

19538

CATALOGADO



PLAN ORDENAMIENTO URBANO

GUALEGUAY - C. DEL URUGUAY

DIAGNOSTICO

PROPUESTA

INFORME PARCIAL Nº 1

*Entre Rios*

*0*  
*F 331.9*  
*C15 P*  
*T*

CONVENIO

PROVINCIA ENTRE RIOS-CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

**CONTENIDO****INTRODUCCION****QUALEGUAY****II - DIAGNOSTICO****IV - PROPUESTA****CONCEPCION DEL URUGUAY****II - DIAGNOSTICO****IV - PROPUESTA****CODIGO DE ZONIFICACION****IMPLEMENTACION ADMINISTRATIVA****PLANOS****SINTESIS ESTRUCTURAL****ZONIFICACION**

## INTRODUCCION

Con este Informe se complementa la primera etapa entregada en el Informe Final comprendiendo el Diagnóstico, las Propuestas de Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo con el Código correspondiente, y la implementación administrativa para proseguir los estudios por medio de las oficinas municipales.

Los aspectos sociales y económicos no se agregan a este informe, por no haberse realizado como consecuencia de la falta del especialista en la parte social para el estudio particularizado y la demora en la realización del estudio económico, por razones ajenas al estudio en sí, pero que no permitió al especialista entregarlo en fecha por lo que se agregará con posterioridad. NO fue responsabilidad del Director del Equipo el manejo de esa parte del estudio, pues el profesional asignado tiene dependencia de la Dirección Provincial a la cual pertenece y con obligaciones prioritarias de trabajos de otra naturaleza.

El equipo estuvo integrado de la siguiente forma:

Arq. ANA M. RONCHI

Arq. LUIS E. BEDOYA

Técn. CARLOS VEGA

### Dibujantes

Téc. JULIO A. SOSA

Téc. MIGUEL MARTIN

Técn. RUBEN SOSTERCICH

La Arq. ANA M. RONCHI es profesional auxiliar del Consejo Federal de Inversiones y los restantes integrantes pertenecen a la Dirección de Planeamiento Físico e Infraestructura de la Secretaría de Estado de Planeamiento.

El equipo fue dirigido por el Arq. GODOFREDO CESIO en carácter de experto del Consejo Federal de Inversiones.

GUALEGUAY

DIAGNOSTICO

II - DIAGNOSTICO

1 - APTITUD MORFOLOGICA

El área urbana responde a las características de los centros urbanos con trazado de calles en damero, que en este caso definen manzanas de longitud aproximada promedio de 60 a 70m.

El relieve nos define el área inundable con cota menor de 7,20m según las recurrencias quinquenales del Río Gualedguay y la influencia del Río Paraná. Esta zona se localiza al sur del área urbana y linda con una zona verde de esparcimiento, creando una zona no apta para el asentamiento humano, hasta que no se realicen trabajos de saneamiento, previstos en los estudios que la comisión de la Cuenca del Río Gualedguay está considerando.

Las aguas superficiales con excepción del Río Gualedguay, son las de la Laguna Hugo, cuyos excedentes se envían por canales existentes que actualmente no desagotan en condiciones normales, pero que se solucionará con las obras que proyecte el estudio de la Cuenca del Río Gualedguay.

El centro urbano tiene limitaciones de crecimiento hacia el sur y el este, por la zona inundable y la existencia del Río Gualedguay.

2 - INFRAESTRUCTURA

El agua potable corriente, distribuida por cañerías domiciliarias, representa un elemento indispensable de infraestructura para preservar la salud de la población, por lo que se tomó el área servida por agua corriente, que cubre el 63% del área urbana, como zona apta para el desarrollo inmediato. Este área coincide en su mayor parte en las manzanas cuya densidad de ocupación es superior al 50%, estando servidas en su mayor parte con desagües cloacales y en su totalidad con electricidad domiciliaria y pavimento.

Fuera de esta zona existen áreas de carácter urbano, servidas únicamente por electricidad y que necesitarán

6

la extensión de los otros servicios.

### 3 - PAUTAS DE ASENTAMIENTO

Se distingue un área con una mayor cantidad de comercios periódicos y ocasionales y equipamiento financiero y administrativo, ubicada al norte de la plaza Constitución, que conforma el Área Central, con una tendencia hacia la estación del ferrocarril. Este Área coincide con las manzanas cuya ocupación con edificios es del orden del 100%.

Las áreas industriales están distribuidas en la periferia del área urbana, no siendo representativas como zonas de este tipo de uso. Existen otras áreas dedicadas a la producción avícola que también se localizan en la periferia.

El área industrial prevista para la localización de industrias promocionadas por la Ley N° 20560 está ubicada sobre la ruta N° 11 a una distancia de 6Km de centro urbano.

Las áreas de esparcimiento están sobre el río Guaaleguay y en las zonas periféricas, existiendo 3 plazas de 4 manzanas c/u, ubicadas dos de ellas en el área de mayor densidad de edificación, coincidiendo con el eje principal de acceso al área central.

El resto corresponde al esparcimiento deportivo que ocupa parcelas de mayor tamaño ubicadas en los alrededores.

Las áreas que están ocupadas con más del 50% de edificación por manzana, las podemos considerar como áreas de poca posibilidad de densificación inmediata, dados los mayores costos de la tierra, por lo que tendremos que prever los crecimientos fuera de éstas áreas, máxima que en ella se encuentran localizadas en forma dispersa las parcelas cuyos frentes son menores de 10m y por lo tanto habrá que tratar de unificar para lograr parcelas útiles para la construcción de viviendas.

### 4 - EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL

El equipamiento educacional cubre con su radio de acción de 300m la parte del área urbana de mayor porcentaje de ocupación.

## 5 - ESTRUCTURA FUNCIONAL

La estructura está expresada por la relación entre las actividades urbanas, cumpliéndose por medio de las vías en sentido N a S y E a O. que cruzan el centro urbano, pasando por el Area Central, y que se ligan por un anillo perimetral formado por la ruta de Paraná a Gualedguaychú por el Este y el Norte y la Avenida Concordia por el Oeste, cerrándose al Sur por la ruta a Puerto Ruiz.

## 6 - ACTIVIDAD PRINCIPAL

En Gualedguay se desarrollan actividades que tienen relación con la producción agrícola ganadera, no existiendo industrias de significativa importancia, pudiéndose considerar la de alimentos como la más característica con 341 personas ocupadas en la misma.

El resto de las actividades son de servicio del agro, como las cooperativas o de servicio de las actividades urbanas, como ser la de construcciones que es la segunda en importancia por cantidad de personal ocupado, siguiendo servicios e imprenta en orden descendente.

Agregado a ello el aspecto administrativo y financiero, nos obliga a clasificar a Gualedguay como CENTRO DE SERVICIOS cuya área de acción está expresado en el plano N° N°7 del Informe Final del Sistema Urbano Provincial.

## 7 - NIVEL DE FUNCIONAMIENTO

Gualedguay presenta una estructura urbana bien definida, sin elementos distorsionantes, con vías de comunicación internas de acceso al área central y un anillo perimetral que permite distribuir el tránsito sin interferir con las áreas residenciales, conectando con las rutas a Paraná y Gualedguaychú.

No existen zonas definidas de actividades urbanas, estando estas disgregadas en toda el área, con excepción de las residenciales perimetrales, donde se desarrolla esa única actividad.

El nivel de funcionamiento de este centro está en un grado que se puede considerar en el límite de un funcionamiento correcto, pero cualquier elemento que se agregue, que no obedezca a un plan de ordenamiento urbano puede provocar distorsiones difíciles de corregir.

## 8 - ASPECTOS LEGALES

Existen ordenanzas y decretos en relación a los problemas que competen al tema, que no cubren las necesidades de uso y ocupación del suelo.

Las normas legales vigentes se mencionan a continuación.

### ORDENANZAS

055/69: El título primero de esta ordenanza crea un REGISTRO de CONSTRUCCIONES que consta de tres categorías, y un REGISTRO MUNICIPAL DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS-CONTRATISTAS Y SUBCONTRATISTAS, con la obligación de inscribirse en el REGISTRO NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION.

El título segundo referido a urbanización y loteos en el ejido municipal, determina los requisitos a llenar ante el pedido de aprobación de trazados de nuevas calles o pasajes como asimismo de cualquier modificación sobre lo ya existente.

En los artículos referentes a REQUISITOS TECNICOS, se norma todo lo relativo al trazado de las calles, avenidas o pasajes como así también todo lo relacionado con los espacios libres. Por otra parte se determina la longitud de las cuadras y anchos de manzanas en casos especiales.

A partir del artículo 27 hace referencia a los loteos para viviendas individuales, estableciendo frentes y superficies mínimas de estos lotes y los de aquellos destinados a comercios.

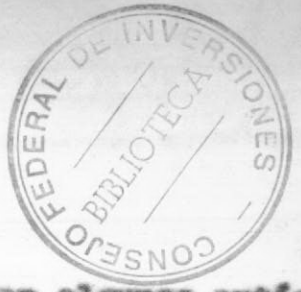
Los Espacios Libres son regulados por esta Ordenanza, fijando pautas que deberán observarse en los fraccionamientos o urbanizaciones.

Posteriormente se alude a diversos casos que pueden presentarse cuando se trata de loteos y subdivisiones de terrenos en zonas urbanizadas, es decir en casos como: terrenos totalmente baldíos, terrenos parcialmente edificados, loteos sin salida directa a la vía pública etc.

### RESOLUCIONES

292/58: Reglamento de Edificación de la Ciudad de Guayaquil.





DECRETOS

3.387/60: Por este Decreto se modifican algunos artículos del Reglamento de Construcción de la ciudad de Guayaquil, fijándose alturas mínimas de edificaciones según su ubicación, cargas para mamposterías de ladrillos y tipos de mosaicos para veredas.

C. DEL URUGUAY

DIAGNOSTICO

## II - DIAGNOSTICO

### 1 - APTITUD MORFOLOGICA

El trazado de calles, como otros centros urbanos creados por Tomás de Rocamora, responde al damero por manzanas de longitudes aproximadas promedio entre 60 y 70 metros.

El relieve nos define al Sud una zona baja e inundable por las precipitaciones fluviales con un desagüe que atraviesa el centro urbano del N.O. al S.E. Las áreas inundables por creciente del río corresponden a aquellas que están por debajo de la cota de 6 m., ubicada fuera del área urbana.

Esta zonas limitan el crecimiento urbano hacia el Sud.

### 2 - INFRAESTRUCTURA

Si consideramos al agua potable y su red de distribución como el elemento de infraestructura que mejor preserva la salud de la población, representa para Concepción del Uruguay el 54% del área urbana servida, zona que podemos considerar aptas para el desarrollo inmediato.

Las manzanas cuya densidad de edificación es superior al 50% están servidas por agua corriente, electricidad, y en su mayor parte por pavimento y desagües cloacales.

Fuera del área ocupada en más de 50% con edificación, el servicio que se presta es el de electricidad, necesitando extender los otros servicios a todas aquellas áreas que tienen más del 25% de la manzana edificada.

### 3 - PAUTAS DE ASENTAMIENTO

El área que contiene la mayor cantidad de comercios de frecuencia de uso periódico u ocasional y equipamiento financiero y administrativo, está ubicada al Este de la Plaza Ramirez prolongándose por la calle 9 de Julio, conformando el Area Central. Esta coincide con las manzanas cuya ocupación es del orden del 100%.

Las áreas industriales están localizadas en forma dispersas sobre la ruta 131 y la 14 hacia Concordia, en-

contrándose el Matadero sobre el Arroyo la China.

La producción Avícola se localiza en la periferia, y sus mayores establecimientos están alejados del centro urbano.

El área industrial prevista para la localización de industrias promocionadas por la Ley N° 20560, está ubicada en el cruce de la Ruta N° 1317, la Ruta 14 a una distancia de 4 Km. del centro urbano.

Las áreas de esparcimientos están sobre el río Itapé a ambos lados de la zona portuaria, prolongándose sobre el Banco Pelay con el Balneario en el Río Uruguay.

Los espacios verdes existentes son 4 plazas de superficie igual a la de las manzanas, con excepción de la Plaza Ramirez que es 4 veces mayor. El esparcimiento deportivo está distribuido en el área en forma dispersa, existiendo una extensa zona dedicada al automovilismo sobre el Arroyo. El Curro y el hipódromo sobre la Ruta 131, alejada del área urbana.

En toda el área se encuentran localizadas en forma dispersas parcelas de frente menor de 10 m., que dificultará el aprovechamiento de las mismas para construcciones urbanas.

4 - EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL

El equipamiento educacional cubre con su radio de acción de 300 m. la parte del área urbana de mayor porcentaje de ocupación.

5 - ESTRUCTURA FUNCIONAL

La relación entre las distintas actividades urbanas se cumple por las calles que forman la trama viaria, sobresaliendo los accesos al área central desde la Ruta N° 131 y 14, por la calle 9 de Julio y la calle Urquiza. Esta corre de N. a S. uniendo la estación de ferrocarril por medio de la calle Belgrano con el área central y por el Norte con el área de esparcimiento.

El puerto está comunicado por medio del ferrocarril General Urquiza y por el Barrio H. Irigoyen, que permite la conexión por tierra y agua de toda la zona este de la Provincia con el Puerto de Buenos Aires y Campana.

## 6 - ACTIVIDAD PRINCIPAL

La actividad más importante que se desarrolla en este centro urbano es la de servicio del agro por medio de las cooperativas y el movimiento portuario.

La industria más importante en relación a la cantidad de personal es la de alimentos, siguiendo en orden descendente, pero con valores muy alejados del primero, la de madera y la de servicios.

El Puerto es uno de los más importantes de la Provincia y su aprovechamiento no es total, por falta de profundidad de los canales. Existe el proyecto de aumentar el calado de los mismos para permitir el paso de barcos de mayor porte.

El turismo no tiene aún la importancia que correspondería para los elementos naturales existentes en el lugar, por falta de infraestructura.

Se destaca como actividad principal entre las mencionadas, la de servicio por lo que consideramos que Concepción del Uruguay es un CENTRO DE SERVICIOS, cuya área acción está expresada en el plano N° 7 del Informe Final del Sistema Urbano Provincial.

## 7 - NIVEL DE FUNCIONAMIENTO

La estructura urbana de Concepción del Uruguay no tiene una definición muy clara, por falta de elementos de unión perimetrales y accesos independientes a la actividad portuaria. La línea ferroviaria divide a la ciudad en DOS (2) y su prolongación al puerto crea una valla que conjuntamente con las instalaciones portuarias no permiten el acceso al río frente al área urbana.

Las actividades urbanas están disgregadas en toda el área con excepción de las residenciales perimetrales donde se desarrolla ese único uso.

El nivel de funcionamiento de este centro está limitado por la falta de un anillo de acceso exterior al centro urbano, por lo que será necesario prever condiciones que mejoren el tránsito automotor y evitar el agregado de elementos que no obedezcan a un plan de ordenamiento.

## 8 - ASPECTOS LEGALES

Existen ordenanzas y decretos en relación a los problemas que competen al tema, que no cubren las dades de uso y ocupación del suelo.

Las normas legales vigentes se mencionan a continuación.

### Ordenanzas

1.842: Establece los nuevos límites de la planta de Concepción del Uruguay. Por esta Ordenanza se autoriza al Departamento Ejecutivo a realizar el empadronamiento y catastro de la zona incorporada, como así también el del resto de la ciudad.

2.512: (Artículo 1° reformado por Ordenanza 2.617). Establece los nuevos procedimientos o trámites que deberán seguir los profesionales respecto a todos los proyectos de mensuras de: loteos, subdivisiones y desglose para la venta de fracciones menores.

2.558: Enumera Disposiciones Generales sobre trámites a seguir respecto a pedidos de amanzanamiento de tierra o modificaciones a lo ya existente. Señala las disposiciones a seguir respecto a las condiciones que debe cumplir la zona, reglamentación sobre apertura de nuevas calles, avenidas y pasajes públicos y sanciones por su incumplimiento.

Determina los Requisitos Técnicos sobre apertura de calles, amanzanamiento y fraccionamiento destinados a la construcción de viviendas. Da disposiciones sobre anchos de calles, avenidas y largo de manzanas.

Esta Ordenanza dedica en su 3° sección normas referidas a los fraccionamientos de lotes, ya sea que se hallen en zona urbana, suburbana, quintas o chacras. Establece las medidas mínimas según su ubicación.

La Sección 4° refiere al área destinada a espacios públicos y sus dimensiones mínimas.

La quinta sección establece las normas legales a aplicar en cuanto se trate de subdivisión de lotes existentes.

2.593: Trata la expropiación de terrenos destinados a



la formación del PARQUE INDUSTRIAL de la ciudad de CONCEPCION DEL URUGUAY. Establece las fracciones de terrenos a expropiar y sus respectivos titulares como así también su superficie.

2.598: Establece esta Ordenanza un REGIMEN DE PROMOCION Y RADICACION INDUSTRIAL, que favorecerá no solo a aquellas empresas acogidas a la LEY NACIONAL N° 20560, sino también a aquellas industrias que se ajusten a lo dispuesto por la presente norma legal.

2.616: Esta Ordenanza es complementaria de la N° 2558 a la cual las presentes disposiciones quedan incorporadas: el Departamento Ejecutivo a través de sus oficinas técnicas será el facultado para la aprobación de subdivisiones de lotes existentes dentro del 1er. radio (Calles con pavimentos) de la planta urbana.

Establece además superficies mínimas de los lotes según sean frentistas a una calle, sean internos o según su destino.

2.617: Modifica el Artículo 1° de la Ordenanza N° 2.512.

2.631: Crea la obligación de presentar, cuando se realice el fraccionamiento de un inmueble y se proceda a la venta a plazo, de una lista de los adquirentes de dichos lotes que se inscribirán en un padrón especial. En base a ese Padrón el Departamento Contadoría procederá a efectuar la liquidación de los correspondientes impuestos y tasas municipales por cada lote en forma individual.

#### Decretos

5.315: Este Decreto es reglamentario de la Ordenanza N° 2.598, determina cuales serán las superficies mínimas que tendrán los lotes dentro del área industrial.

Hace referencia a espacios mínimos para parquización y estacionamiento de automotores y obliga a señalar

zonas destinadas a estacionamiento, carga y descarga de camiones.

Se reglamenta acerca de los anchos de calles, separación de lotes, tratamiento de líquidos residuales, eliminación de gases y humos, construcción de viviendas en el área etc.

5.316: Reglamenta este decreto la utilización de los terrenos circundantes a la zona del PARQUE INDUSTRIAL (Ordenanza N° 2.593).

5.317: Por medio de este Decreto del Departamento Ejecutivo se suspenden por el término de ciento ochenta (180) días todo fraccionamiento de tierras o loteos que se realicen fuera de la Planta Urbana con excepción de lo dispuesto en el Decreto N° 5.316.

5.320: Se reglamenta por medio de este Decreto la Ordenanza 2.558 y lo dispuesto en el Artículo 112, Inciso 12 de la Ley 3.001.

El mismo da instrucciones a los peritos sobre amojonamiento de las manzanas. Se los obliga a prever el escurrimiento de las aguas. También de les señala los requisitos que deben cumplimentar al solicitar el abovedamiento de las calles.

5.420: Este Decreto amplía por ciento veinte (20) días, el término fijado por el artículo 1° del Decreto N° 5.317 referente a la suspensión de todo fraccionamiento de tierras o loteos que se realicen fuera de la planta urbana, con excepción de los normado por el Decreto N° 5.316.

## 9 - ASPECTO ADMINISTRATIVO

En el funcionamiento de las oficinas relacionadas con el planeamiento, no existe ninguna que tenga esa función específica, realizándose las tareas por medio de aquellas que cuentan con profesionales habilitados para estos estudios.

La Dirección Técnica dependiente de la Secretaría de Obras de la cual dependen las divisiones de Obras, de Catastro y Técnica Administrativa, es la que tie-



ne a su cargo los estudios de ordenamiento urbano.

**INTENDENTE**

**SECRETARIA DE  
OBRAS**

**DIRECCION  
TECNICA**

**DIVISION  
OBRAS**

**DIVISION  
CATASTRO**

**DIVISION  
TECNICA  
ADMINISTRAT**

GUALEGUAY

PROPUESTA

C. DEL URUGUAY

PROPUESTA

IV - PROPUESTASUSO DEL SUELO

De acuerdo al plano donde se expresa el estado actual de la estructura urbana, se propone una zonificación que mantiene las características de los usos existentes.

AREA CENTRAL

Se propone dentro de la zona que actualmente tiene esas características, rodeando la plaza Ramirez con una prolongación sobre la calle B de Julio hasta el Br. Martinez.

La superficie de esta área es de 29,4 lo que representa a proximadamente una capacidad potencial de instalación de más de 1800 locales comerciales.

AREAS RESIDENCIALES

Se consideraron áreas residenciales calculando que no se puede trabajar con densidades de población mayores de 500 personas por hectárea, lo que representa para la superficie de las manzanas de este centro urbano una densidad de 250 hab/manzana.

Las áreas propuestas son las denominadas R<sub>1</sub> - R<sub>2</sub> - R<sub>3</sub> con densidades de 500 - 250 y 100 habitantes por hectárea respectivamente.

Estas densidades permiten localizar una población de 126100 habitantes distribuidos en:

	Superficie en Ha	Habitantes
C <sub>1</sub> -	29,4	14.700
R <sub>1</sub> -	68,5	34.250
R <sub>2</sub> -	157	39.250
R <sub>3</sub> -	379	37.900
	<hr/>	<hr/>
	633,9	126.100

lo que representa un promedio de 198,9 hab/ha.

### AREAS DE ESPARCIMIENTO

Se consideraron dos tipos de áreas de esparcimiento, las áreas verdes y las deportivas, no considerando aquel esparcimiento pasivo como teatro, cine, confiterías, etc, porque son comunes y necesitan estudios particularizados para su localización.

Las áreas verdes tienen una superficie aproximada de 112 Ha lo que representa para el total del área residencial un porcentaje igual a 17,6.

Las áreas deportivas con una superficie de 73 Ha representa el 11,5 % del área destinada a residencia.

### AREA INDUSTRIAL

Considerando la existencia de un área industrial para la radicación de industrias de toda índole, se propuso un área para la localización de industrias que no produzcan molestias, de una superficie de 17,3 Ha, ubicada sobre la ruta N° 14 entre la ruta 131 y el acceso propuesto que desemboca en el Bv. H. Irigoyen.

Esta localización obedece a la necesidad de alejarla del área más densamente poblada y cercana a la zona actualmente ocupada por talleres.

### AREAS DE EXPANSION

La capacidad de las áreas residenciales, calculada en 12.6100 habitantes es superior al crecimiento de C. del Uruguay en un período de 20 años, pero igual se tuvo en cuenta dos áreas de expansión, para no crear una rigidez del plan que no permita el crecimiento si las circunstancias lo exigen antes de lograr las densidades propuestas.

Las zonas Ex<sub>1</sub> y Ex<sub>2</sub> ubicadas al Norte de las áreas residenciales, son las que en la actualidad se plantean espontáneamente como el crecimiento futuro y se extienden hasta el límite del anillo vial propuesto.

### AREAS DE RESERVA INUNDABLES

Estas áreas tienen por objeto preservar la situación existente en este momento, evitando los cambios de uso y subdivisión de la tierra, por tratarse de zonas que resultan convenientes destinadas al uso más útil para el momento que se recuperen, tanto sea por abandono del destino actual o por obras de saneamiento.

### ESTRUCTURA VIAL

Con parte de la ruta N° 14 actual, el camino a San Justo el Sv. H. Irigoyen, el camino del puerto y la calle Suipacha se forma un anillo vial provisorio, aprovechando las calles y pavimentos existentes, conectado con la terminal de omnibus existente y que sirve de distribución a las otras áreas.

Para lograr una correcta estructura vial será necesario prever el levantamiento de la línea ferroviaria que corre paralela al Sv. H. Irigoyen y trasladarla hacia el norte para mantener la unión con la línea que va hacia Concordia. La traza final deberá ser estudiada, pero en principio se ubicó de manera de lograr la unión mencionada antes del puente sobre el arroyo El Curro. En el encuentro de la nueva traza con vía existente a Concordia y al Puerto, se proyecta un Complejo Terminal de Omnibus y Ferrocarril, calculando que para la época en que se concrete esta obra, la zona de la actual terminal estará colmatada por la mayor edificación.

La terminal de carga no se localizó, por considerar que esta función se cumple en el puerto y que si se realiza un particularizado del mismo para su sistematización, habrá que prever la terminal de distribución de mercadería para evitar el tránsito de camiones en la ciudad.

### BANDA VIAL

La banda vial tiene por objeto evitar que las rutas y los accesos se cubran con construcciones que no tienen relación con el automotor, creando posteriormente la necesidad de proyectar una nueva traza para recuperar la fluidez del tránsito.

### AREAS RURALES

Estas áreas mantendrán sus condiciones actuales y no podrán subdividirse en fracciones menores que las exigidas por el uso a que está destinado, pudiendo servir en el futuro para expansiones del centro urbano.

### INFRAESTRUCTURA

En el código de uso-ocupación y subdivisión de la tierra, se establecen las exigencias de infraestructura mínima con

que debe contar cada zona previo a la habilitación para ese uso, por lo que el Municipio tendrá que considerar, de acuerdo a sus recursos, las extensiones de redes según las exigencias establecidas.

### NORMAS LEGALES

En base a lo propuesto se proyectaron las normas legales necesarias para iniciar la implementación del plan y que la Municipalidad complementará con las disposiciones que sean necesarias para adoptar las normas vigentes que no son derogadas por la propuesta.

La legislación se proyectó en forma de Código de Uso-Ocupación y Subdivisión de la Tierra, con una Ordenanza de aprobación por el Concejo Deliberante.

Para lograr los objetivos de implementación, evaluación y actualización del estudio, se propone la creación de una Dirección de Planeamiento, que debe actuar además como Asesora del Departamento Ejecutivo y cuyas propuestas deben ser aprobadas por una Junta de Planeamiento, integrada por los Secretarios y el Director de Planeamiento, con dependencia directa del Intendente.





CODIGO DE ZONIFICACION

CODIGO DE ZONIFICACION1. ALCANCES

Los alcances de las principales expresiones empleadas son las siguientes:

USO PREDOMINANTE

La actividad a desarrollar con las máximas posibilidades y que contará con el estímulo de la acción oficial

USO COMPLEMENTARIO

La actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes, con limitación de superficie cubierta y número de unidades.

USO CONDICIONAL

La actividad que no es conveniente para la zona donde está emplazada, pero que por constituir un hecho existente se admitirá siempre que no afecten los requerimientos de los usos predominantes y complementarios, para lo cual deberán adoptarse las prevenciones necesarias.

OCUPACION MAXIMA DEL SUELO

Es el porcentaje de la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación.

SUPERFICIE CUBIERTA MAXIMA

Es el total edificable por parcela, que resulta del producto de la superficie de la parcela por el número índice determinado para cada zona.

SERVICIO PUBLICO IMPRESCINDIBLE

Es aquel sin el cual resulta imposible el normal funcionamiento de la zona.

2. PARCELAMIENTO

Cuando no se indique expresamente las dimensiones mínimas de las parcelas correspondientes zonas urbanas, la

unidad mínima de parcela admisible será de 200 m<sup>2</sup>. de superficie y ninguno de sus lados podrá ser inferior 10 m.

## 2.1 SUBDIVISIÓN DE PARCELAS

En los planos de mensura y subdivisión de parcelas se agregará una planilla donde figure el uso del suelo correspondiente a cada parcela, el porcentaje de ocupación de la parcela, y la superficie cubierta máxima.

En la parcela se demarcará en línea de puntos la línea de fondo o límite de patio de manzana, con sus distancias al frente y al contrafrente.

### PLANILLA

Uso	Porcentaje Ocupación Parcela	Superficie Cubierta Máxima

### 2.1.1 CALLES

Las calles que se cedan al uso público deberán tener un ancho mínimo de acuerdo a los siguientes valores.

Avenidas	20 m.
Calles	15 m.
Pasajes	12 m.

Calles paralelas al ferrocarril  
o de servicios de Rutas 20 m.

2.1.1.1 Se definen pasajes las calles sin salida o con salida, de una longitud máxima de 100 m. En caso de no tener salida debe terminar en un círculo de diámetro mínimo de 22 m. o un cuadrado circunscrito en el círculo.

2.1.1.2 Todas las Rutas de acceso al centro urbano proyectadas o existentes, deberán tener una calle de servicio paralela a la misma, con acceso a la Ruta cada 300 m. por lo que en toda subdivisión de parcelas ubicadas sobre rutas o accesos urbanos, donde se proyecte apertura de calles, deberá cederse la calle de servicio correspondiente.

**2.1.1.3** En todo fraccionamiento de parcelas linderas a vías ferroviarias, donde se proyecte apertura de calles, deberá cederse una calle paralela a la vía de ferrocarril de 20m de ancho, lindera a los límites del ferrocarril.

**2.1.2** MANZANAS

En todo fraccionamiento los bloques rodeados por calles deberán tener las siguientes medidas y superficies.

Manzanas:	lado mínimo	60m
	lado máximo	200m
	Sup. mínima	9.000m <sup>2</sup>
	sup. máxima	15.000m <sup>2</sup>
Quintas:	lado mínimo	200m
	sup. mínima	15.000m <sup>2</sup>
	sup. máxima	50.000m <sup>2</sup>
Chacras:	Sup. mínima	50.000m <sup>2</sup>

**2.1.3** PARCELAS

Las parcelas tendrán las siguientes medidas y superficies mínimas según el tipo de bloque.

Urbana:	10m	200m <sup>2</sup>
Quintas:	50m	2.500m <sup>2</sup>
Chacras:	100m	5.000m <sup>2</sup>

Quando se indique expresamente valores mínimos en las distintas zonas deberán cumplirse los valores indicados.

**2.2** Superficie para espacionamiento de automóviles.

**2.2.1** En los edificios destinados a viviendas con menos de 4 unidades.

Se exigirán 15m<sup>2</sup> de superficie cubierta o descubierta para estacionamiento de automóviles. En los edificios destinados a viviendas con más de 4 unidades se exigirán 25m<sup>2</sup> de superficie cubierta o descubierta para estacionamiento de automóviles.

2.2.2 En los edificios comerciales y/o industriales se exigirá una superficie cubierta o descubierta para carga o descarga de mercaderías de acuerdo con las necesidades de cada uso.

### 2.3 PARCELA CON ACCESO POR PASILLO

Las parcelas internas con acceso por pasillo desde la calle podrán crearse siempre que cumplan las siguientes condiciones:

El pasillo debe tener como mínimo un ancho de 2,80m medido entre ejes medianeros.

La superficie debe ser de 200m<sup>2</sup> sin incluir el pasillo, y descontando la superficie del fondo de manzana.

El índice de ocupación de la parcela es 0,5 de la superficie de la figura BDEG. ( ver croquis ).

### 2.4 PATIO DE MANZANA

Cuando se proyecten obras nuevas o de ampliación, en parcelas ubicadas en cualquier zona, será obligatorio dejar libre de edificación la superficie afectada para Patio de Manzana, dentro de la que no podrá avanzar ninguna clase de salientes, balcones o prolongaciones. Los límites del Patio de Manzana definirán las líneas de fondo de las parcelas, hasta la que podrá ocuparse con edificación.

En los planos de subdivisión de parcelas deberá marcarse la línea de fondo que corresponda según fórmula indicada.

### LIMITE PATIO DE MANZANA

#### MANZANA REGULAR

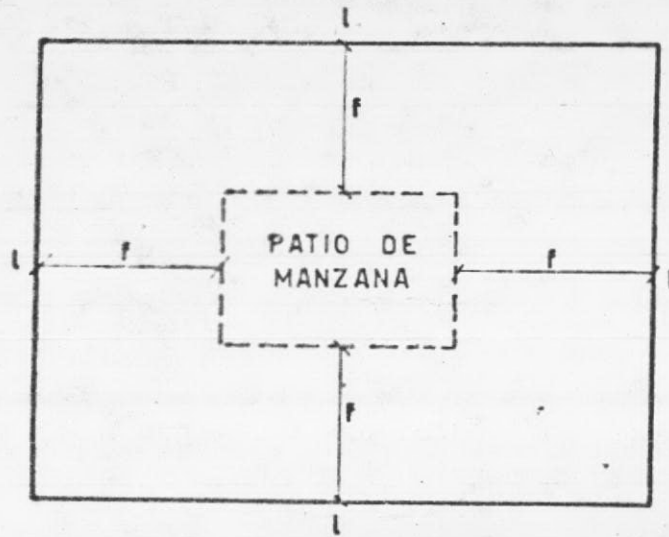
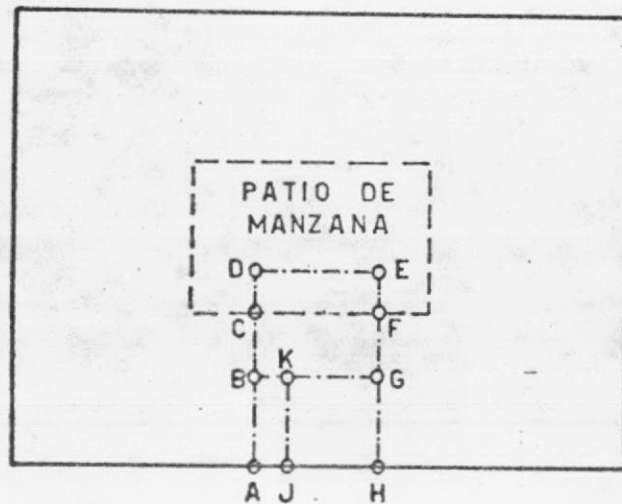
El límite del patio de manzana se obtendrá aplicando el coeficiente 0,35 a la longitud del lado de la manzana. El resultado será la distancia entre la línea municipal perpendicular al lado que se considera y la línea de fondo de parcela o límite del patio de manzana.

MANZANA IRREGULAR

En las manzanas irregulares se tomarán paralela a los lados de la manzana a una distancia que resulte de aplicar la fórmula  $f = 0,35l$ , definiendo sus encuentros los límites del patio de manzana.

VALORES DE LA FORMULA  $f = 0,35 l$ 

Longitud lado	Línea de fondo	Medida patio
200	70	60
150	52,5	45
100	35	30
90	31,5	27
80	28	24
70	24,5	21
60	21	18
50	17,5	15

PATIO DE MANZANAPARCELA CON ACCESO POR PASILLO

Parcela primitiva	A D E H
Parte libre por patio de manzana	C D E F
Parcela a crear	A D E G K J
Superficie mínima de $200\text{m}^2$	B C F G
Ancho de pasillo	AJ = 2,80m
Indice ocupación de parcela	B C F G = 0,5
Parcela remanente JKGH	Frente mínimo 10m - Surf. $100\text{m}^2$

### 3. USO Y OCUPACION DEL SUELO

En los Artículos siguientes se indican las características principales de los usos predominantes y complementarios admitidos en las distintas zonas y en el cuadro final los distintos valores correspondientes a subdivisión en parcelas, ocupación del suelo, densidad de población, retiros de frentes y lados superficie cubierta máxima, cantidad de viviendas.

#### 3.1 División en zonas según uso

##### 3.1.1 Criterio de la división

Para regular la ubicación de los distintos usos, la ocupación del suelo y la provisión de servicios básicos de infraestructura, se establecen las siguientes zonas:

Area Central o Comercial	C <sub>1</sub>
Residencial	R <sub>1</sub> -R <sub>2</sub> -R <sub>3</sub>
Industrial	I <sub>1</sub> -I <sub>2</sub>
Esparcimiento	E <sub>v</sub> -E <sub>d</sub>
Reserva	R <sub>e</sub>
Expansión	E <sub>x</sub>
Bandas viales	B <sub>v</sub>
Rurales	R <sub>u</sub>
Inundables	R <sub>i</sub>

3.1.2 Los usos condicionados existentes a la fecha se admitirán siempre que cuenten con la debida habilitación municipal en el momento de entrar en vigencia estas disposiciones, o se hayan iniciado antes de esa fecha los trámites de habilitación

3.1.3 Todos los usos condicionados se admitirán sin limitaciones de tiempo para la razón social titular de la habilitación, pudiendo cambiar de rubro a una actividad menos molesta.





3.1.4 Los locales de uso condicionado no podrá realizar ampliaciones, pero sí modificaciones dentro de su local, tendiente a una modernización de sus instalaciones, siempre que éstas no aumenten las molestias del caso.

### 3.2 ZONAS COMERCIALES

#### 3.2.1 Zona C<sub>1</sub>

Uso predominante: institucional y comercial.

Uso complementario: Vivienda, depósitos comerciales, y talleres dependientes de la actividad principal.

Servicios públicos imprescindibles: esta zona estará dotada como mínimo con servicio de desagües pluviales, cloacales, agua corriente, electricidad y pavimentos.

### 3.3 ZONAS RESIDENCIALES:

#### 3.3.1 Zona R<sub>1</sub> - R<sub>2</sub> - R<sub>3</sub>

Uso predominante: residencial

Uso complementario: comercio de abastecimiento diario agrupado.

Servicios públicos imprescindibles:

Zona R<sub>1</sub> - desagües pluviales, cloacales, agua corriente, electricidad y pavimento.

Zona R<sub>2</sub> - desagües pluviales, cloacales, agua corriente, electricidad y pavimento.

Zona R<sub>3</sub> - desagües pluviales, agua corriente y electricidad.

### 3.4 ZONAS INDUSTRIALES

#### 3.4.1 Zonas I<sub>1</sub> - (Area Industrial para radicación de industrias).

Uso Predominante: estará destinado a uso industrial y almacenaje.

Las industrias admitidas son de cualquier naturaleza, debiendo realizar las maniobras de carga y descarga

y el estacionamiento dentro de los límites de la parcela y los efluentes industriales -líquidos, gases y sólidos- deben ser tratados eliminando contaminaciones.

Uso complementario: actividades complementarias necesarias para la industria.

Servicio público imprescindible: desagües pluviales, desagües industriales, desagües cloacales, agua corriente, energía eléctrica de alta tensión, pavimento reforzado.

#### 3.4.2 Zona I<sub>2</sub>

Uso predominante: industrias que no produzcan ninguna clase de molestias.

Estas industrias serán de servicio de las actividades urbanas y no deben producir efluentes líquidos, sólidos ni gaseosos, debiendo realizar las maniobras de carga y descarga y el estacionamiento dentro de los límites de la parcela.

Uso complementario: Residencial, comercio, mayorista y minorista, abastecimiento industrial, depósitos.

Servicios públicos imprescindibles: Desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, electricidad, pavimento.

### 3.5 ZONAS ESPARCIMIENTO

#### 3.5.1 Zona E<sub>v</sub>

Uso predominante: Estará destinado a áreas verdes de esparcimiento.

Uso complementario: las actividades relacionadas con el esparcimiento a que está destinado, con una ocupación máxima de la parcela del 10%.

Servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, agua corriente, electricidad.

#### 3.5.2 Zona E<sub>d</sub>

Uso predominante: esparcimiento deportivo.

Uso complementario: residencial (1 unidad de vivienda)

Servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, agua corriente, electricidad y accesos pavimentados.

### 3.6 Zona R<sub>e</sub>

Zona afectada a reservas de interés urbano, en consecuencia, transitoriamente conservará el uso, ocupación, subdivisión de suelo existente, se admitirán obras de mantenimiento y ampliación para esos usos.

### 3.7 Zona E<sub>x</sub>

Zona destinada a expansión urbana, en consecuencia, mientras no sea necesario su uso, conservará el uso y ocupación del suelo existente. La subdivisión del suelo será en parcelas rurales o de quintas y chacras.

### 3.8 Zona B<sub>v</sub>

Las bandas colindantes con vías troncales o secundarias, estará destinada a usos relacionados con el automotor -con excepción de chapa y pintura- dentro de normas que aseguren la circulación vehicular. El ancho de esta banda a ambos lados de la vía -cuando no esté especificada- alcanzará a las calles paralelas más próximas a la vía y cuando no existan estas será de 100 m. En el caso de vías ferroviarias su ancho será a ambos lados de 50 m.

El uso complementario será el residencial.

### 3.9 Zona R<sub>u</sub>

Las zonas rurales conservarán el uso actual y la subdivisión de la tierra será en parcelas rurales o de quintas y chacras.

### 3.10 Zona R<sub>i</sub>

Las zonas actualmente inundables, no podrán dividirse ni ser afectadas a uso y ocupación del suelo hasta que no se realicen las obras de saneamiento que eliminen las causas que provocan la inundación.

## 4. Reservas de uso público

### 4.1 Reservas fiscales

En todo fraccionamiento de tierra con cesión de calles, deberá dejarse una reserva del 5% de la superficie de lotes para equipamiento comunitario, que se cederá gratuitamente al municipio.

La parcela estará unificada y ubicada en esquina y sus lados serán similares en medidas de sus 4 costados.

4.2 Espacios Verdes

En todo fraccionamiento de tierra con cesión de calles, se dejará una reserva del 10% de la superficie de lotes, para espaciosverde, que se cederá gratuitamente al municipio.

La parcela estará unificada y ubicada en esquina y sus lados serán similares en medida en sus 4 costados.

4.3 Plazas

En todo fraccionamiento de tierra de superficies iguales o mayores de 10 ha deberá cederse una manzana de medidas y superficies igual al resto, para plaza pública cada 10ha o fracción menor de superficie de la parcela a dividir.

4.4 Retiros

En los casos especificados en la planilla N° 1, deberá construirse los edificios retirados las distancias indicadas en los respectivos usos.



PROYECTO DE ORDENANZA  
USO-OCUPACION Y SUBDIVISION DEL SUELO

VISTO

La necesidad de adecuar las normas legales vigentes sobre uso, ocupación y subdivisión del suelo a las condiciones actuales del desarrollo urbano, y

CONSIDERANDO:

Que el crecimiento de la ciudad debe responder a una distribución armónica de la población;

Que este crecimiento debe estar relacionado con el servicio de infraestructura existente y posible de construir, de manera que el municipio pueda velar por la salud de la población;

Que las actividades urbanas deben distribuirse armónicamente y relacionadas entre sí, para lograr un mayor beneficio de la población en lo que se relaciona con el transporte para acceder a los lugares de trabajo y esparcimiento.

Que es necesario densificar la población obteniendo así un mejor servicio público, de menor costo de instalación y de mantenimiento;

Que es necesario evitar la subdivisión indiscriminada de la tierra, para no crear la dispersión y los consiguientes mayores costos de servicio, teniendo en cuenta que las parcelas deben responder a la necesidad de construir viviendas;

Que en todo fraccionamiento debe preverse la cesión de tierra para equipamiento comunitario y esparcimiento, para mantener los servicios acorde con el crecimiento de la población y los espacios verdes para solaz de la población e higiene urbana;

Por ello,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA LA ORDENANZA

ARTICULO 1º..- Apruébase el Código de Uso-Ocupación y Subdivisión de la Tierra que forma parte de la presente ordenanza.

ARTICULO 2°.- Deróganse todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en el Código de Uso, Ocupación y Subdivisión de la Tierra, aprobado por esta ordenanza.

ARTICULO 3°.- De forma.

IMPLEMENTACION ADMINISTRATIVA



### FUNCIONES ADMINISTRATIVAS

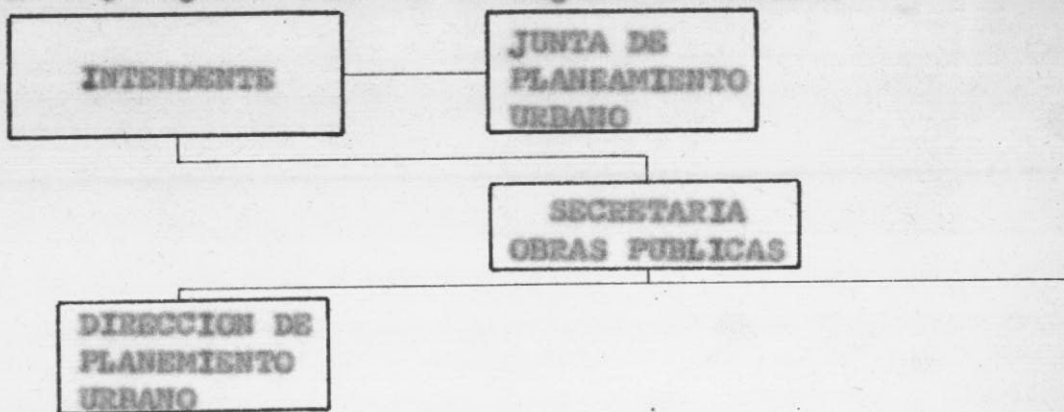
El Planeamiento Urbano debe ser proyectado desde un nivel jerárquico administrativo, que permita los contactos directos del planificador con las decisiones políticas, de manera tal que a través del Intendente o de los Secretarios puedan ejecutarse los planes previstos.

La oficina de Planeamiento es también un órgano asesor del Departamento Ejecutivo y para ello debe participar en las reuniones de Gabinete y trabajar en equipo con los distintos sectores a los que pertenece cada Secretaría, obteniendo de esa manera un trabajo coherente con los objetivos políticos que el D.E. fije y con el resto de los planes sectoriales.

En base a esta premisa se propone que la oficina de Planeamiento tenga dependencia directa de la Secretaría de Obras Públicas la que será ejecutora de los estudios que se programen y asesora del Departamento Ejecutivo, quedando las Secretarías a cargo de la ejecución de los trabajos que surjan del estudio.

El dictado de las políticas de Desarrollo Urbano, como la aprobación de los estudios que realice la oficina técnica corresponderán a una junta integrada por las tres Secretarías, el Director de Planeamiento y con dependencia directa del Intendente.

El organigrama será de la siguiente manera:



y las misiones y funciones son:

ANEXO N° 1PLANEAMIENTO URBANO**Misión:**

Proponer políticas de Desarrollo Urbano en acuerdo con las políticas generales de carácter provincial; conducir los planes de desarrollo previstos para lograr esas políticas.

**FUNCIONES**

- 01 - Realizar estudios sistemáticos sobre la organización del espacio urbano.
- 02 - Definir la zonificación de acuerdo al uso que corresponde a cada área.
- 03 - Definir la Ocupación del Suelo en cada zona para lograr los objetivos definidos en el Plan de Desarrollo Urbano.
- 04 - Definir la subdivisión de la Tierra que corresponde a cada zona con el fin de lograr un mejor aprovechamiento del suelo.
- 05 - Definir la jurisdicción de la municipalidad y su área de influencia, con el objeto de conocer la real área donde el municipio ejerce su acción.
- 06 - Definir la infraestructura básica que corresponde a cada zona en relación a la distribución espacial de la población.
- 07 - Definir el equipamiento comunitario que corresponde en todas las subdivisiones de tierra o en las propuestas de construcción de conjuntos habitacionales.
- 08 - Definir los umbrales de habitabilidad según los usos del suelo, que sirvan como patrones en la regularización del espacio urbano.
- 09 - Proyectar las normas legales referentes al uso-ocupación y subdivisión de la tierra.
- 10 - Proponer las obras públicas necesarias para lograr los objetivos de los planes de desarrollo urbano.
- 11 - Registrar la información de datos sobre planeamiento urbano que permitan mantener al día los estudios realizados y retroalimentar las propuestas de manera de adecuarlas a las circunstancias presentes.

#### IV - PROPUESTAS

##### USO DEL SUELO

En el diagnóstico se observa claramente una estructura útil para el futuro desarrollo, por lo que la zonificación mantiene las características de los usos existentes.

##### AREA CENTRAL

Se mantiene entre las plazas y a lo largo de la calle San Antonio con un ensanchamiento sobre la plaza Constitución por ser la zona más comercial e institucional.

La superficie de esta área es de 16,6 Ha lo que representa aproximadamente una capacidad potencial de instalación de más de 900 locales comerciales.

##### AREAS RESIDENCIALES

Se consideraron tres áreas residenciales calculando que no se puede trabajar con densidades de población mayores de 500 personas por hectárea, lo que representa para las superficies de las manzanas de este centro urbano una densidad de 250 hab/manzana. Las áreas propuestas son las denominadas R<sub>1</sub> - R<sub>2</sub> - R<sub>3</sub> - con las densidades de 500 - 250 y 100 habitantes por hectárea respectivamente.

Estas densidades permiten localizar una población total de 96.550 habitantes distribuidos así:

	Superficie en Ha.	Habitantes
C <sub>1</sub> -	16,6	8.300
R <sub>1</sub> -	55,7	27.850
R <sub>2</sub> -	156,0	39.000
R <sub>3</sub> -	214,0	21.400
	<hr/>	<hr/>
	442,3	96.550

lo que representa un promedio de 218,3 hab/ha

##### AREAS DE ESPARCIMIENTO

se consideraron dos tipos de áreas de esparcimiento, las áreas verdes y las deportivas, no considerando aquel es-



parcimiento pasivo como teatro, cine, confiterías, etc, porque son y necesitan estudios particularizados para su localización.

Las áreas verdes tienen una superficie aproximada de 93ha lo que representa para el total de área residencial un porcentaje de 21%.

Las áreas deportivas, con una superficie de 66,7 Ha representa el 15,08% del área destinada a residencia.

#### AREA INDUSTRIAL

Considerando la existencia de un área industrial para la radicación de industrias de toda índole, se propuso un área para la localización de industrias que no produzcan molestias, de una superficie de 9 ha, lindando con el actual camino de Paraná a Gualaguaychó, el que se transformará en un camino de acceso a la terminal de omnibus, una vez que se realicen las obras de desvío de la ruta.

#### AREA DE EXPANSION

La capacidad de las áreas residenciales, calculada en 96.550 personas es superior al crecimiento posible de Gualaguay en un período de 20 años, pero igual se tuvo en cuenta tres áreas de expansión, para no establecer una rigidez del plan que no permita el crecimiento si las circunstancias lo exigen antes de lograr las densidades establecidas.

La zona Ex<sub>1</sub>, ubicada al Oeste del centro, tiene en la actualidad tendencia a la localización de viviendas, en cambio la Ex<sub>2</sub>, es de menor interés por lo que se calcula que la expansión se producirá en un tiempo mayor.

La zona Ex<sub>3</sub> ubicada entre la ruta y la cota de nivel 7,20 se utilizará una vez que se halla realizado las obras de saneamiento, que eliminen los riesgos de inundación que actualmente existen por debajo de la cota mencionada, pudiéndose en ese caso extender la zona Ex<sub>3</sub> hasta la banda vial de la nueva ruta.

#### AREAS DE RESERVA E INUNDABLES

Estas áreas tienen por objeto preservar la situación existente en este momento, evitando los cambios de uso y subdivisión de la tierra, por tratarse de zonas que resultan conveniente destinadas al uso más útil para el momento que se recuperen, tanto sea por el abandono del des

tino actual o por obras de saneamiento.

#### ESTRUCTURA VIAL

Se mantiene el actual anillo exterior que servirá de conexión y distribución de las distintas áreas y que será conectado con la ruta en construcción por 3 puntos que permiten accesos directos a la terminal de omnibus y la de carga.

Esta terminal permitirá hacer trasbordo a camiones de menor tonelaje, para introducir la mercadería a la planta urbana. Para el cumplimiento de esto, será necesario que una vez habilitada la terminal de carga se sancione un decreto prohibiendo el tráfico de camiones dentro del anillo perimetral.

No se consideró la trama interna por que las calles son muy angostas y previo a la selección de las mismas, habrá que hacer un estudio particularizado del movimiento automotor, para así proyectar los anchos que correspondan con exigencia de un retiro de fachada.

#### BANDA VIAL

La banda vial tiene por objeto evitar que las rutas y los accesos se cubran con construcciones que no tienen relación con el automotor, creando posteriormente la necesidad de proyectar una nueva traza para recuperar la fluidez del tránsito.

#### AREAS RURALES

Estas áreas mantendrán sus condiciones actuales y no podrán subdividirse en fracciones menores que las exigidas por el uso a que está destinado, pudiendo servir en el futuro para expansiones del centro urbano.

#### INFRAESTRUCTURA

En el código de uso-ocupación y subdivisión de la tierra, se establecen las exigencias de infraestructura mínima con que debe contar cada zona previo a la habilitación para ese uso, por lo que el Municipio tendrá que considerar de acuerdo a sus recursos, las extensiones de redes según las exigencias establecidas.

- 12 - Asesprar al Departamento Ejecutivo sobre las condiciones técnicas a cumplir en relación a la infraestructura de servicios, distribución de la población y prioridad de las obras públicas con el fin de lograr un mejor aprovechamiento de los recursos públicos y evitar la dispersión de la población.

IMPLEMENTACION ADMINISTRATIVA

RECURSOS HUMANOS

- 1 Director arquitecto especializado en Planeamiento Urbano.
- 1 Técnico-profesional universitario
- 1 Empleado administrativo
- 2 Dibujantes

Decreto N°

VISTO

La necesidad de continuar los estudios de Planeamiento Urbano, iniciados por la Secretaría de Estado de Planeamiento, con la participación del Municipio, para mantener y actualizar las propuestas elevadas y aprobadas por Ordenanza N° . y

CONSIDERANDO:

Que es necesario controlar y dirigir todo lo relacionado con el uso - ocupación y subdivisión de la Tierra por medio del Municipio;

Que es necesario para ello crear una oficina especializada en Planeamiento Urbano que se ocupe de los problemas relacionados con la distribución espacial de la población;

Que es importante que esta oficina tenga dependencia directa del SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS y pueda actuar como asesora del Departamento Ejecutivo;

Por ello,

EL DEPARTAMENTO EJECUTIVO

DECRETA:

ARTICULO 1°.- Créase la DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO dependiente de la SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS.

ARTICULO 2°.- La DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO estará integrado por el personal mínimo especificado en el anexo 1.

ARTICULO 3°.- La misión y funciones de la D. P. U. serán las establecidas en el anexo N° 1 que forma parte del presente Decreto.

ARTICULO 4°.- Créase la JUNTA DE PLANEAMIENTO URBANO, que será integrado por el Secretario de Obras Públicas, el Secretario Administrativo, el Secretario general y el Director de Planeamiento Urbano, la que es tará bajo dependencia directa del Señor Intendente. Esta Junta dictará las políticas de planeamiento y aprobará los estudios que realice la Dirección de Planeamiento Urbano.

ARTICULO 5°.- De forma.





REFERENCIAS

SERVICIO

AGUA

AREA CENTRAL

VIA ESTRUCTURAL

ESPARCIMIENTO

ESPACIOS VERDES

DEPORTES

DENSIDAD DE EDIFICACION

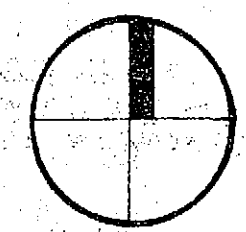
MANZANAS con mas 50% EDIFICADO

MANZANAS con el 100% EDIFICADO

ZONA INUNDABLE

AREAS INDUSTRIALES

AREAS PRODUCTIVAS



GUALEGUAY PROVINCIA de ENTRE RIOS

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

PLANO: SINTESIS ESTRUCTURAL Nº D1

EQUIPO:  
 arq. GODOFREDO A. CESIÒ-DIRECTOR  
 arq. LUIS E. BEDOYA  
 arq. ANA MARIA RONCHI  
 técnico CARLOS A. VEGA  
 téc.dib. JULIO A. SOSA  
 téc.dib. RUBEN A. SOSTERCICH  
 téc.dib. V.W. MIGUEL MARTIN

CONVENIO: GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS  
 CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
 SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEAMIENTO  
 DIRECCION DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA

FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA ESCALA 1:10000  
 FECHA JUNIO 1975

PUERTO RUIZ



REFERENCIAS

SERVICIO

AGUA

AREA CENTRAL

VIA ESTRUCTURAL

ESPARCIMIENTO

ESPACIOS VERDES

DEPORTES

DENSIDAD DE EDIFICACION

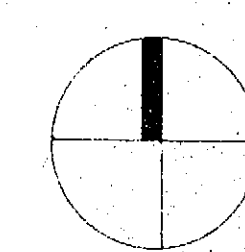
MANZANAS con mas 50% EDIFICADO

MANZANAS con el 100% EDIFICADO

ZONA INUNDABLE

AREAS INDUSTRIALES

AREAS PRODUCTIVAS



C. DEL URUGUAY PROVINCIA DE ENTRE RIOS

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

PLANO: SINTESIS ESTRUCTURAL

Nº D.1

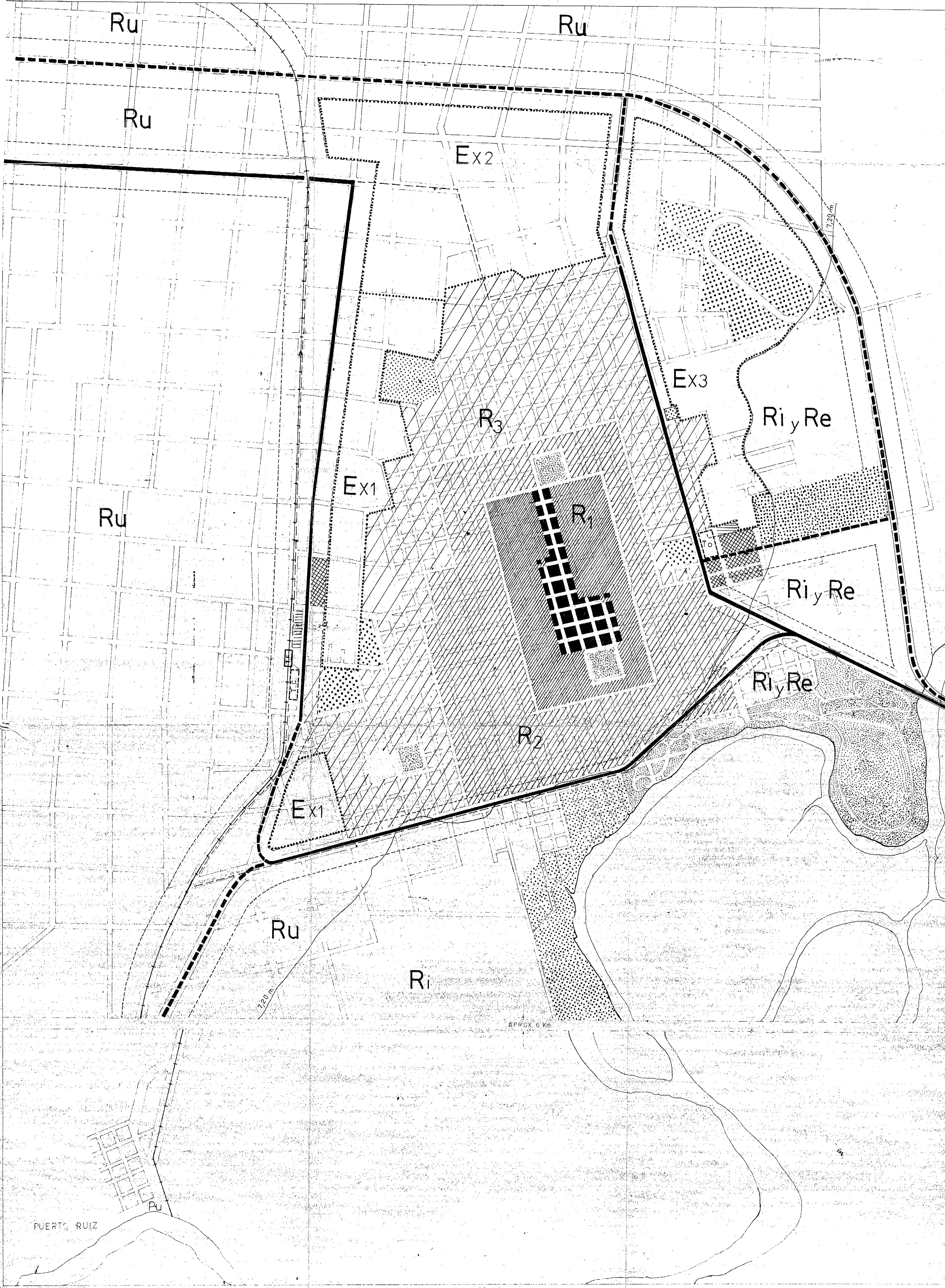
EQUIPO: arq. GODOFREDO A. CESIO-DIRECTOR técnico CARLOS A. VEGA  
 arq. LUIS E. BEDOYA téc.dib. JULIO A.SOSA  
 arq. ANA M. RONCHI téc.dib. RUBEN A. SOSTERICICH  
 téc.dib. V.V. MIGUEL MARTIN

CONVENIO: GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS  
 CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
 SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEAMIENTO  
 DIRECCION DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA

FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA

ESCALA: 1:10.000

FECHA: JUNIO 1975



**REFERENCIAS**

**EXTRUCTURA VIAL Y FERREA**

- |               |            |
|---------------|------------|
| EXISTENTE     | PROYECTADA |
| VIAL          | VIAL       |
| FERREA        |            |
| Bv BANDA VIAL |            |

**TERMINALES**

- |                           |            |
|---------------------------|------------|
| EXISTENTE                 | PROYECTADA |
| FERROVIARIA               | AUTOMOTOR  |
| CARGA                     |            |
| Pu. MARITIMA              |            |
| PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO |            |

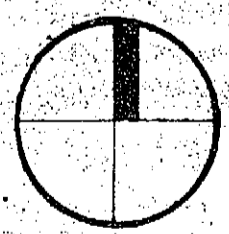
**AREAS**

- COMERCIAL**
- C1 CENTRAL
- RESIDENCIAL**
- R1 DENSIDAD MAX. 500 Hab/Ha
- R2 DENSIDAD MAX. 250 Hab/Ha
- R3 DENSIDAD MAX. 100 Hab/Ha

- ESPARCIMIENTO**
- EX1 PRIMERA ETAPA
- EX2 SEGUNDA ETAPA
- EX3 TERCERA ETAPA

**ESPARCIMIENTO**

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| EXISTENTE       | PROYECTADA |
| VERDE           | VERDE      |
| Ed DEPORTIVO    |            |
| INDUSTRIAL      |            |
| I2              |            |
| RESERVA         |            |
| Re              |            |
| RURALES         |            |
| Ru              |            |
| INUNDABLES      |            |
| Ri. COTA 7,20 m |            |



GUALEGUAY PROVINCIA de ENTRE RIOS

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

PLANO: ZONIFICACION Nº P.1

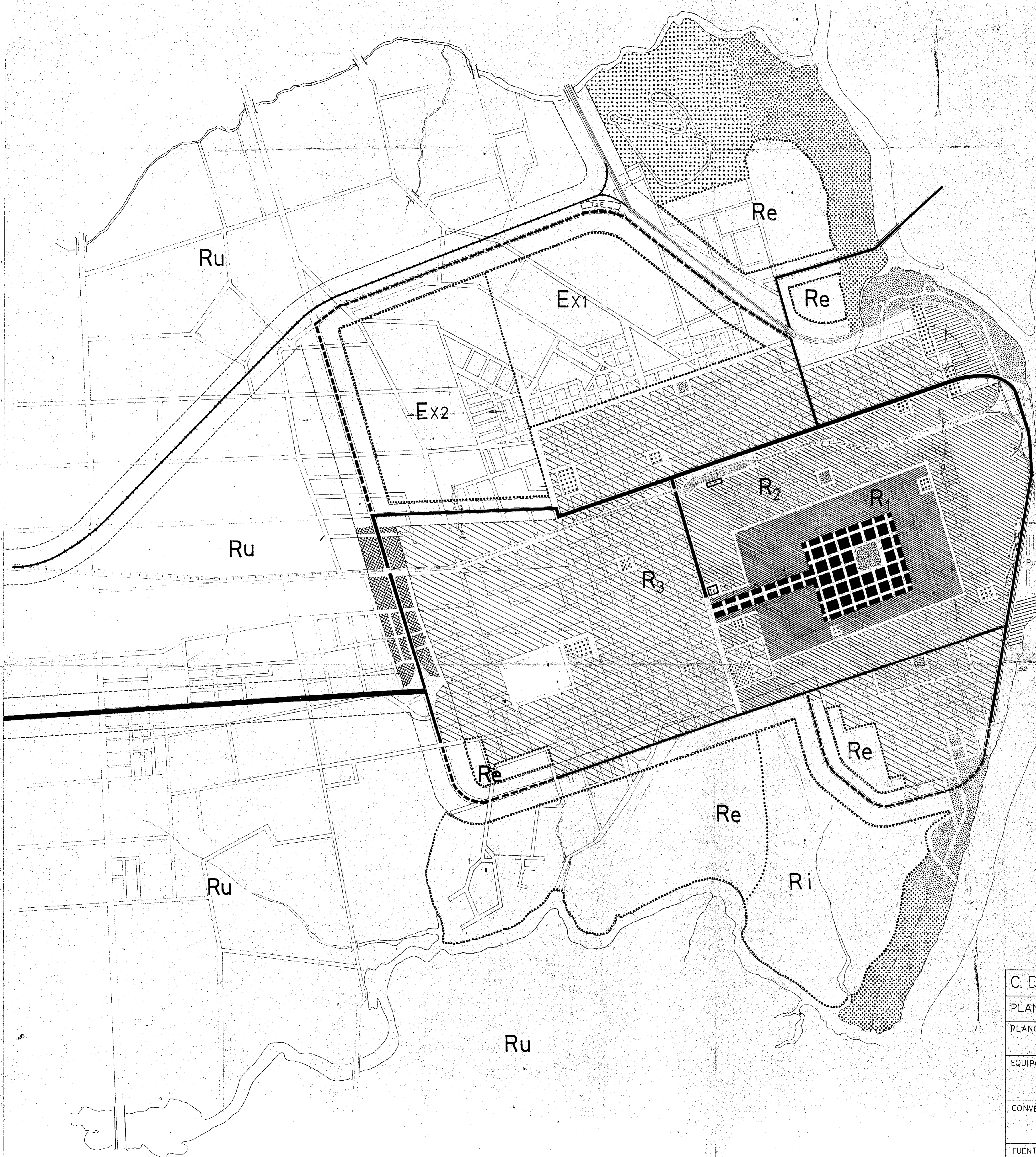
EQUIPO: arq. GODFREDO A. CESIO-DIRECTOR  
 arq. LUIS E. BEDOYA  
 arq. ANA M. RONCHI  
 técnico CARLOS A. VEGA  
 téc.dib. JULIO A. SOSA  
 téc.dib. RUBEN A. SOSTERICICH  
 téc.dib. V.W. MIGUEL MARTIN

CONVENIO: GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS  
 CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
 SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEAMIENTO  
 DIRECCION DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA

FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA

ESCALA 1:1000

FECHA JUNIO



**REFERENCIAS**

**ESTRUCTURA VIAL Y FERREA**

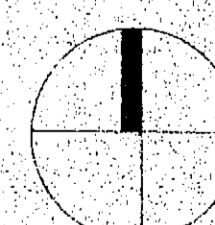
EXISTENTE	PROYECTADA
VIAL	VIAL
FERREA	FERREA
Bv. BANDA VIAL	

**TERMINALES**

EXISTENTE	PROYECTADA
AUTOMOTOR	COMPLEJO TERMINAL
FERROVIARIA	
MARITIMA	
PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO	

**AREAS**

<b>COMERCIAL</b>	
C <sub>1</sub> CENTRAL	
<b>RESIDENCIAL</b>	
R <sub>1</sub> DENSIDAD MÁX. 500 Hab/Ha	
R <sub>2</sub> DENSIDAD MÁX. 250 Hab/Ha	
R <sub>3</sub> DENSIDAD MÁX. 100 Hab/Ha	
<b>EXPANSION</b>	
EX1 PRIMERA ETAPA	
EX2 SEGUNDA ETAPA	
<b>ESPARCIMIENTO</b>	
EXISTENTE	PROYECTADA
VERDE	VERDE
Ed DEPORTIVO	
<b>INDUSTRIAL</b>	
I <sub>2</sub> RESERVA	
Re	
<b>RURALES</b>	
Ru	
<b>INUNDABLES</b>	
Ri	



C. DEL URUGUAY PROVINCIA DE ENTRE RÍOS	
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO	
PLANO:	Nº P.1.
ZONIFICACION	
EQUIPO:	arq. GODOFREDO A. CESIO - DIRECTOR    técnico CARLOS A. VEGA arq. LUIS E. BEOYA    tec. dib. JULIO A. SOSA arq. ANA M. RONCHI    tec. dib. RUBEN A. SOSTERCICH tec. dib. V.W. MIGUEL MARTIN
CONVENIO:	GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RÍOS CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEAMIENTO DIRECCION DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA
FUENTE DE INFORMACION:	ELABORACION PROPIA
ESCALA:	1:10.000
FECHA:	JUNIO 1975

TAREAS CONTRACTUALES

Puntos 1 - 2 - 3 - 7

8a-8b -9a -9b

1 - ASISTENCIA TECNICA

- a) Se continuaron las reuniones con técnico de la Dirección Provincial de Catastro, de la Dirección de Tierras, del Instituto de Planeamiento y Vivienda y de la Dirección de Planeamiento Físico e Infraestructura para definir la creación de la Comisión que estudie las normas legales sobre subdivisión de tierras en Jurisdicción Provincial. Se acompañan los Proyectos de Decretos.
- b) Se asesoraron a Empresas Industriales para localización de sus Plantas Fabriles.

2 - ORGANIZACION DE LA OFICINAS PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO

Esta parte fue elevada a consideración de la Secretaría de Estado de Planeamiento en el 2° Informe Parcial.

3 - CAPACITACION

Con la realización del Plan de Ordenamiento Urbano de Gualeguay y Concepción del Uruguay se completó la capacitación del personal en los temas del estudio encarado en el Convenio de Cooperación en Planeamiento Urbano.

7 - BANCO DE DATOS

Estos datos correspondientes ya fueron elevados en el Informe Parcial N° 2 y la falta de participación de los Organismos invitados a dar su opinión hizo que este aspecto quedara definido en la forma que se planteó.

8a-8b- COORDINACION E IMPACTO DE OBRAS

Estos puntos se considerarán en la última parte del trabajo, por exigir un tiempo de dedicación, que en estas etapas no se pudo obtener.

9a-9b- IMPLEMENTACION Y DIFUSION

Se realizaron reuniones para explicación de los estudios de ordenamiento urbano, que se desarrollaron a Paraná - Reunión de explicación de los trabajos de

lisis y Diagnóstico en las oficinas de Paraná, con la presencia de los secretarios de Obras Públicas de los Municipios de Gualeguay y Concepción del Uruguay, técnicos de esos Municipios y de la Dirección de Planeamiento Físico e Infraestructura.

Gualeguay: Reunión de explicación de los trabajos de Análisis, Diagnóstico y Proyectos de Propuestas en el municipio, con la presencia del Intendente, Secretarios Municipales, representantes de Entidades Comerciales y Profesionales y el Periodismo, con cambio de ideas sobre las propuestas, que en general fueron aceptadas.

C. del Uruguay: Reunión similar a la de Gualeguay con la presencia del Intendente, Secretarios Municipales y concejales

## VISTO

La necesidad de controlar la instalación y ampliación de servicios de agua corriente y electricidad domiciliaria que deben prestarse a la población para cumplir con los objetivos de la justicia social

## Y CONSIDERANDO

Que en los fraccionamientos realizados no se instalan en su mayoría servicios básicos de infraestructura.

Que la falta de los servicios básicos trae como consecuencia exigencias de los pobladores para que el estado provea esos servicios, debido a las condiciones precarias de salud que se crean por contaminación de pozos semisurgentes.

Que el costo de instalación individual es mayor que el costo por parcela de una red general.

Que el estado debe evitar que se mantengan las condiciones actuales, creando normas legales en beneficio de la población.

Por lo que el

GOBERNADOR

## DECRETA:

ARTICULO 1º - Los fraccionamientos que se realizan en el territorio provincial deberán contar con la instalación de las redes de agua corriente y luz eléctrica domiciliaria previa a la autorización de venta.

ARTICULO 2º - Las instalaciones de agua corriente y electricidad domiciliaria deben realizarse de acuerdo a las exigencias de los organismos competentes, quienes deberán aprobarlas.



ARTICULO 3º - Las exigencias de los servicios básicos mencionados en el presente decreto, corresponderá para aquellos fraccionamientos que ceden y abren más de 2 cuadras de calle al use público.

ARTICULO 4º - EN los fraccionamientos de más de cuatro manzanas, pedrán construirse los servicios básicos en etapas a prepener per los propietarios. La primera etapa debe cubrir como mínimo las cuatro manzanas y previo a la venta deberán estar construidas los servicios correspondientes a cada etapa

ARTICULO 5º - La red de agua corriente será alimentada per tanque de distribución, conectada a la red existente del organismo competente e per agua de peze semisurgente que debe ser química y bacteriológicamente potable.

ARTICULO 6º - La instalación de las redes de agua corriente y electricidad domiciliaria será per cuenta del propietario como también las conexiones a las redes existentes.

ARTICULO 7º - Las ventas de parcelas urbanas provenientes de un fraccionamiento realizado con pesterioridad a este decreto, pedrán efectuarse únicamente con plane aprobade per el organismo competente y visada la prepaganda de venta. En la prepaganda deberá constar el número de plane aprobade y las características técnicas de las parcelas y servicios que se prestarán.

ARTICULO 8º - DE FORMA

GAC/GAC

**VISTO**

La necesidad de estudiar los problemas que se plantean por la división indiscriminada de la tierra

**Y CONSIDERANDO**

Que es indispensable crear normas legales para controlar el uso del suelo

Que de estas normas surgirán nuevas condiciones a exigir en los fraccionamientos urbanos

Que el Estado debe velar por las condiciones futuras de habitabilidad

Que las expansiones urbanas deben obedecer a un plan de crecimiento

**EL GOBERNADOR****DECRETA**

Artículo 1º - Crease una Comisión para estudiar las normas legales que tienen que regir la subdivisión de la tierra.

Artículo 2º - La Comisión estará integrada por representantes de la Dirección de Catastro Municipal, de la Dirección de Catastro Provincial, de la Dirección de Planeamiento Físico e Infraestructura, De la Dirección de Tierras y del Instituto de Planeamiento y Vivienda

COMISION

Artículo 3º - La Comisión deberá expedirse en un plazo de 180 días como máximo, a partir de la promulgación del presente decreto, teniendo que elevar a su término las conclusiones y proyecto de ley a sus autoridades correspondientes.

Artículo 4º - Hasta tanto se expida la Comisión, se suspenden todos los fraccionamientos de tierra de carácter urbano en el Departamento de Paraná. Se entiende por fraccionamiento de carácter urbano, la creación de parcelas cuyo frente sea menor de 30 metros y su superficie menor de 1500 metros.

Artículo 5º - Se exceptúan de la prohibición del artículo 4º los fraccionamientos que están en trámite con expediente presentado en la Dirección de Catastro Provincial con fecha anterior a la promulgación del presente decreto, y los que sean consecuencia de Planes de Vivienda del Instituto de Planeamiento y Vivienda, siempre que respondan a las mínimas exigencias del urbanismo.

Artículo 6º - De forma

Paraná, 13 de mayo de 1975

GAC/GAC

**VISTO**

La necesidad de estudiar los problemas que se plantean por la división indiscriminada de la tierra

**Y CONSIDERANDO**

Que es indispensable crear normas legales para controlar el uso del suelo

Que de estas normas surgirán nuevas condiciones a exigir en los fraccionamientos urbanos

Que el Estado debe velar por las condiciones futuras de habitabilidad

Que las expansiones futuras deben obedecer a un plan de desarrollo.

Que para el cumplimiento de estos objetivos será necesario suspender momentáneamente los fraccionamientos de tierra que no cumplan con los principios sociales del gobierno.

**EL GOBERNADOR**

**DECRETA**

Artículo 1º- Crease una Comisión para estudiar las normas

legales que rigen la subdivisión de la tierra y proponer las modificaciones que permitan el cumplimiento de los objetivos enunciados en los considerandos.

Artículo 2º- La Comisión actuará en dependencia directa del Poder Ejecutivo y las relaciones con el mismo se mantendrá por medio del Director seleccionado entre los miembros integrantes de la Comisión, quien también firmará las notas y elevaciones que correspondan.

Artículo 3º- La Comisión estará integrada por representantes de la Dirección de Catastro Provincial, de la Dirección de Planeamiento Físico e Infraestructura, de la Dirección General de Tierras, del Departamento de Asuntos Municipales y Juntas de Gobierno y del Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda.

Artículo 4º- La Comisión deberá elevar a conocimiento del Poder Ejecutivo su Plan General de Trabajo y las responsabilidades específicas de cada repartición integrante de la misma, en un plazo no mayor de treinta (30) a partir de la fecha de su constitución.

Artículo 5º- Los gastos inherentes al funcionamiento de esta Comisión serán absorbidos por los organismos que la integran según lo establecido en el artículo 3º y de acuerdo con lo definido en el Plan General de Trabajo.

Artículo 6º- La Comisión queda facultada para realizar las consultas en los organismos gubernamentales de la Provincia, debiendo estos organismos colaborar con la Comisión. Los integrantes de la Comisión podrán tener relación directa con los organismos públicos y privados interesados en el sector.

Artículo 7º- La Comisión deberá expedirse en un término de doscientos setenta días ( 270 días) a partir de la promulgación del presente decreto, teniendo que elevar a su término las conclusiones y proyectos de normas legales al Poder Ejecutivo. En el transcurso del trabajo se podrán proponer normas legales con propuestas parciales.

Artículo 8º- Hasta tanto se expida la Comisión se suspenden todos los fraccionamientos de tierra que no se ajusten a lo establecido en el Decreto Ley 2108/69, en las áreas de jurisdicción provincial que están fuera de los ejidos de Municipios de Primera y Segunda Categoría y que estén comprendidos dentro de las siguientes zonas:

Departamento PARANA: Distritos Sauce, Espinillo, Tala, Quebracho; Departamento DIAMANTE: Distrito Salto; Departamento GUALEGUAYCHU: Distritos Pehuajó Sur y Norte, Costa Uruguay; Departamento URUGUAY: Distritos Molinos, Tala y Potrero; Departamento CONCORDIA: Distritos Suburbio y Yuquerí; Departamento FEDERACION: Distritos Gualeguaycité y Mandisoví...