

Proyecto: “CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA”

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María

## SECTOR SUR DE LA CIUDAD

La Ciudad de Villa María, se encuentra en la provincia de Córdoba ubicada a 145km de la capital. La misma nace hace más de 150 años en la vera del Rio Ctalamochita y la estación del Ferrocarril Central Argentino. Al estar ubicada en un punto estratégico de conexión intermedia entre la capital de la provincia y con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, permite su origen y pujante desarrollo hasta la actualidad.

El crecimiento de dicha ciudad, como se menciona anteriormente se origina con el tendido de rieles del ferrocarril por lo que naturalmente la extensión de la misma fue desde el centro geográfico hacia la periferia, dándose la mayor consolidación hacia el sector Norte, mientras que el sector Sur aún se encuentra parcialmente disgregado, con oportunidades de desarrollo urbano, fundamento para el presente proyecto.

El sector Sur de la ciudad, además de ser atravesado por las vías férreas, poseía gran extensión territorial y vinculación con la Ruta Nacional N°9, por lo que debido a la facilidad de conexión, se ubicaron la playa de gravitación, maniobras de locomotoras, maquinarias, y servicios para el funcionamiento del ferrocarril. La incorporación de estos elementos hizo que en 1925 se dieran los primeros asentamientos de familias de trabajadores vinculados a la actividad ferroviaria, y más tarde de cortadores ladrillos.

Por aquel tiempo, era un área aislada, sin transporte, salvo un tren obrero ferroviario que corría del centro a dicho sector, por lo que el traslado y estado de caminos se había convertido en un problema para los habitantes, como también motivo de demora de la integración del barrio en la planta urbana municipal, lo que repercutió en carencias de servicios públicos esenciales, inundaciones y roturas de vías de comunicación.

En las proximidades de este sector, ya denominado Barrio “Las Playas”, la presencia del Matadero Modelo Municipal, la Usina Eléctrica y más adelante la Fábrica Militar de Pólvora y Explosivos, generaron otras fuentes de trabajo que absorbían mano de obra del barrio. Este crecimiento género en corto plazo, una gran ocupación del sector comprendido entre las vías del tren y la Ruta Nacional N° 9, dejando espacios con poca densidad poblacional al área sur del sector.

La intervención del proyecto integral que propone la Municipalidad de Villa María busca, por un lado, solucionar las carencias físicas de este sector como así también reparar la deuda histórica y dar respuesta a la perspectiva migratoria; proponiendo habitabilidad, espacios verdes, infraestructura y conectividad.

***“La ciudad veía que un espacio ferroviario, que había marcado la historia, se caía”***

***Dr. Martin R. Gill, Intendente de la Ciudad de Villa María.***

Proyecto: "CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA"

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María

## PROYECTO INTEGRAL URBANO – SECTOR SUR

El proyecto de la intervención integral cuenta con la renovación urbana del sector. Se proyecta la realización de nuevos equipamientos para mejorar la habitabilidad del área, que con ella se pretende reducir el déficit cuantitativo desde un paradigma de gestión integral, multisectorial y multiactorial. Se busca dar solución a la problemática actual de la falta de unidades habitacionales para las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad social, como así también las que no encuentran un mecanismo crediticio apto en el mercado inmobiliario actual.

En una primera instancia se concretará la ejecución de infraestructura de loteo para la posterior construcción de 300 nuevas viviendas. En una segunda etapa se intervendrá el polígono definido en Programa RENABAP en dos partes; sector Este, dotándolo de infraestructura para lotes con servicios, vinculados a los elementos históricos presentes en el área y sector Oeste, creando un parque lineal como continuidad al eje existente que vincula la ciudad en su totalidad de Norte a Sur.

### PRIMERA ETAPA – 300 VIVIENDAS

El proyecto localizado en los sectores donde se ubicaban los cortaderos de ladrillos, cuenta con 23Has, de las cuales 10 Has son destinadas conservación del bosque autóctono y sistema de retardo hídrico mientras que el resto tiene como objetivo brindar espacios habitacionales a 300 familias de la ciudad, teniendo acceso a servicios básicos e infraestructura urbana y comunitaria.

Se pretende implantar nueva infraestructura básica como: agua potable, desagüe cloacal, red de energía eléctrica, alumbrado público, infraestructura vial de calles, cordón cuneta, desagües pluviales, caminerías y mobiliario urbano complementarios.

Las 300 viviendas darán respuesta directa a más de 1.300 personas, habitantes de diferentes barrios de la ciudad que les es difícil encontrar un lugar en el mercado inmobiliario actual y a la vez presentan dificultades a corto plazo ante una situación migratoria. Así se lograría mejorar las condiciones de habitabilidad y entorno a más de 7.500 habitantes, lo que representa casi un 10% de la población de la ciudad.

Se plantea la alternativa de Ecobarrio otorgándole a la ciudad un enfoque sustentable, incorporando elementos con principios ecológicos para disminuir el consumo energético. La implementación de termo tanque y paneles solares, cubierta con aislación de poliuretano, ventilación cruzada, apareamiento de medianeras, diseño bioclimático en implantación de suelo, muros verdes, entre otros, aportan un diseño innovador a las políticas actuales de intervención en la construcción de viviendas sociales.

Proyecto: "CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA"

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María



Figura n°1: Distribución espacial de viviendas sociales - Loteo proyecto Ecobarrio 23 Has

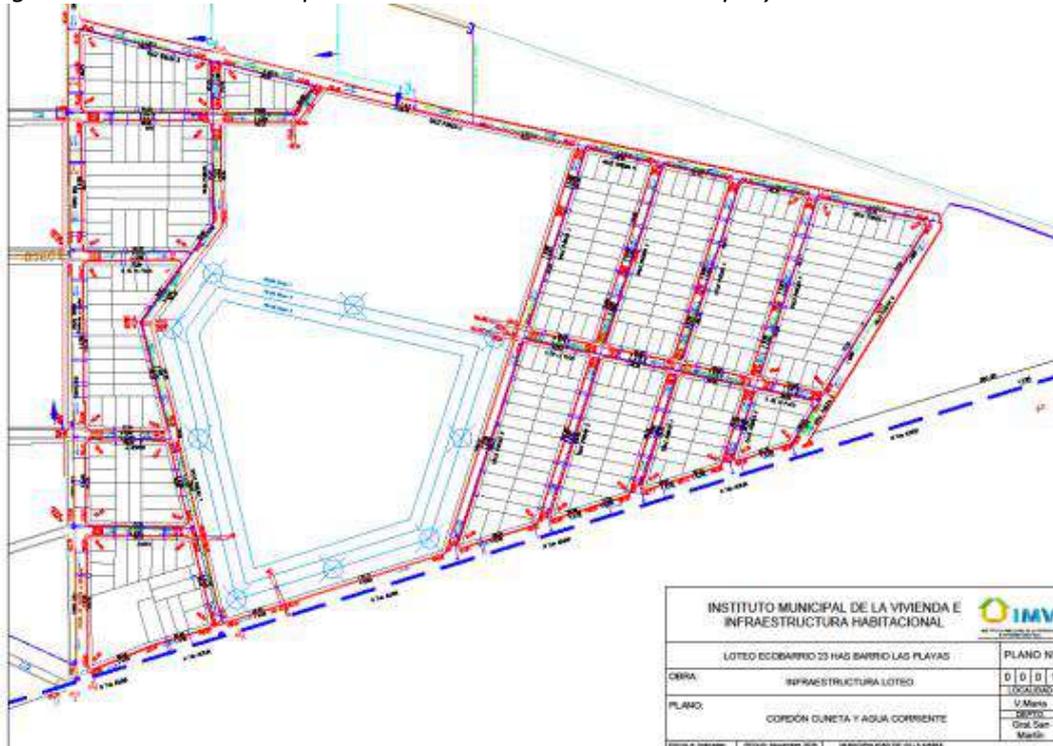


Figura n°2: Infraestructura cordón cuneta y agua corriente - proyecto Ecobarrio 23 Has

Proyecto: "CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA"

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María

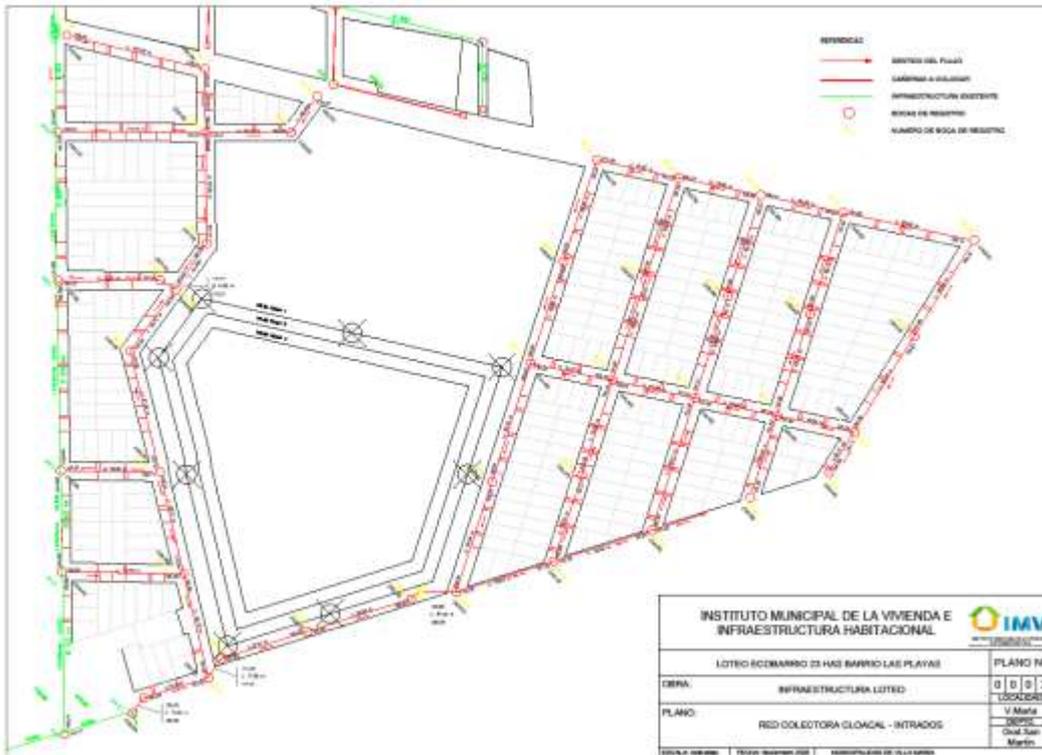


Figura n°3: Infraestructura red cloacal - proyecto Ecobarrio 23 Has



Figura n°4: Ejecución de Infraestructura - proyecto Ecobarrio 23 Has

Proyecto: "CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA"

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María



Figura n°5: Ejecución de Infraestructura - proyecto Ecobarrio 23 Has

Proyecto: "CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA"

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María

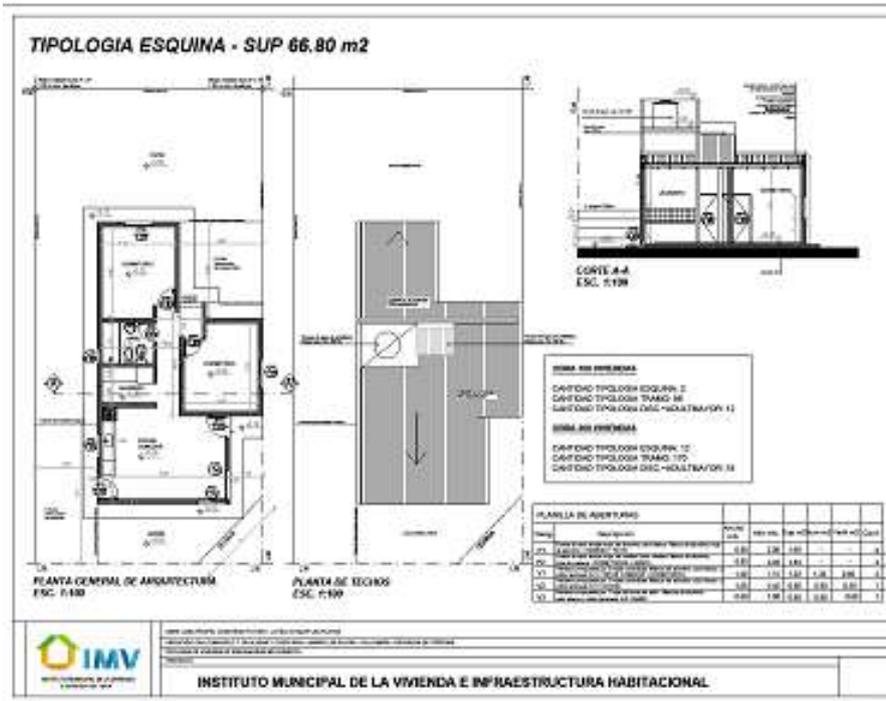


Figura n°6: Vivienda tipo esquina - proyecto Ecobarrio 23 Has

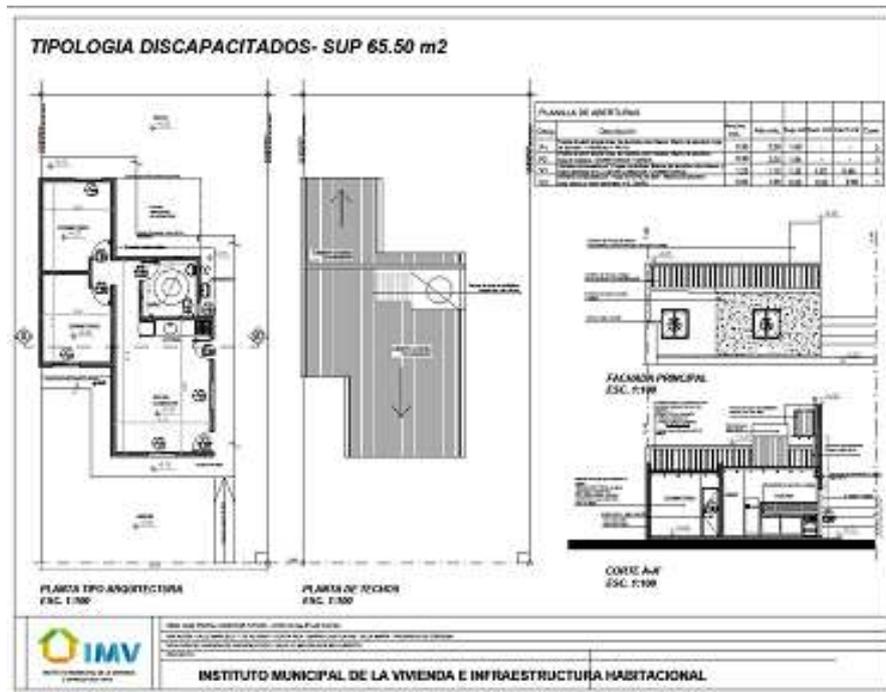


Figura n°7: Vivienda tipo discapacitados - proyecto Ecobarrio 23 Has

Proyecto: “CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA”

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María

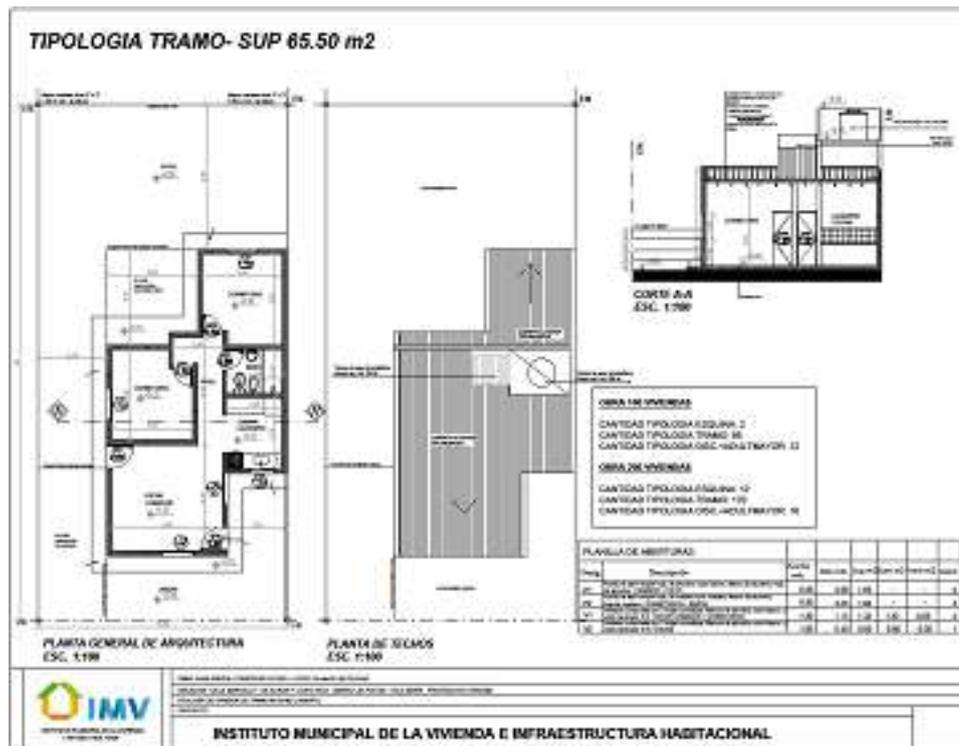


Figura n°8: Vivienda tipo tramo - proyecto Ecobarrio 23 Has

**SEGUNDA ETAPA – POLIGONO RENABAP – PARQUE LINEAL**

El polígono correspondiente al área de intervención de la segunda etapa de este proyecto, es designado por RE.NA.BA.P (Registro Nacional de Barrios Populares) como “Parque Cívico Las Playas”, el cual es de dominio del Estado Nacional.

Debido a la presencia de elementos históricos relacionados con el ferrocarril que dio inicio a la ciudad y potencio dicho sector, como también la culminación del parque lineal existente que hoy vincula la ciudad de norte a sur y la conecta en todo su recorrido, es que, se pretende potenciar el área a través de la generación de un espacio soporte de actividades tales como; recreación, puesta en valor, espacios de tránsito y permanencia, generación de espacios verdes, preservación de especies de bosque autóctono, es decir, un eje conductor capaz de atar y vincular la ciudad en todos sus puntos, rematando con la implementación de una nueva trama urbana y espacios habitacionales dirigido a la sociedad que hoy se encuentra en emergencia habitacional y vulneración de derechos.

Proyecto: "CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA"

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María

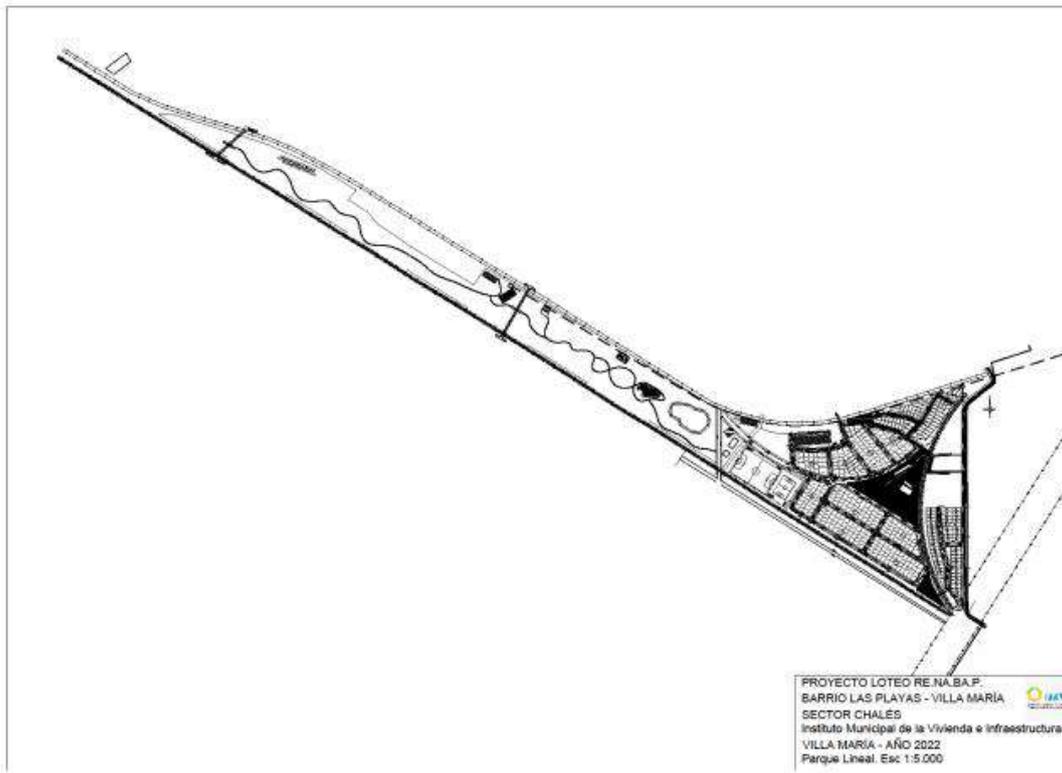


Figura n°9: Esquema de Parque Lineal RENABAP y lotes con servicios RENABAP



Figura n°10: Parque Lineal RENABAP y lotes con servicios RENABAP

Proyecto: "CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA"

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María

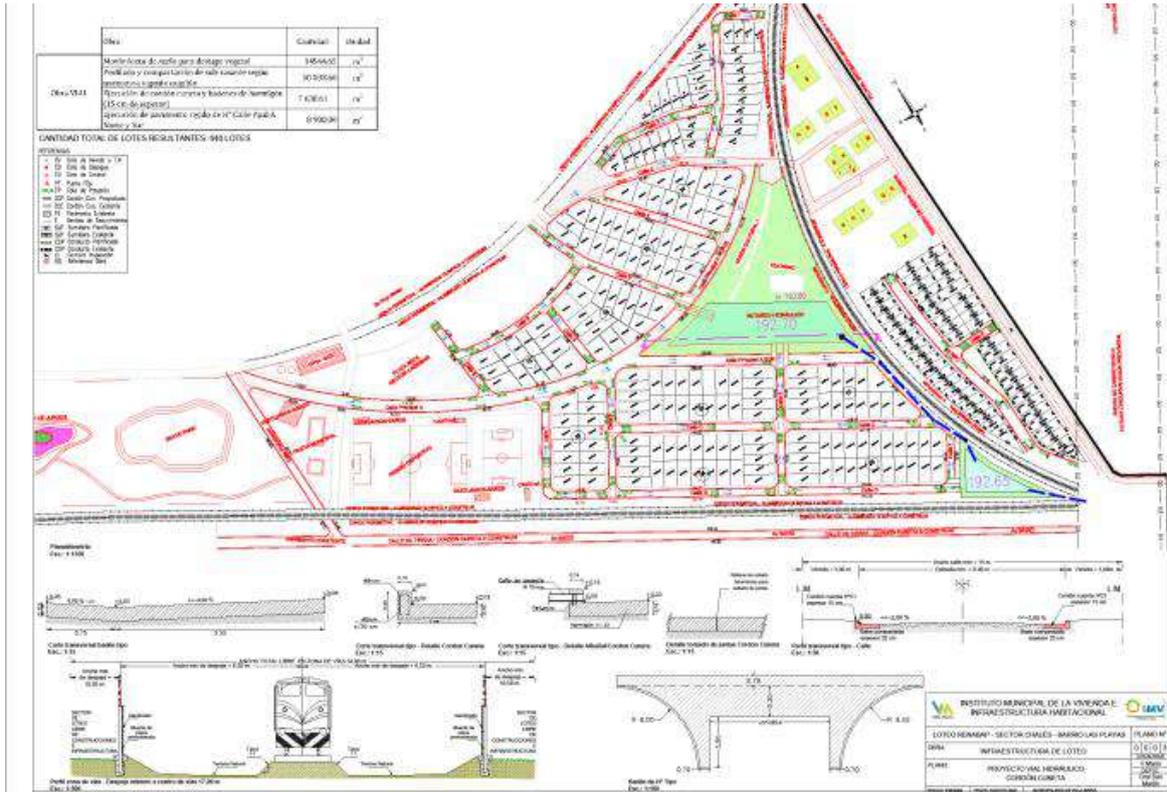


Figura n°11: Proyecto urbanización y detalle de cordón cuneta RENABAP



Figura n°12: Proyecto de urbanización y red cloacal RENABAP

Proyecto: "CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA"

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María

SECTOR	DESIGNACION	DESCRIPCION	CONVENIO - EXPTE	PROGRAMA	MINISTERIO	MONTO	% DE EJECUCION	
23 has - Las Playas	Cordon Cuneta y Obras de Regulacion y Control	Ejecucion de Infraestructura Vial-Hidraulica	EX-2021-60404478-APN-DGD#MOP	ARGENTINA HACE	DINGO	\$54.172.040,43	90%	
	Red de agua potable	Ejecucion de Infraestructura ampliacion de red de agua potable	EX-2021-126068795-APN-ENHOSA#MOP	ARGENTINA HACE	Enohsa	\$33.391.563,54	50%	
	Red de cloacas	Ejecucion de Infraestructura ampliacion de red de cloacal	EX-2021-126069605-APN-ENHOSA#MOP	ARGENTINA HACE	Enohsa	\$58.287.255,53	30%	
	Construccion 100 viviendas- Casa Propio-Construir Futuro	Construccion de 100 viviendas sustentables			CONSTRUIR FUTURO	Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat	\$624.891.092,28	0%
	Construccion 200 viviendas- Casa Propio-Construir Futuro	Construccion de 200 viviendas sustentables			CONSTRUIR FUTURO	Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat	\$1.249.782.184,56	0%
Parque Civico Las Playas	Las Playas 4227 ID-42288 ID-4229 ID	Infraestructura para Lotes con servicio, Alumbrado Público, Equipamiento Urbano, Equipamiento Socio-Cultural, Parquización	Las Playas 4227 ID-42288 ID-4229 ID RENABAP	PROYECTO DE OBRAS TEMPRANAS	RENABAP (Registro Nacional de Barrios Populares)	\$1.365.429.721,53	5%	
Prolongación Av Alvear	Construcción de Prolongacion de Av. Alvear	Repavimentación, Cordón Cuenta, Pavimento Rígido, Iluminación, Obra Hidraulica, Demarcacion y Parquizacion	CONVE-2021-123520340-APN-SOP#MOP	INFRAESTRUCTURA EN TRANSPORTE, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	Secretaria de Obras Publicas	\$398.596.588,14	60%	

Tabla n°1: Ministerios y programas nacional aplicados al proyecto

## FUNDAMENTACIÓN

La Municipalidad, desde sus diversos equipos de trabajo, junto a la implementación de las políticas nacionales, buscan achicar la brecha social-territorial que existe en la localidad. Esto se traduce directamente en la calidad de vida, habitabilidad, sentido de pertenencia con el territorio y desigualdades espaciales que existe en la actualidad.

Se busca cambiar el paradigma urbano, generar nuevas intervenciones en toda la ciudad, crear un impacto positivo a corto plazo para la mejora física, apuntar a la reconstrucción social a mediano plazo que no depende únicamente de las condiciones físicas-urbanas sino de buscar el bienestar colectivo de acceder a un hábitat digno.

Una vez finalizado el proyecto brindará, posibilidad de mejorar el hábitat a 2.400 habitantes de la ciudad, acceso a servicios básicos e infraestructura comunitaria, replicabilidad de módulos habitacionales (al tratarse de unidades compactas de con materiales tradicionales, mano de obra regional y acceso universal), creación de respuestas y soluciones por al menos 50 años, densificación y crecimiento de la ciudad.

Proyecto: "CONSOLIDACION DEL SECTOR SUR DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA"

Ubicación: Ciudad de Villa María – Provincia de Córdoba

Proyecto y Ejecución: Municipalidad de Villa María

## ANEXOS



SECTOR	DESIGNACION	DESCRIPCION	CONVENIO - EXPTE	PROGRAMA	MINISTERIO	MONTO	% DE EJECUCION	
23 has - Las Playas	<i>Cordon Cuneta y Obras de Regulacion y Control</i>	Ejecucion de Infraestructura Vial- Hidraulica	EX-2021-60404478-APN-DGD#MOP	ARGENTINA HACE	DNGO	\$54.172.040,43	90%	
	<i>Red de agua potable</i>	Ejecucion de Infraestructura ampliacion de red de agua potable	EX-2021-126068795-APN-ENHOSA#MOP	ARGENTINA HACE	Enohsa	\$33.391.563,54	50%	
	<i>Red de cloacas</i>	Ejecucion de Infraestructura ampliacion de red de cloacal	EX-2021-126069605-APN-ENHOSA#MOP	ARGENTINA HACE	Enohsa	\$58.287.255,53	30%	
	<i>Construccion 100 viviendas- Casa Propia-Construir Futuro</i>	Construccion de 100 viviendas sustentables			CONSTRUIR FUTURO	Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat	\$624.891.092,28	0%
	<i>Construccion 200 viviendas- Casa Propia-Construir Futuro</i>	Construccion de 200 viviendas sustentables			CONSTRUIR FUTURO	Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat	\$1.249.782.184,56	0%
Parque Cívico Las Playas	<i>Las Playas 4227 ID-42288 ID-4229 ID F</i>	Infraestructura para Lotes con servicio, Alumbrado Público, Equipamiento Urbano, Equipamiento Socio-Cultural, Parquización	Las Playas 4227 ID-42288 ID-4229 ID RENABAP	PROYECTO DE OBRAS TEMPRANAS	RENABAP (Registro Nacional de Barrios Populares)	\$1.365.429.721,53	5%	
Prolongación Av Alvear	<i>Construcción de Prolongacion de Av. Alvear</i>	Repavimentación, Cordón Cuenta, Pavimento Rígido, Iluminación, Obra Hidráulica, Demarcación y Parquización	CONVE-2021-123520340-APN-SOP#MOP	INFRAESTRUCTURA EN TRANSPORTE, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	Secretaría de Obras Publicas	\$398.596.588,14	60%	

# II CONCURSO DE EXPERIENCIAS Y PROPUESTAS INNOVADORAS DE PLANIFICACIÓN, DESARROLLO TERRITORIAL, Y POLÍTICAS DE SUELO

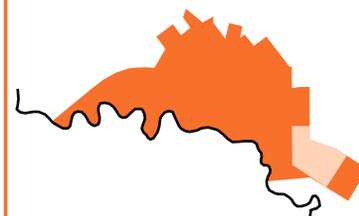
UBICACIÓN



REPÚBLICA ARGENTINA



PROVINCIA DE CÓRDOBA



CIUDAD DE VILLA MARÍA

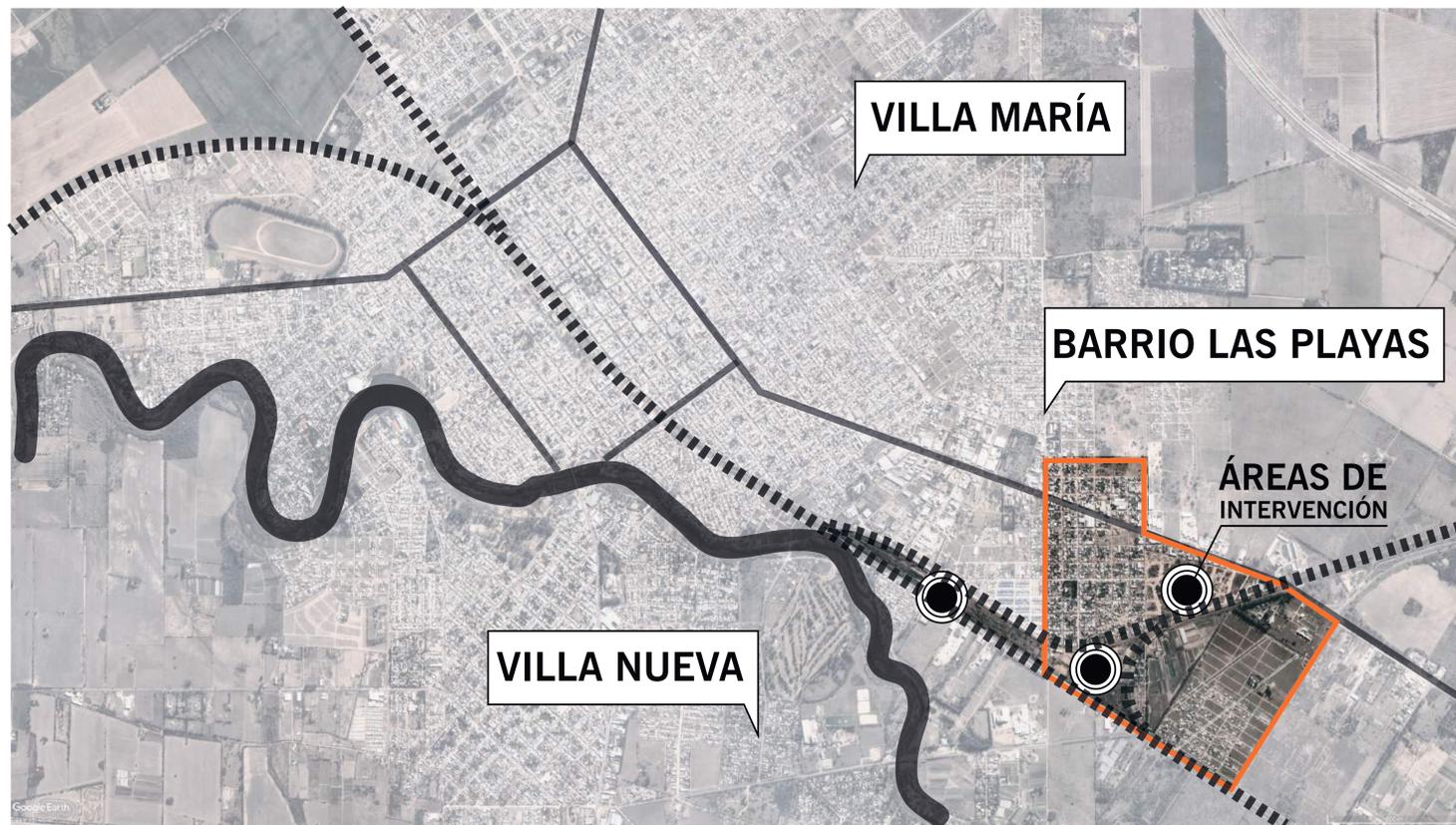


BARRIO LAS PLAYAS



INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA E INFRAESTRUCTURA

## VILLA MARÍA



## INTERVENCIÓN EN BARRIO LAS PLAYAS



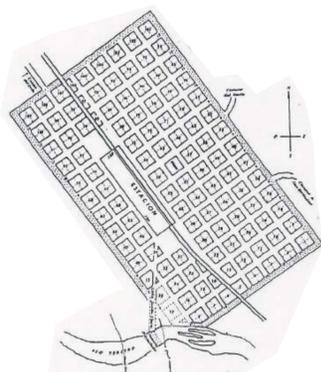
La Ciudad de Villa María, se encuentra en la provincia de Córdoba ubicada a 145km de la capital. Nace hace más de 150 años en la vera del Rio Ctlamochita y la estación del Ferrocarril Central Argentino. Al estar ubicada en un punto estratégico de conexión intermedia entre la capital de la provincia y con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, permite su origen y pujante desarrollo hasta la actualidad. Su crecimiento se origina con el tendido de rieles del ferrocarril, su extensión fue desde el centro geográfico hacia la periferia, dándose la mayor consolidación hacia el sector Norte, el sector Sur hoy parcialmente disgregado, con oportunidades de desarrollo urbano, fundamento para el presente proyecto. La incorporación de estos elementos hizo que en 1925 se dieran los primeros asentamientos de familias de trabajadores vinculados a la actividad ferroviaria, y más tarde de cortadores la-

En las proximidades de este sector, ya denominado Barrio "Las Playas", la presencia del Matadero Modelo Municipal, la Usina Eléctrica y más adelante la Fábrica Militar de Pólvora y Explosivos, generaron otras fuentes de trabajo que absorbían mano de obra del barrio. Este crecimiento generó en corto plazo, una gran ocupación del sector comprendido entre las vías del tren y la Ruta Nacional N° 9, dejando espacios con poca densidad poblacional al área sur del sector. Se propone intervenir este sector para solucionar las carencias físicas existentes, lograr la reparación de la deuda histórica y dar respuesta a la perspectiva migratoria; proponiendo habitabilidad, espacios verdes, infraestructura y conectividad.

## VILLA MARÍA DESARROLLO DE LA MANCHA URBANA

1867

PRIMER PLANO DE VILLA MARÍA



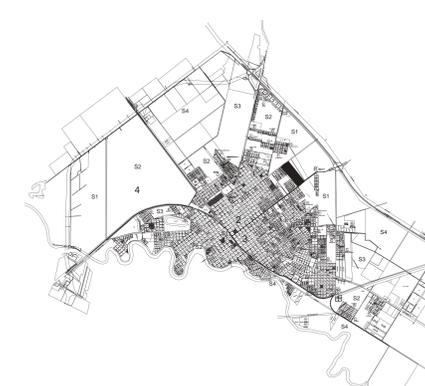
1883



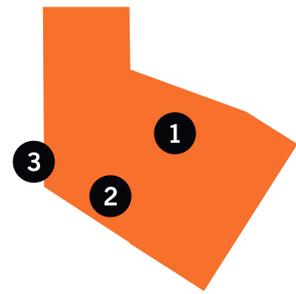
1967



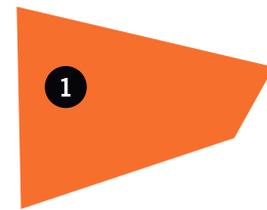
2022



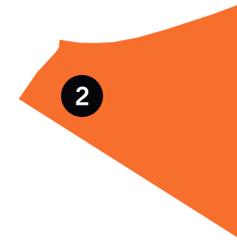
# II CONCURSO DE EXPERIENCIAS Y PROPUESTAS INNOVADORAS DE PLANIFICACIÓN, DESARROLLO TERRITORIAL, Y POLÍTICAS DE SUELO



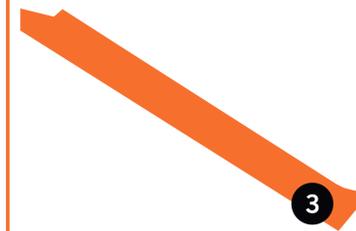
BARRIO LAS PLAYAS



300 VIVIENDAS



LOTES CON SERVICIOS RENABAP



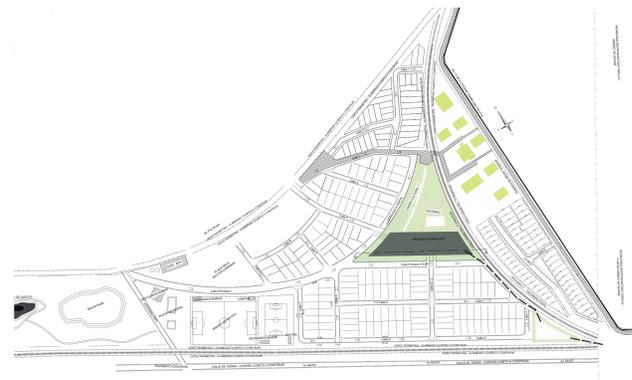
PARQUE LINEAL RENABAP



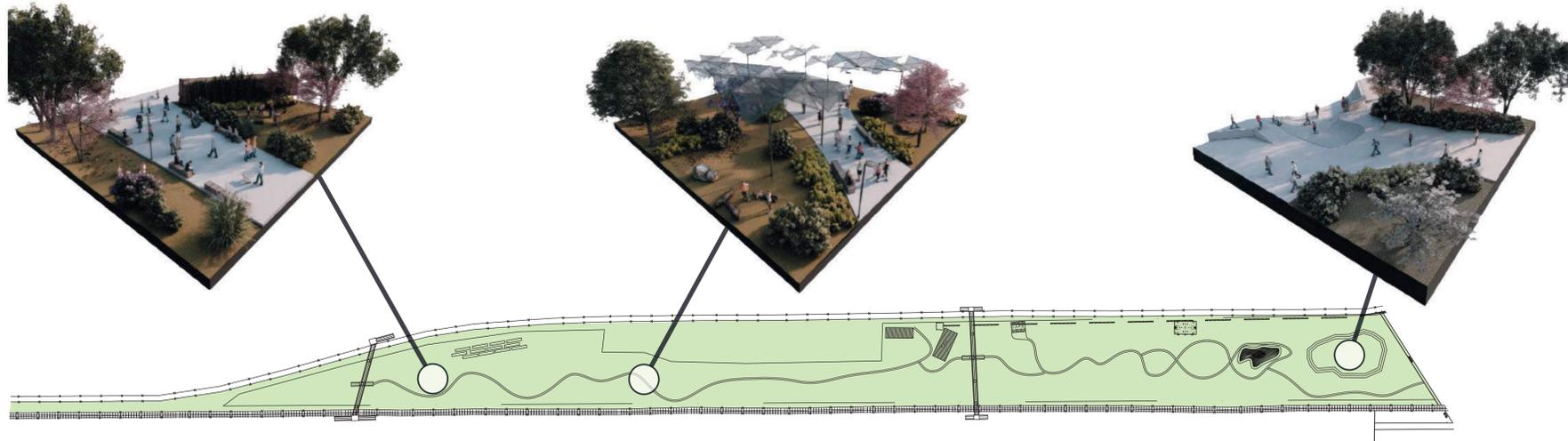
## 1 300 VIVIENDAS



## 2 LOTES CON SERVICIOS RENABAP



## 3 PARQUE LINEAL RENABAP



## II CONCURSO DE EXPERIENCIAS Y PROPUESTAS INNOVADORAS DE PLANIFICACIÓN, DESARROLLO TERRITORIAL, Y POLÍTICAS DE SUELO

Una vez finalizado el proyecto brindará, posibilidad de mejorar el hábitat a 2.400 habitantes de la ciudad, acceso a servicios básicos e infraestructura comunitaria, replicabilidad de módulos habitacionales (al tratarse de unidades compactas de 60m<sup>2</sup> con materiales tradicionales, mano de obra regional y acceso universal), creación de respuestas y soluciones por al menos 50 años, densificación y crecimiento de la ciudad.





República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
Las Malvinas son argentinas

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 15 pagina/s.