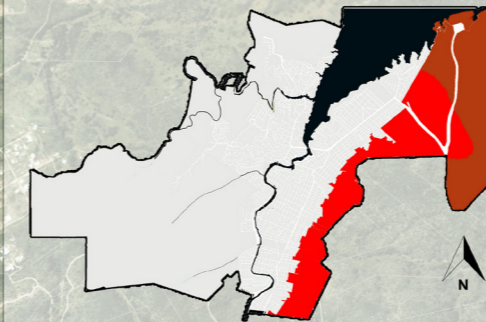
FORO URBANO AMBIENTAL

Área Protegida de Villa Carlos Paz

Presentación Plan de Manejo "Etapa I"

Miércoles 5 de Diciembre a las 19:00hs.
Salón Auditorio Municipal - Liniers 50

**VILLA CARLOS PAZ
EJIDO 8.602 Ha.**



■ **ÁREA PROTEGIDA AP1 (2193.59 Ha)**
■ **RESERVA NATURAL DE LA DEFENSA LA CALERA**

**ÁREA PROTEGIDA AP1
SUPERFICIE 2.193,59 Ha.**

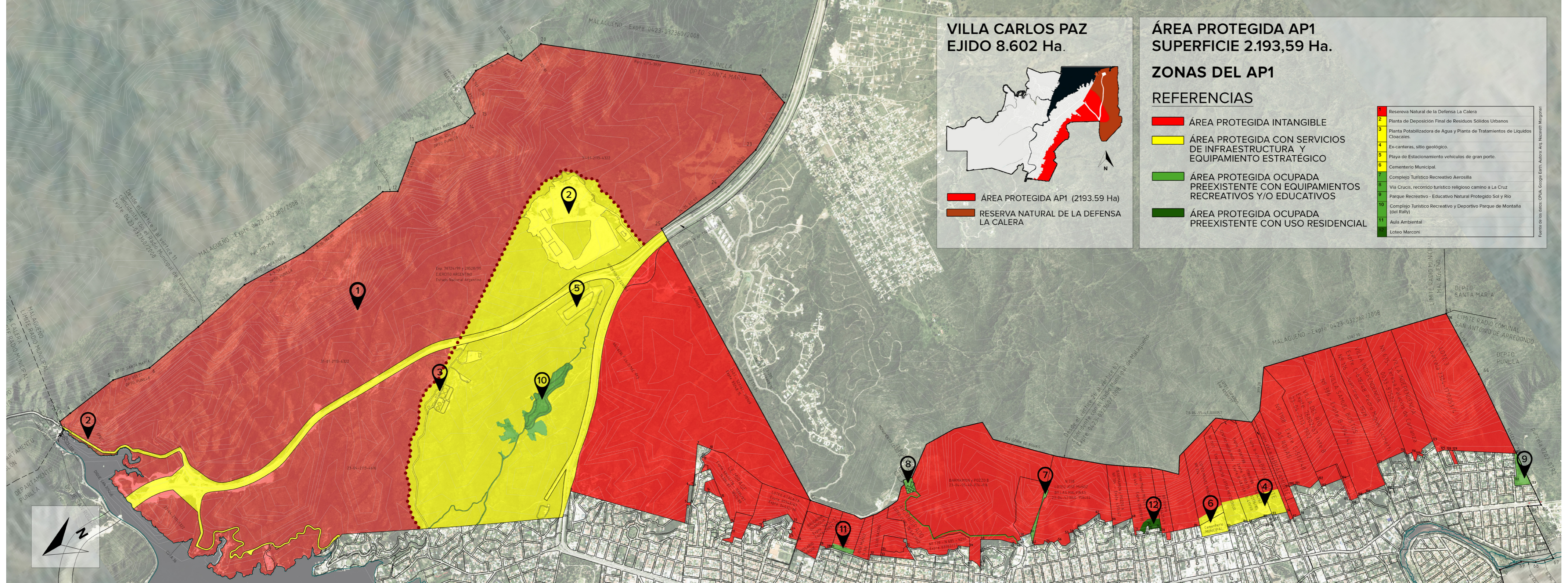
ZONAS DEL AP1

REFERENCIAS

- **ÁREA PROTEGIDA INTANGIBLE**
- **ÁREA PROTEGIDA CON SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO ESTRATÉGICO**
- **ÁREA PROTEGIDA OCUPADA PREEXISTENTE CON EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS Y/O EDUCATIVOS**
- **ÁREA PROTEGIDA OCUPADA PREEXISTENTE CON USO RESIDENCIAL**

1	Reserva Natural de la Defensa La Calera
2	Planta de Deposición Final de Residuos Sólidos Urbanos
3	Planta Potabilizadora de Agua y Planta de Tratamientos de Líquidos Cloacales.
4	Ex-canteras, sitio geológico.
5	Playa de Estacionamiento vehículos de gran porte.
6	Cementerio Municipal.
7	Complejo Turístico Recreativo Aerosilla
8	Via Crucis, recorrido turístico religioso camino a La Cruz
9	Parque Recreativo - Educativo Natural Protegido Sol y Río
10	Complejo Turístico Recreativo y Deportivo Parque de Montaña (del Rally)
11	Aula Ambiental
12	Loteo Marconi

Fuente de los datos: CPUSA, Google Earth, Autor. Arq. Nazareth Margonari





Espacio público en nuevas urbanizaciones

Incremento del espacio público con fines de usos recreativos o de equipamientos sociales

El proyecto se fundamenta en el crecimiento por extensión mediante la incorporación de nuevas urbanizaciones y la necesidad de tierra para destinar a uso público como la construcción de espacios verdes -plazas, parques, plazoletas-, o equipamientos sociales - escuelas, centros vecinales, dispensarios y otros. Contar con una oferta de suelo de carácter público para dar respuesta a las futuras demandas de recreación, salud y educación. Se elabora una propuesta que modifica los porcentajes de superficies a ceder al dominio público en toda nueva urbanización, pasando del 10 % al 20% la superficie destinada a Espacios Verdes y Equipamientos. Esta propuesta normativa se complementa con recomendaciones de localización, forestación, y pavimentación de las nuevas urbanizaciones.

El proyecto se presenta en el Concejo de Representantes, que lo aprueba con escasas modificaciones, mediante la Ordenanza N° 5275/10.





Zonas RS residenciales sociales

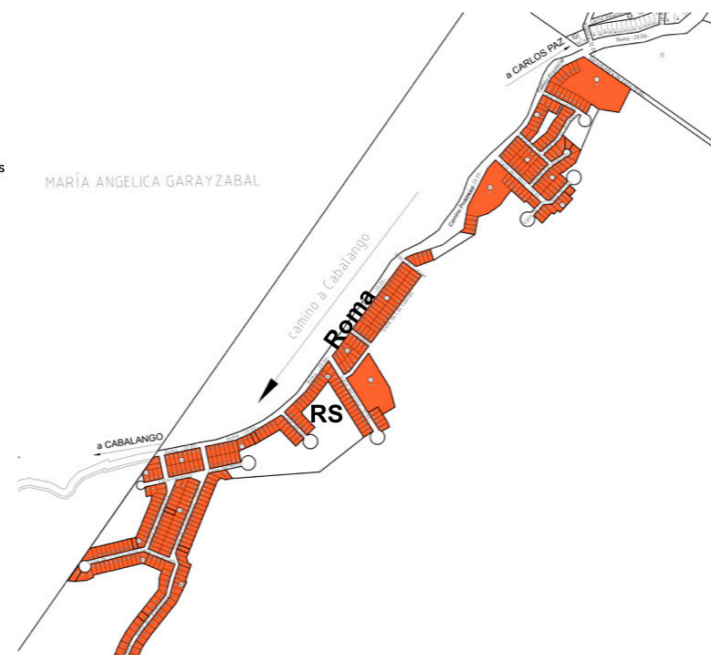


ZONA RESIDENCIAL

RS

Plan Federal 400 viviendas

MARÍA ANGÉLICA GARAYZABAL



ZONA RESIDENCIAL

RS

Barrio Obrero



ZONA RESIDENCIAL

RS

Fraccionamiento en espacio verde de calle México, Barrio La Quinta 1° Sección



ZONA RESIDENCIAL

RS

Fraccionamiento Municipal en calles Brasil/Costanera/ Nilo en Barrio Miguel Muñoz B.





Regulación de ocupación

Regulación de usos y ocupación de la Urbanización Parque

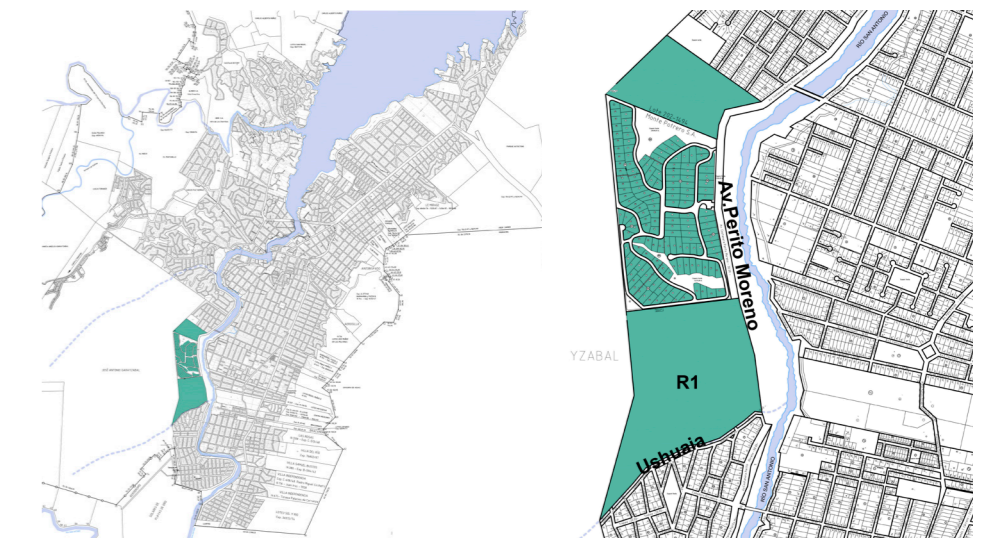
Objetivos

La propuesta unifica criterios sobre las anteriores zonas U.P y un marco normativo particular de urbanizaciones cerradas, actualmente prohibidas por la Carta Orgánica Municipal

Se propone la modalidad de urbanización abierta con lotes amplios, con predominancia del verde sobre lo edificado. Para ello se acuerdan tamaño de lote mínimo, ancho de lote mínimo, y se indican unidades de vivienda por lote, retiros, FOS y FOT.

Gestión

La propuesta consensuada en el ámbito del CUPA es tratada y aprobada por el Concejo de Representantes mediante la Ordenanza N° 5177/09.





Regulación de corredores

Regulación de usos y ocupación de Corredores

Objetivos

La propuesta unifica criterios sobre las anteriores zonas de corredores. Para ello se acuerdan tamaño de lote mínimo, ancho de lote mínimo, y se indican unidades de vivienda por lote, retiros, FOS y FOT.

CORREDORES

C1 T1

C1 T2

C2

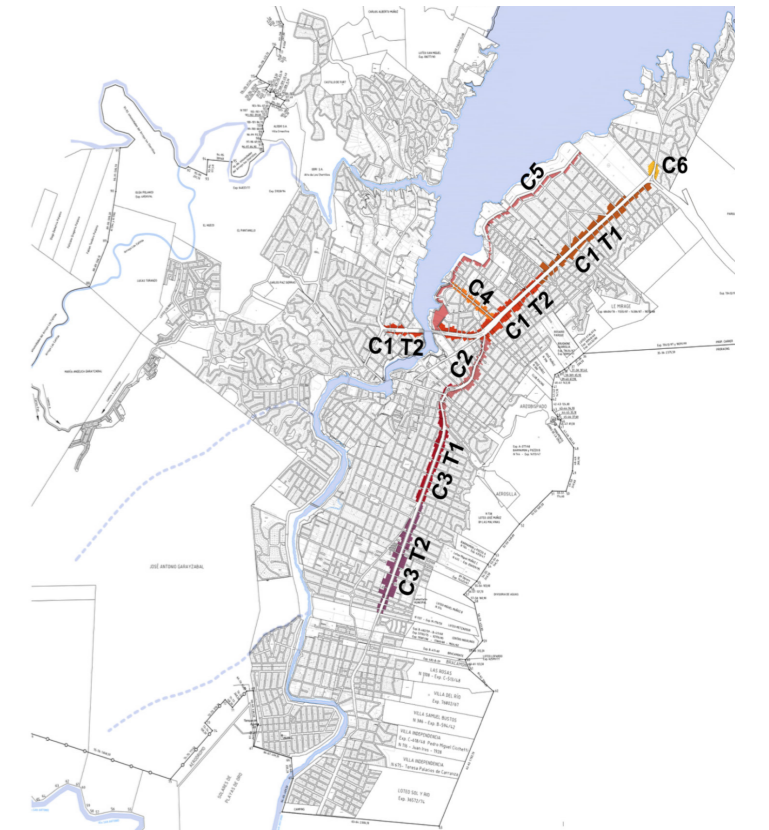
C3 T1

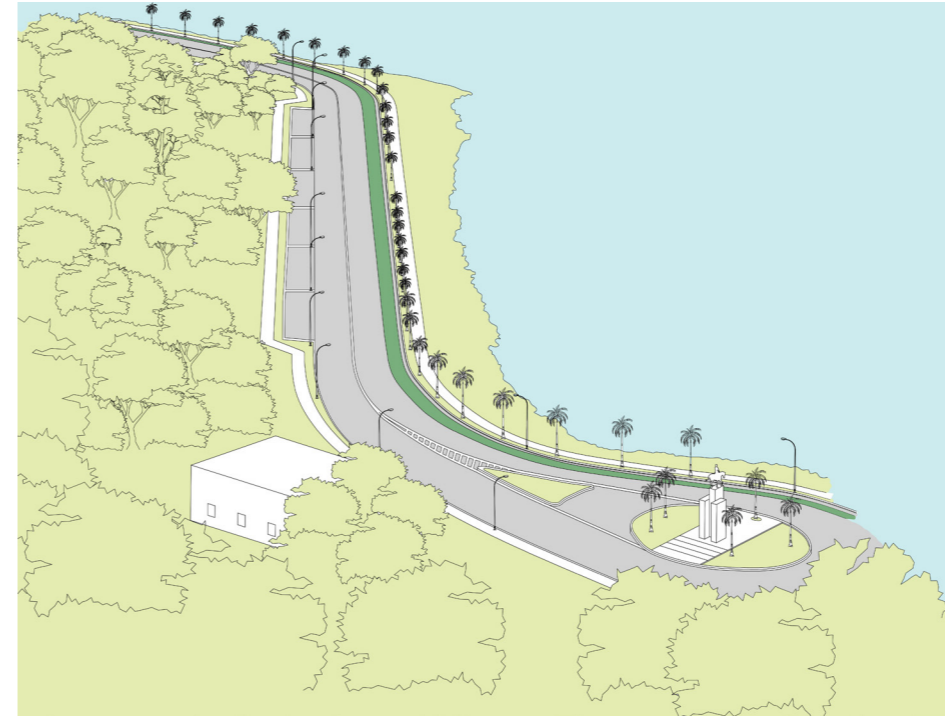
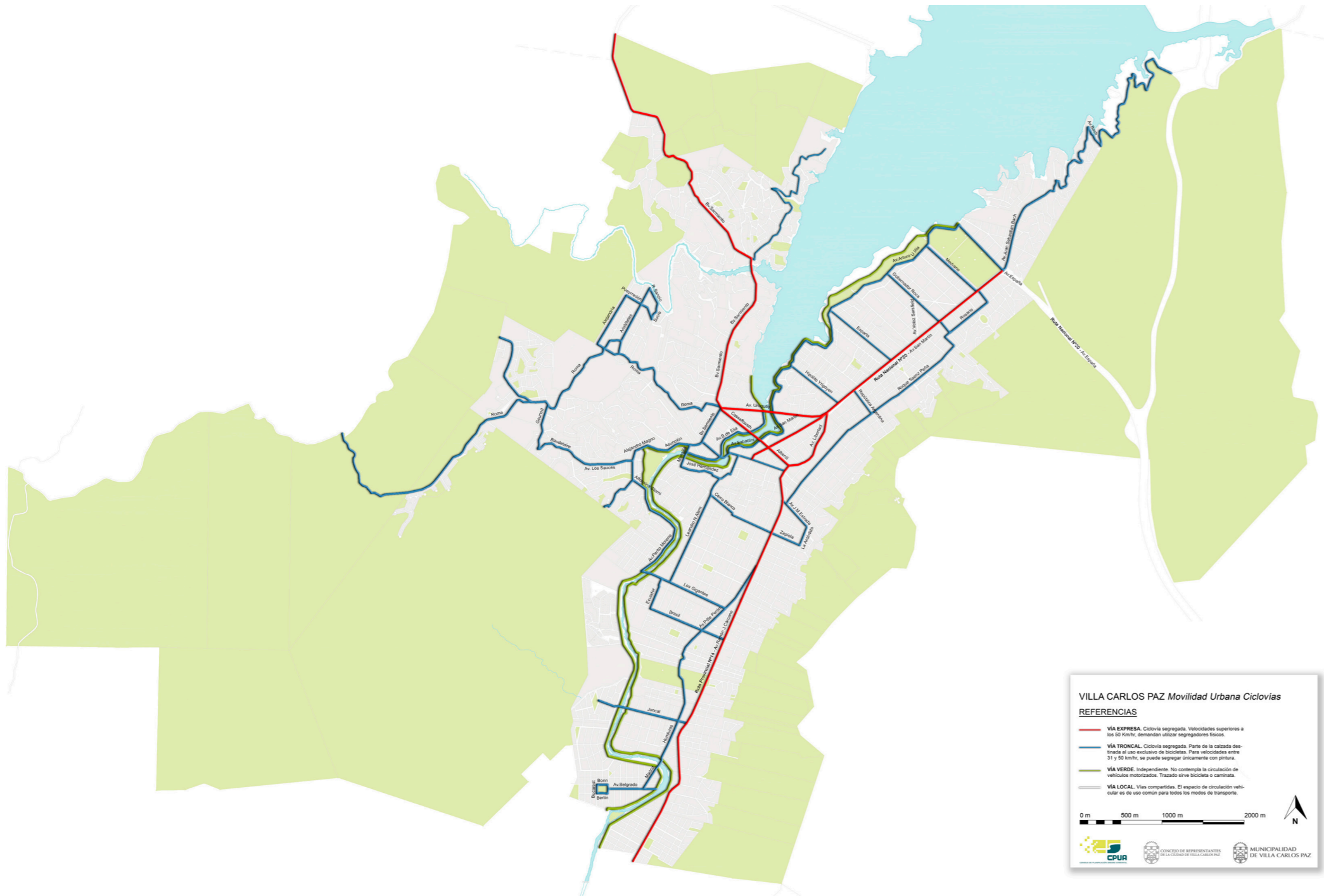
C3 T2

C4

C5

C6





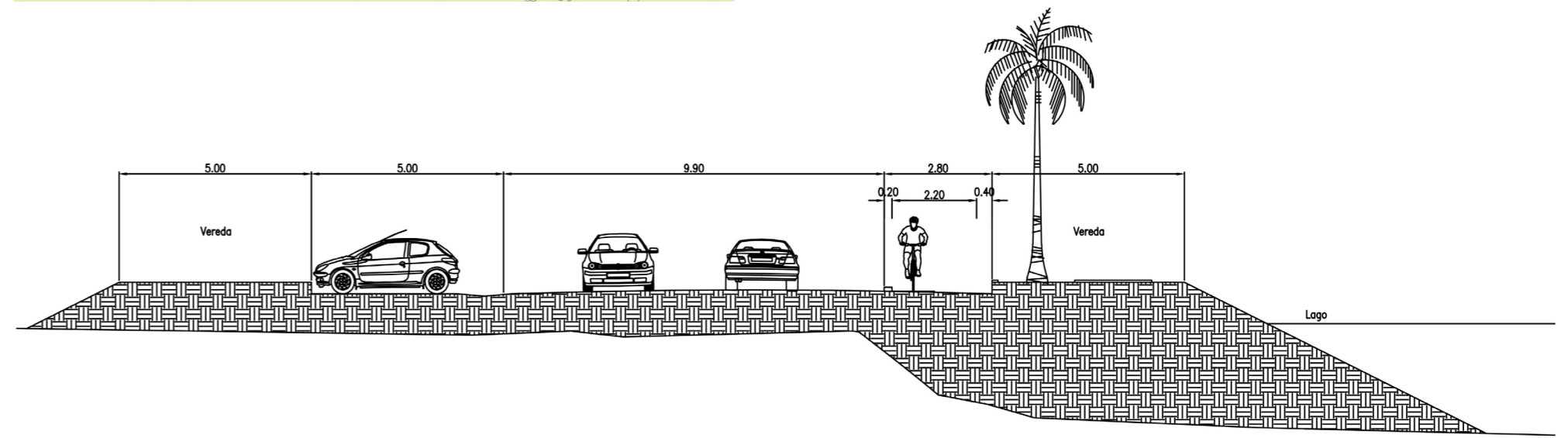
Programa de movilidad sustentable

Ciclovías y bicisendas urbanas

Se proyecta contar con un sistema de ciclovías que ofrezca una alternativa de movilidad dentro de la ciudad y a su vez integre todos los equipamientos turísticos, principalmente bordeando nuestros ríos y lago.

Los proyectos de ciclovías se fundamentan en la necesidad de diversificar la oferta urbana de manera limpia y segura, impulsando el uso de la bicicleta como medio alternativo y recreativo de movilidad, reduciendo el uso del automóvil privado, disminuyendo los efectos de éstos, tanto en lo que hace a la contaminación ambiental como el colapso del trazado vial existente.

El objetivo de esta propuesta consiste en el desarrollo de una red de ciclovías y bicisendas, junto a un sistema de intercambiadores (paso del auto a bicicleta) integrados al sistema de transporte de la ciudad.







Zonificación y regulación del Área Central

Objetivos

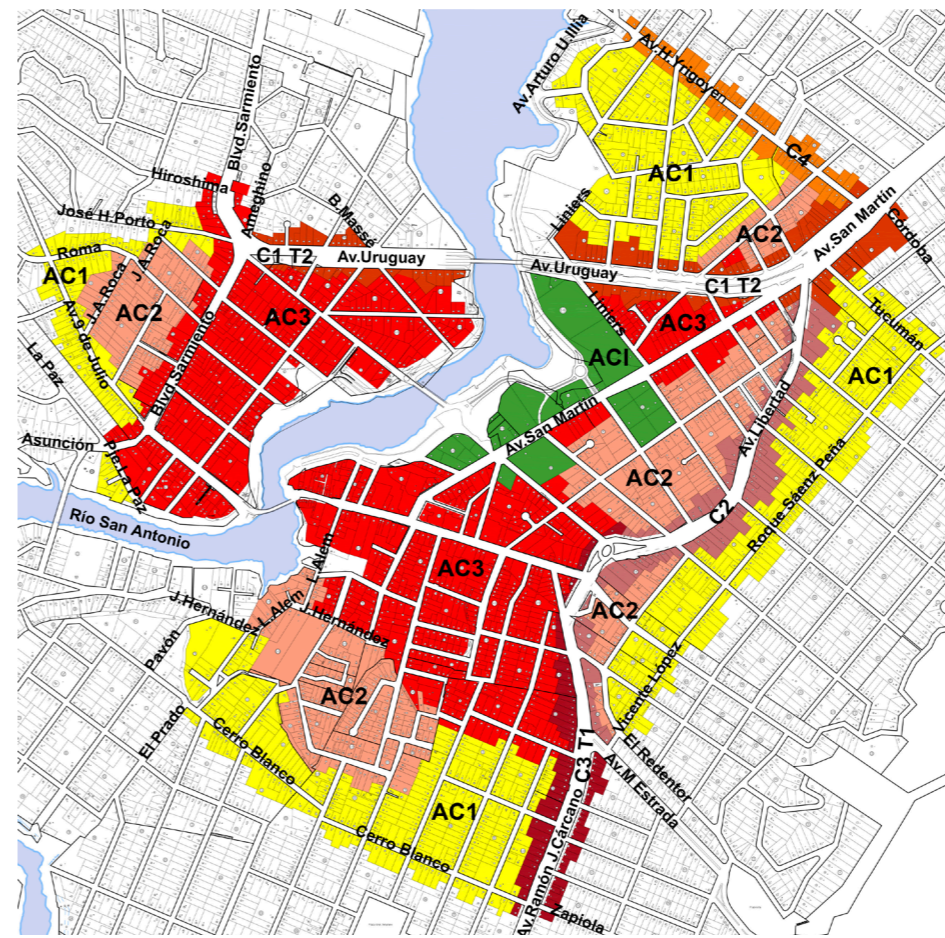
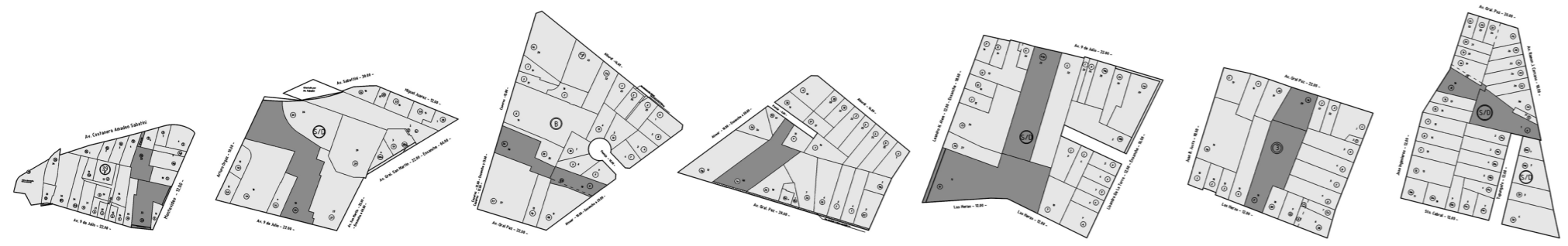
Dado que la zona Área Central presenta:

- los efectos paisajísticos de una mayor edificación en altura en el área central, lo que incide en la recomposición de las visuales cercanas y lejanas del paisaje serrano.
- la extensión de las funciones centrales hacia las zonas residenciales, lo que modifica fuertemente la dinámica del entorno, transformándolo progresivamente.
- la excesiva división de zonas y corredores de regulación del área central, presenta criterios objetables en cuanto a distribución de alturas y densidad resultante.

Se establecen como objetivos:

- delimitar la expansión del Área Central controlando el impacto de esta sobre el entorno,
- revisar los criterios de regulación y delimitación de las zonas actuales,
- estudiar particularmente las diferentes tipologías edificatorias y su incidencia en la conformación del paisaje urbano, a los fines de poder desarrollar propuestas tipo morfológicas superadoras del marco normativo actual, tendientes a mejorar la calidad del paisaje urbano.

Inicialmente, el debate se centra en uno de los temas de mayor interés, como es la viabilidad o no de la edificación en altura en el área central. En ese sentido, todas las instituciones participantes del CPOA desarrollan sus propuestas, las que son presentadas en un Foro Urbano Ambiental de intenso debate, donde aparecen representadas las diferentes posturas.

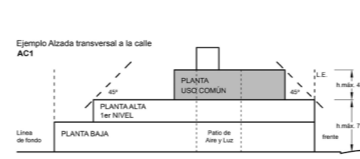


Los avances de rezonificación abordados desde CPUA para su tratamiento, son volcados en reuniones con las distintas representaciones barriales, particularmente los Centros Vecinales General Belgrano y Villa Domínguez, recogiendo opiniones sobre el tema. La propuesta establece las áreas de extensión del área central, principalmente hacia el Sur de esta, y rezonifica las áreas ya existentes en tres zonas: AC1, AC2 y AC3. Sobre las zonas AC3, se consensua la posibilidad de construir una mayor altura PB + 5 pisos, manteniendo la misma superficie edificable que en PB y 3 pisos, compensando con superficie libre en planta baja, ampliando la percepción del espacio público y promoviendo la presencia de verde, a escala de peatón. Los aterramientos propuestos para el AC consensuados con todas las instituciones, contribuyen a abrir las visuales hacia las sierras, además de incrementar la superficie de retiros, con espacios con balcones, pérgolas y otros.

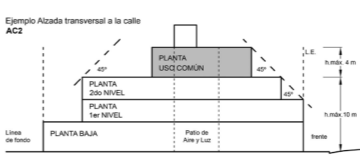
Gestión

Finalmente, la propuesta consensuada se eleva al Concejo de Representantes quien la aprueba con escasas adecuaciones, mediante la Ordenanza N°5650, promulgada el 28 de Diciembre de 2012.

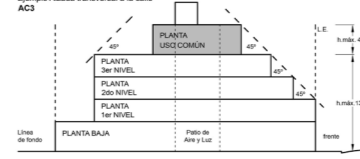
AC1
PB+1 piso
7m + 4m = 11m



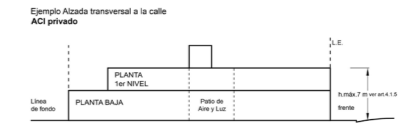
AC2
PB+2 pisos
10m + 4m = 14m



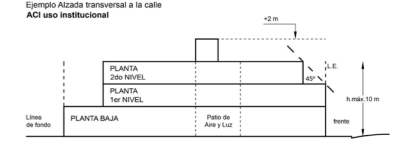
AC3
PB+3 pisos
13m + 4m = 17m



ACI
PRIVADO
PB+1 piso
7m + 4m = 11m



USO INSTITUCIONAL
PB+2 pisos
10m + 4m = 14m

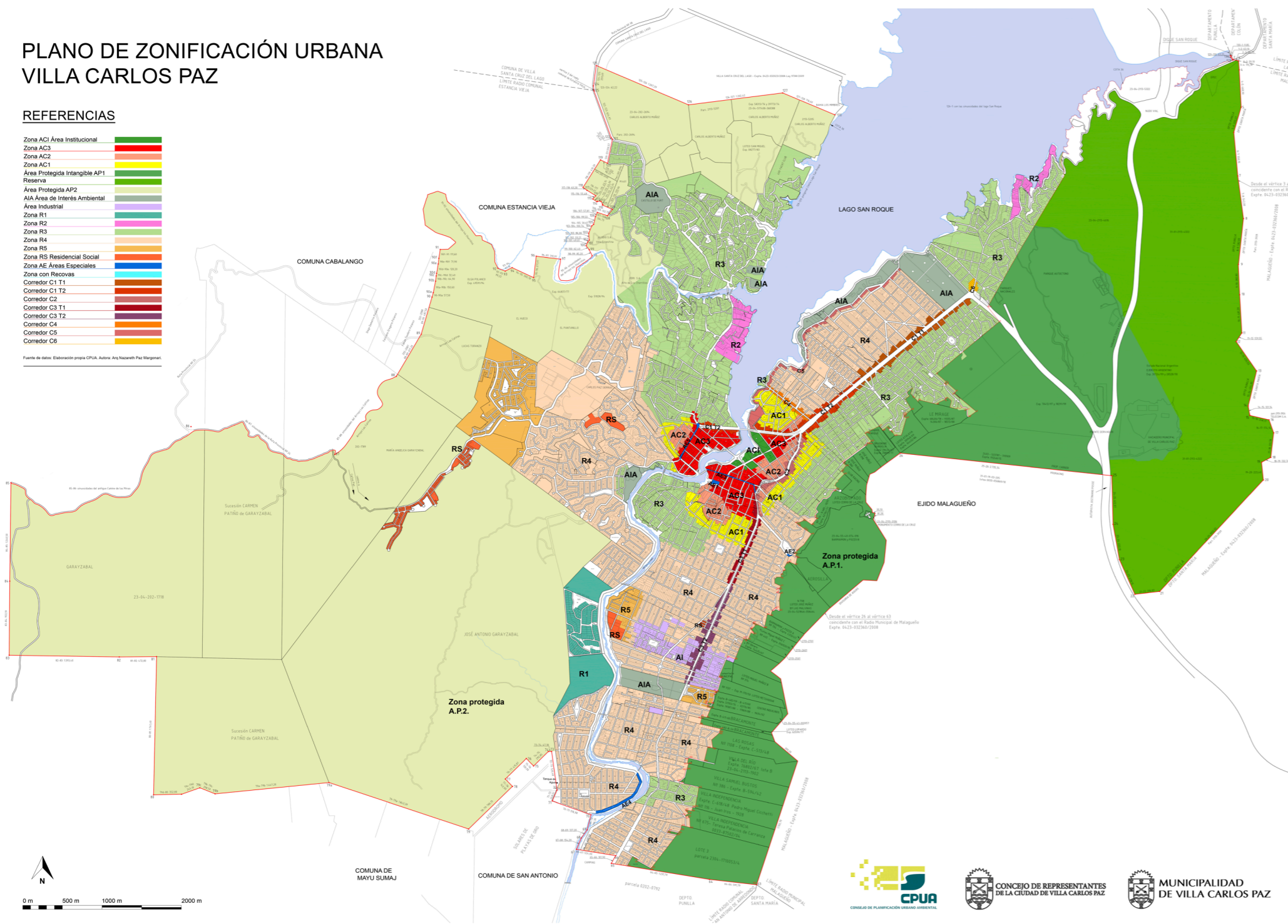


PLANO DE ZONIFICACIÓN URBANA VILLA CARLOS PAZ

REFERENCIAS

- Zona ACI Área Institucional
- Zona AC3
- Zona AC2
- Zona AC1
- Área Protegida Intangible AP1
- Reserva
- Área Protegida AP2
- AIA Área de Interés Ambiental
- Área Industrial
- Zona R1
- Zona R2
- Zona R3
- Zona R4
- Zona R5
- Zona RS Residencial Social
- Zona AE Áreas Especiales
- Zona con Recovales
- Corredor C1 T1
- Corredor C1 T2
- Corredor C2
- Corredor C3 T1
- Corredor C3 T2
- Corredor C4
- Corredor C5

Fuente de datos: Elaboración propia CPUA. Autor: Arc. Nazareth Paz Margneri.



ORDENANZA 4021

Ordenanza 6376. Incorpora Art. 2.3.1.1.1- Dimensión de Lotes y Modifica Arts. 3 Zonificación; 9 Ubicación Obra en Lote y 16.3.1. Porcentaje por tipología.

Zona	ACI	AC2	AC3	R1	R2	R3	R4	R5	RS	AE	C1 T1	C1 T2	C2	C3 T1	C3 T2	C4	C5
ACI																	

Zonas R

Regulación de zonas residenciales

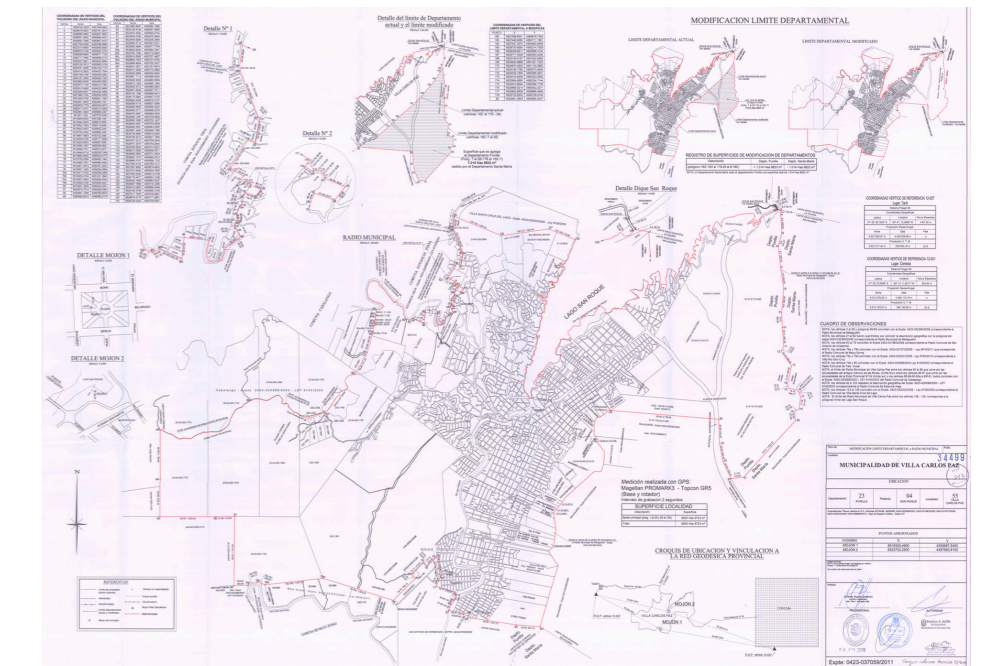


Ejido Villa Carlos Paz

Modificación del límite departamental y radio municipal



Ejido preexistente. Decreto Ley 2650/75.



Nuevo radio municipal de la ciudad. Ley 10.595/18.

MODIFICACIÓN LÍMITE DEPARTAMENTAL Y RADIO MUNICIPAL VILLA CARLOS PAZ

Fuente: Elaboración propia CPUA en base a plano presentado en la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba. Autora: Arq. Nazareth Paz Margonarí.

REFERENCIAS

- Ejido Actual
- Ejido Pretendido

PROPUESTA AMPLIACIÓN EJIDO

Ejido existente: 2.703 ha
Superficie total: 8.293,9723 ha

