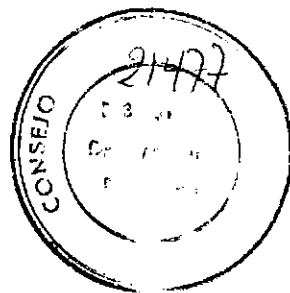


CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

706

CATALOGADO



ZONIFICACION URBANA

Ituzaingo

Corrientes

Informe Final

AUTOR: Arq. Lidia Sejas

Dirección: Cooperación

Area: Sectores Sociales Básicos

Expte. N° 6567

Buenos Aires, marzo 1976.

F. 331.9  
Corrientes

INDICE

	Pág.
INTRODUCCION	1
ANALISIS DE SITUACION	3
1. SITUACION ACTUAL	
1.1. Encuadra regional	3
1.2. Centro urbano: características	
físico: haciendas e replazamiento	5
. trabajo y desarrollo físico	6
. subdivisión de la tierra	7
. propiedad de la tierra	8
. distribución espacial de la población	9
. Tejidos urbanos	10
. uso del suelo	11
. infraestructura de servicios	12
. síntesis estructural	13
2. PLANTEO PROSPECTIVO	
2.1. perspectiva de crecimiento	15
. crecimiento demográfico previsible	16
3. PROMOCION DEL DESARROLLO URBANO	18
o planfo físico director	24
4. IMPLEMENTACION	
4.1. Obras de promoción y desarrollo urbano	28
4.2. Zonificación	
4.2.1. Normas generales	32
4.2.2. Normas por zonas	43
4.2.3. Tramitaciones complementarias	54
4.2.4. Plano de zonificación	54
4.2.5. Planilla de usos del suelo	54

5. RECOMENDACIONES	36
6. FUENTES DE INFORMACION	58

1.

INTRODUCCION

El proyecto de ordenamiento urbano para el centro de Ituzaingó que se presenta, se basa en el análisis de la situación actual elaborado por la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia de Corrientes y en el planteo prospectivo formulado por el equipo consultor del Ente Binacional Yaciretá Apipé, formulado en relación al emplazamiento de la Villa E.B.Y. dentro del éjido urbano de la localidad y su previsible expansión.

Tiende así a establecer la necesaria interconexión entre ambos estudios, integrando las conclusiones y recomendaciones emergentes de ellos en una propuesta física de expansión urbana, que requiere para materializar sus previsiones, la concreción del conjunto de obras básicas propuestas, y la aplicación de las normas de zonificación, elaboradas como un elemento coadyuvante para regular el desarrollo previsto.

Cabe expresar también, que el alcance específico de este proyecto, está acotado por los límites jurisdiccionales municipales aunque las condiciones urbanas, especialmente las futuras, dependen de un contexto más amplio y se encuadran dentro de escalas mayores a la mencionada, si se considera a Ituzaingó en su condición de centro receptor en la provincia de Corrientes del impacto regional de las obras hidroeléctricas Yaciretá Apipé.

Por ello el presente trabajo de ordenamiento urbano adquiere un carácter preventivo a través del cual solo se busca

2.

orientar las mediatas localizaciones de población y nuevos equipamientos, emergentes de un cambio inmediato de situación pero considerando la previsión de necesarios reajustes, manteniendo los lineamientos conceptuales ya adoptados, a medida que la concreción de las propuestas de cambio lo demanden.

3.

ANALISIS DE SITUACION

El encuadre que se sintetiza, como marco referencial de trabajo, tiende a considerar las distintas condiciones que afectan a Ituzaingó en el presente, y en su futuro inmediato y mediano reconociendo la situación existente y su posible transformación a breve plazo.

1. SITUACION ACTUAL (1)

1.1. Encuadre regional: ubicación de la localidad de Ituzaingó en su contexto regional.

El departamento de Ituzaingó se presenta físicamente a través de un paisaje de esteros y lagunas sin relieves acentuados, y con un tipo de vegetación y clima que lo asemeja a la región Misionera con cuya plataforma estructural limita. Por su localización relativa, dentro de la cuenca iberana, toda la zona está también, comercial y productivamente, más relacionada con Misiones que con centros de la provincia correntina. La comunicación con la capital misionera se ve además favorecida por la fácil vinculación que ofrece la ruta nacional 12 con Posadas y por la insuficiencia de caminos pavimentados a través del territorio departamental y el interior de la provincia de Corrientes.

(1) Se ha tomado como base de documentación la información del Documento de Trabajo E.U. 2, elaborado por la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios Públicos denominado "Plan de ordenamiento urbano para la localidad de Ituzaingó". 1974.

4.

La principal actividad productiva del departamento es de tipo primario, con predominio de la ganadería. A su vez la estructura parcelaria rural se manifiesta a través de pocas explotaciones de un gran tamaño, un alto número de otras de pequeña superficie (en 1969, sobre un total de 694 explotaciones, el 13 % son mayores a 1000 has. y el 63% tiene una superficie de 5 a 100 has.) situación que se refleja en el patrón de poblamiento de toda la zona departamental, de la cual Ituzaingó es a la vez que su cabecera, el mayor asentamiento de población (3.421 hab. s/censo 1970). Esta situación se sintetiza en los cuadros siguientes:

CENSO	Población						
	provincia		departamento				municipio
	hab.	tasa increm. interc.	hab.	tasa	urb.	rur.	
1.960	533.201	5,6%	13.939	3,2%	9.622	4.317	2.459
1.970	564.147		13.502		8.177	5.325	3.421

CENSO	Superficie Departamental	Relación % Dpto-Prov.	Sup.tot. aprov.	Agric. %	Ganad. %	Forest. %
1969	861.300 has.	9.77	295.800	3	96	1

✓ Venos así que la superficie del departamento aprovechado no solo es reducida con respecto a su extensión total, cubierta en su mayor parte por bañados y lagunas sino que está comprometida esencialmente por explotaciones de gran tamaño dedicadas a la ganadería, situa-

5.

ción que actúa negativamente sobre su estructura y movilidad poblacional, caracterizada por poblaciones poco numerosas y continuos flujos migrantes.

Sintetizando puede decirse que el área departamental-regional en que está emplazada la localidad de Ituzaingó, se presenta como productora de materias primas agropecuarias y requiere, como parte de un cambio de situación, el establecimiento de una actividad transformadora que permita elaborar una parte sustancial de esa producción y favorecer la radicación de una población estable.

En la situación actual la localidad de Ituzaingó se presenta como el primer escalón de las migraciones del área, y actuando bajo funciones de prestación de servicios de tipo administrativo y comercial a escala local. En la organización político-administrativa provincial está reconocida como municipalidad de 2ª categoría, y cuenta con una población de 3421 habitantes, según Censo Nacional 1970. En el Plano 1: "Ubicación zonal," se sintetiza la localización del núcleo en su contexto regional inmediato.

#### 1.2. Centro urbano: características físico funcionales

- 1. Emplazamiento: Está ubicado sobre las márgenes del Paraná, frente al rápido de Apipó, en el alto Paraná, y a 230 km de la ciudad de Corrientes. La accesibilidad por tierra está dada por la ruta nacional 12 de la que se deriva un camino de acceso que penetra en la localidad. Ituzaingó debe sus orígenes al establecimiento de poblaciones indígenas, provenientes de reducciones jesuíticas, que se establecieron sobre las orillas del Paraná. Es reconocido legalmente como pueblo en 1864 cuando sus tierras aún pertenecían al departamento de San Miguel. La mensura y amojonamiento del ójido urbano se realizó sobre la base de un trazado en damero, diseño que persiste hasta el momento actual.

Las características físicas del área de emplazamiento de la loca-



6.

- lidad, condicionada por la proximidad de los esteros del Iberá a la costa, han actuado sobre el trazado espontáneo de la planta urbana que se ha extendido linealmente sobre la franja costera del Paraná, y predeterminan de hecho sus direccionales de expansión.
- Trazado y desarrollo físico: La localidad de Ituzaingó se extiende a través de un típico amanzanamiento ortogonal sobre una franja paralela a la costa, de 2 km. de extensión longitudinal y 300 m aproximadamente de ancho. Presenta como límites espontáneos al oeste, el zanjón Loreto; al este la vía de acceso al puerto Mana, al norte, el río Paraná y al sur una franja libre de 100 m de ancho que separa el área amanzanada de las chacras inmediatas. Esta superficie de la planta urbana virtual supera ampliamente el área actual de localización poblacional y ocupación real del suelo.

Descripción : El área total comprometida con un fraccionamiento urbano comprende alrededor de 140 manzanas, de aproximadamente 1 ha, de las cuales 101 materializan el casco o área urbana consolidada, que se extiende entre las calles Paraguay y Loreto.

En la superficie restante (comprendida entre la calle Loreto y el Zanjón Loreto, ver plano 2) el amanzanamiento es solo virtual y si bien está registrado solo existen dos calles de tierra con apertura más o menos continua. Esta superficie de aproximadamente 39 ha se presenta ocupada en forma dispersa por algunas viviendas precarias, en su mayor parte de carácter clandestino. Considerando el área amanzanada existente y su entorno inmediato, como posibilidades de expansión, pueden reconocerse descriptivamente tres zonas:

Zona oeste: Se extiende al oeste de la calle Paraguay (acceso a Puerto Mana) hasta el cementerio, y entre la ruta 12 y la costa. Esta área carece de infraestructura de todo tipo y solo la atraviezan al-

7.

gunos accesos secundarios que llegan al puerto mencionado y al cementerio. Actualmente es un área de tipo rural, parcialmente ocupadas por bañados, al sur, y con escasa actividad productiva.

Zona Sur: Comprende la zona que se extiende entre la ruta nacional 12 (al sur) y el área amanzanada actual (al norte) y desde el camino de acceso a puerto Ituzaingó (al oeste) hasta el Zanjón Loreto (al este). Esta área es de tipo rural, con excepción de una franja que bordea el actual éjido amanzanado de 100 m de ancho por 2.100 m de largo, de propiedad municipal.

A excepción de esta faja toda la zona es topográficamente baja en relación al área amanzanada actual.

Zona este: Es la comprendida entre el casco urbano y el Zanjón Loreto, abarcando una superficie de aproximadamente 39 ha.

Esta zona está parcialmente comprometida con una subdivisión similar al amanzanamiento ya consolidado, pero sin materializar. Se presenta actualmente como un área indivisa con trazado espontáneo de algunos senderos - huella y con una ocupación aislada a través de construcciones de tipo precario.

Esta zona se caracteriza por la mayor concentración de tierras fiscales (25 manzanas sobre las 39 del total). Además, es física y topográficamente, el área más homogénea en relación al casco urbano.

Al este del Zanjón Loreto, se extiende un área topográficamente similar, de tipo rural, pero marginada con respecto a la planta urbana actual por la penetración del Zanjón Loreto, que actúa de hecho como una barrera natural que obstaculiza físicamente la comunicación interzonal.

*aquí*

Subdivisión de la tierra

Se ha señalado ya que la planta de la localidad se extiende a través de un éjido amanzanado de tipo ortogonal, parcialmente materializado y que comprende un total aproximado de 140 manzanas. En esta

G.

área se pueden reconocer dos sectores; ubicados respectivamente al este y al oeste de la calle Loreto, que de hecho limita actualmente el casco urbano de la localidad.

Del total de esta área amanzanada aproximadamente 50 manzanas (alrededor del 20%) se encuentra sin subdivisión parcelaria perteneciente en su mayor parte a terrenos fiscales. Esta situación se da casi en su totalidad en el sector ubicado al este de la calle Loreto.

Las manzanas con una subdivisión de 1/4 a 1/8 de ha. (2.500 a 1250 m<sup>2</sup>) totalizan una suma de 66 manzanas, y las que presentan una división parcelaria con superficies entre 1/8 a 1/16 ha (250 a 625 m<sup>2</sup>) alcanzan aproximadamente a 25 manzanas. Estas dos situaciones / ubicación espacial en el área que llamamos urbana consolidada, entre las calles Paraguay y Loreto. En el área más centralizada de este mismo sector el parcelamiento se presenta a través de lotes irregulares de pequeña superficie que alternan con otros de mayores dimensiones, conformando así una situación atípica que dificulta un futuro ordenamiento normativo del tejido.

#### Propiedad de la tierra.

En este aspecto interesa considerar especialmente la existencia y distribución de tierras fiscales que permiten, por su condición legal, orientar el crecimiento urbano bajo pautas de ordenamiento y ocupación convenientes y la localización de los equipamientos de tipo comunitario necesarios a la población.

En este aspecto la localidad de Ituzaingó se ve favorecida por la existencia de un patrimonio municipal (1) de tierras fiscales de relativa significación: 26 ha (32 manzanas) <sup>entre los que se encuentran</sup> ~~que representa~~ aproximada

(1); De acuerdo a los criterios normativos de la Provincia, se consideran tierras de propiedad provincial (o municipal según el área de jurisdicción) a todos aquellos predios no reclamados y reconocidos legalmente como propiedad privada.

9.

amente 5 ha de superficie. <sup>desocupada.</sup> Esta distribución dispersa, especialmente dentro de un área urbana ya consolidada que admite a su vez una mayor densificación, resulta apropiada para la localización de equipamientos de uso comunitario; de tipo sociocultural, educativo, sanitario, etc.

Por el contrario, en el área virtualmente urbana que se extiende al este de la calle Loreto, entre ésta y el Zanjón Loreto, los terrenos fiscales se presentan en cambio en forma concentrada, totalizando globalmente unas 21 ha. que comprende unas 25 manzanas. La disponibilidad en block de tierra desocupada es de 20 manzanas (aproximadamente 15 ha) incluyendo la posible recuperación para el patrimonio municipal del fraccionamiento de 7 manzanas de la Federación de Cooperativas Agrícolas, estando las 6 ha restantes con ocupaciones dispersas no autorizadas.

La magnitud en superficie de las tierras fiscales en este sector y las condiciones actuales de concentración y desocupación de las mismas, definen una situación propicia para nuevas radicaciones de población a través de conjuntos habitacionales con diseños integrados de infraestructura y equipamientos, y bajo formas convenientes de subdivisión y ocupación del suelo.

La superficie restante de este sector bajo dominio privado se presenta también sin ocupación ni subdivisión parcelaria, admitiendo potencialmente una fácil adquisición por el municipio o la provincia para su integración al desarrollo urbano de la localidad. Esta situación también se da, algo más parcializada, en el sector comprendido entre las calles Paraguay y el acceso al puerto Ituzaingó, al oeste del casco urbano actual.

#### Distribución espacial de la población

En la distribución y localización de la población predomina el tipo disperso, característica que se acentúa al aumentar la distancia al área central, se observa que aún en esta zona, que presenta la ma-

10.

por concentración relativa, la densidad de ocupación por manzana es baja.

Los relevamientos censales, indicaron que en el sector que puede considerarse como casco urbano existen 563 viviendas (el 91% del total de construcciones). Si se considera que estas viviendas son en general de tipo individual y que el total del área de localización abarca 101 manzanas, resulta evidente la baja densidad de ocupación del área y su alta capacidad vacante.

Si consideramos el total del área comprometida con amanzanamiento urbano, real o virtual, surge como observación emergente que la actual planta urbana tiene una capacidad potencial de población receptible que triplica con exceso el tamaño de la actual y revela el carácter prematuro de los fraccionamientos urbanos que han comprometido gran parte del sector comprendido entre la calle Loreto y el zanjón Loreto.

#### Tejido urbano

Ya se ha señalado que la planta urbana se ha desarrollado a través del típico amanzanamiento ortogonal, con una subdivisión parcelaria de disímiles dimensiones en el área más densamente poblada, y que la edificación en general es de tipo disperso. Las construcciones son de una planta y se alinean irregularmente con respecto a la línea municipal, que en su mayor parte no aparece claramente definida.

El grado de ocupación del suelo es espontáneamente bajo en relación a la subdivisión parcelaria, según se observa en las fotos aéreas disponibles. Aún cuando este relevamiento aéreo fotogramétrico fue realizado en el año 1950, el cambio de situación en el aspecto señalado es de poca significación. Sólo se presenta un tejido residencial más regular y diferenciado en las manzanas 174 y 38, ocupadas por conjuntos habitacionales de viviendas individuales.

Dado que evidentemente el ritmo de renovación en viviendas es muy lento, predomina en general la edificación de más de 15 años y

11.

en regular estado de mantenimiento, con predominio del estado malo al aumentar la distancia al área central.

En síntesis puede considerarse que el tejido urbano es de tipo indiferenciado con distintos grados de dispersión sin que se presenten zonas que espontáneamente hayan adquirido características relevantes por su tipo de edificación o el tratamiento de los espacios libres, que requieran la inmediata adopción de restricciones normativas para su preservación.

#### Uso del suelo

Se ha mencionado ya que el área de influencia de Ituzaingó es una región con vastas zonas improductivas o con economía de tipo primario con un escaso poblamiento disperso y que la localidad se presenta como un pequeño centro de prestación de servicios.

En él la actividad secundaria solo se manifiesta por algunos pequeños talleres o depósitos generalmente instalados junto con la vivienda, que tampoco se han localizado espontáneamente en zonas definidas aunque acusan una mayor concentración relativa en las inmediaciones del puerto Ituzaingó.

Al estar prácticamente ausente el uso industrial, la diferenciación de los usos del suelo es poco significativo y solo se observa una mayor concentración del uso institucional (Municipalidad, Bancos, Delegaciones de Oficinas Públicas, Escuelas, etc.) y del comercial en el área central, comprendida entre el camino de acceso y las calles San Martín, R. López (ex-Florida) y Corrientes. Prolongándose sobre las manzanas 62 y 65 (comprendidas entre Libertador, vía principal de acceso, Corrientes y Misiones).

El comercio se ha localizado linealmente sobre tramos de las calles Libertador, vía de acceso y Buenos Aires, sin manifestarse tampoco como uso predominante ya que generalmente son locales de poca superficie incorporados a las viviendas.

12.

† En el resto del área ocupada, el uso comercial, en el tipo de abastecimiento, se distribuye acompañando la dispersión del tejido residencial, en el que alternan algunos establecimientos educacionales primarios.

En sanidad, la localidad cuenta con un hospital con servicios de internación, ubicado sobre el borde del área actualmente ocupada pero en localización centralizada en relación a la planta urbana virtual. Algunos usos de tipo particularizados tales como cementerio y mataderos municipal están localizados en el área de condición rural que se extiende al oeste del centro y alejados de la actual planta urbana.

En general la dimensión del equipamiento complementario existente está correlacionado en su dimensión con el tamaño de la población a servir aunque en términos de localización, las áreas de prestación de servicios no resultan funcionales en razón de la dispersión y baja densidad que observa la distribución espacial de la población.

#### Infraestructura de servicios

La situación actual, en el aspecto de infraestructura de servicios es la siguiente:

Agua Corriente: Un 70 % del total de viviendas está dotado del servicio de agua corriente aún cuando una parte de ese porcentaje está cubierto por 8 canillas públicas y no por la red de distribución. El área servida por red cubre una extensión de 65 manzanas aproximadamente. El resto de la población se abastece con agua proveniente del subsuelo a través de pozos parcelarios.

Cloacas: Se carece de red, y la eliminación de los afluentes cloacales se realiza a nivel domiciliario por pozos absorbentes y cámaras sépticas, sin que se observe un mayor control sobre estas instalaciones.

13.

Electricidad: En este aspecto se observa el porcentaje más elevado en cuanto a área cubierta y población servida. El servicio cubre un área de 74 manzanas que representa un 72 % del total de 101 manzanas, superficie que prácticamente representa el total del área ocupada.

Trama vial y pavimento: Solo cuenta con apertura materializada de calles el área aranzanada comprendida entre las calles Paraguay y Loreto (casco urbano) y en ella solo 37 cuadras, que pertenecen al sector central cuentan con pavimento, el que se prolonga de el camino de acceso a la localidad que la vincula con la ruta nacional 12.

Según información suministrada por Vialidad Provincial (organismo que tiene a su cargo los pavimentos urbanos, excepto en la ciudad capital) está aprobado un proyecto de ampliación del pavimento existente que lo prolonga en varias cuadras más.

Teléfonos: Está en proyecto su instalación por red.

Recolección de residuos: No existe servicio público de recolección.

En síntesis puede estimarse que la situación en servicios y su infraestructura si bien es lá "normal" es la mayor parte de las poblaciones menores del país, e incluso la supera en algunos aspectos, no es suficiente para un crecimiento del centro con mayor diversidad de actividades y densificación de ocupación.

#### Síntesis estructural

Desde un punto de vista físico estructural la localidad de Ituzaingó se presenta como un pequeño centro desarrollado linealmente sobre la costa del Paraná con un acceso frontal que se extiende des-



14.

de la ruta 12 hasta el puerto Ituzaingó, y que constituye la vía más importante de penetración sobre cuyo amanzamiento inmediato hacia el este se ha concentrado el equipamiento administrativo y el más significación comercial, en términos relativos, a la vez que la mayor densificación de población.

A partir de este eje, la planta urbana se prolonga en la misma direccional mencionada a través de un tejido indiferenciado y sin mayores caracterizaciones en el uso del suelo, que se extiende a través de un centuar de manzanas dispuestas sobre una trama ortogonal que va perdiendo gradualmente su materialización. Esta situación se extiende hasta el zanjón Loreto, que actúa como una barrera natural de expansión que hasta fecha reciente constituía uno de los límites del ejido municipal.

La trama urbana se ve a su vez interrumpida físicamente por un zanjón que la penetra desde el puerto de Ituzaingó hacia el oeste y por el enclave de algunas zonas bajas anegables, hechos físicos que obstaculizan actualmente la continuidad vial, que en general se presenta con un trazo indiferenciado funcionalmente y alterado por discontinuidades en las aperturas de calles.

Se observa así que la planta actual requiere esencialmente, para definir un trazo funcional y de real caracterización urbana, la materialización de obras, esencialmente de tipo vial y de recuperación de las tierras actualmente inaptas para ocupación, que faciliten el ordenamiento inicial de las zonas con condiciones receptoras de población.

La prevista y deseable reactivación productiva del centro, a través de nuevas actividades y radicación de población estable, exige anticipar la programación de obras de infraestructura y equipamiento que respondan a los requerimientos básicos de la población actual y futura, y una vez logrado este "habitat urbano", la aplicación de normas de regulación y control que lo preserven en su espontánea evolución.

15.

PLANTEO PROSPECTIVO

2.1. Perspectivas de crecimiento mediato e inmediato

Es necesario considerar la introducción de posibles transformaciones económicas-sociales en el área de influencia de Ituzaingó por efecto de las obras Yaciretá-Apipé, ya que estas generarán impactos de índole de repercusión sobre esta pequeña localidad, que bajo condiciones espontáneas tiende a crecer muy lentamente.

El punto de partida que ha permitido elaborar las primeras hipótesis del crecimiento que experimentarán la localidad en un futuro inmediato (1 a 5 años) y también en un lapso mayor de proyección (al año 2.000) surgen de la posición de la Provincia ante el Ente Binacional Yaciretá sobre la base de localizar la Villa Permanente, lado argentino, dentro de la actual planta urbana de Ituzaingó.

Este acertado requerimiento fue compartido por el IFV y apoyado por su equipo técnico consultor (1), que destacó las conveniencias de esta elección a través de los siguientes fundamentos:

1. Aprovechamiento de las economías de escala que produce la concentración.
2. Facilitar la integración social de los diferentes grupos de población afectados por la Obra.
3. Convertir a Ituzaingó en la alternativa preferente para el consumo de la población relacionada con la construcción de la Obra, aportando a la economía local de un importante efecto multiplicador.
4. Dar cumplimiento a las prescripciones de la Ley de Desarrollo de Áreas de Frontera, en el sentido de lograr en ellas el óptimo de núcleos demográficos y económicos.

---

(1) f. de i.: "Memorandum N°1, elaborado por el consorcio "Arza-Ida's Oper y Asociados" consultora del ente Binacional Yaciretá.

16.

A su vez los efectos previsibles por la ejecución de la obra, en toda su zona de influencia, son más vastos y con orígenes diferenciados.

Los más importantes son los siguientes:

1. Disminución del territorio actual, a causa de las inundaciones que provocará la represa.
2. Modificación del relieve por extracción de materiales con destino a las obras.
3. Pérdida de la riqueza forestal existente en las áreas a inundar.
4. Incremento de la infraestructura.
5. Diversificación de la economía local por la generación de actividades secundarias y terciarias.
6. Ampliación de los objetivos del Proyecto, tales como puesta bajo riego de una amplia superficie en ha.
7. Gran crecimiento de la masa circulante producido por los sueldos y salarios con derivación directa en el incremento de la demanda local de servicios.
8. Alteraciones ecológicas, no tangibles de inmediato.

Como se observa, algunos de estos efectos (p.4, 5, 6, 7 y 8) tendrán derivaciones directamente incidentes sobre el actual centro de Ituzaingó.

Crecimiento demográfico previsible

Ya se ha dicho que la población actual de Ituzaingó tiende a crecer lentamente. La evolución demográfica del departamento y de su centro cabecera, considerada a través del municipio del que es único centro, se refleja casi por completo en los siguientes valores que consignan los Censos Nacionales:

Población según Censos Nacionales					
Censo	1.995	1914	1947	1960	1970
Departamento	3.292	9.126	14.279	15.939	13.592
Municipio	953	s/i(1)	2.230	2.459	3.421

(1) Sólo se consigna información para centros de más de 2.000 habitantes.

17.

La población actual de Ituzaingó (1975) ha sido estimada en aproximadamente 4.000 personas, adoptando una hipótesis de crecimiento a partir de 1970 (año en que el Censo Nacional registra 3.421 habitantes para el Municipio) según la tasa intercensal 1960-1970.

Sobre esta base, como punto de partida, se basan las estimaciones de crecimiento de población mediano e inmediato planteadas por el equipo consultor del EBY, de acuerdo a las siguientes hipótesis:

\*La población total afectada por las Obras de construcción de la Presa está integrada por: la actual población de Ituzaingó, la población de la zona de inundación (las islas y alrededores) que deberá ser realojada, las 300 familias del personal que se alojarán en la designada Villa Permanente y unos aproximadamente 800 obreros que con sus correspondientes familias pueden estimarse en 1.800 personas más.

La incorporación probable de los nuevos grupos de población es previsible que se produzca en los siguientes cortes temporales:

- \*1.977: los 300 técnicos que se alojarán en la Villa Permanente y sus familias. Se estima un grupo poblacional de 1.800 personas.
- \*1.978: el grupo de 1.800 personas correspondientes al campamento de 800 obreros y sus familias
- \*1.980: la población de la isla, y otros lugares sujetos a inundación, que se deberá realojar.

Las cifras asignadas a los distintos grupos surgen de los siguientes supuestos:

- . El primer grupo poblacional previsto (para 1977) estimado en 1.800 personas, estará formado primeramente por el personal de fiscalización para la construcción de la obra, el que luego será reemplazado por el contingente que se ocupará de las tareas de operación de la represa. En estas 1.800 personas se consideran las familias del personal, estimado en 300, sobre un tamaño familiar de 4,5 y un supuesto de un 10 % de personas en base a las pautas adoptadas en el estudio de factibili-

dad de la obra)

- En el segundo grupo de población a incorporarse, previsto para 1.978 se ha considerado al personal que intervendrá en la construcción de la represa y que se instalará en uno de los cuatro campamentos de obras, que estará en localización contigua a la actual planta urbana. El tamaño de este campamento, similar a los restantes, ha sido supuesto en 800 operarios. A su vez se ha considerado que de estos 800 hombres, 1/3 se instalará acompañado de sus familias y 2/3 solos (de acuerdo a experiencias de otras obras similares), supuesto que da un tamaño grupal de 1.800 personas.
- El tercer grupo poblacional corresponde a la población que se deberá realojar inmediatamente del llenado de los lagos y que se ha calculado en un total global de 3.000 personas.

La síntesis de la proyección de población tomada como hipótesis de trabajo para prever el crecimiento poblacional de Ituzaingó queda ordenada en el siguiente cuadro:

Año base: 1.970	Proyección s/tasa intercensal 1960/70
1.971	3.553
1.972	3.650
1.973	3.770
1.974	3.894
1.975	4.022
1.976	4.155
1.977 (Incorp. 1° conting. (1.000)	6.151
1.978 ( " 2° " (1.000)	7.950
1.979	8.214
1.980 ( " 3° " (3.000)	11.583
1.981	11.966
1.982	12.361
1.983	12.770
<u>2.000</u>	<u>23.000</u> habitantes <i>m</i>

19.

Empleos: El Censo Nacional 1970 registra un total de 3.421 habitantes y una población activa de 1.200 personas (35%), aún cuando, según informes de campo, el número de empleos estables estaría alrededor de 450 y el resto en condición de subempleo. Actualmente el subempleo se manifiesta a través del trabajo de changarinos que se realiza en forma irregular actuando en la descarga de camiones y carga de barcos en el puerto.

Para el año 1980, en que se prevé una población de 11.583 personas, la progresión natural de la edad activa llegará a 5.000 personas y la correspondiente a los empleos a 1.400, a esta última cifra puede agregarse los 2.000 empleos previstos por el funcionamiento pleno de la fábrica y forestalera Eiplasto y los 300 producidos por las obras de la represa, con lo cual se llegará a un total de 4.200 empleos.

Para 1983, con una población estimada en 1.200 habitantes y una activa de 5.450 personas, ya han desaparecido los 300 empleos de rivados de la construcción de la Obra, con lo cual la proporción de de sempleo se incrementa correlativamente. A esta oferta de mano de obra disponible hay que agregar la inmigración previsible de las áreas de influencia de la Obra y de las zonas ya existentes naturalmente como expulsoras de población en las provincias de Corrientes, Chaco, Formosa, Norte de Santa Fe y el Paraguay.

Para lograr la posible radicación de esta población en situación de desempleo es necesario prever la existencia de fuentes de trabajo pertenecientes a la actividad secundaria, en la actualidad ausente. Aún cuando no existen actualmente proyectos de radicación industriales en Ituzainzú, ni en su entorno, hoy una preocupación provincial por esta situación. De ella proviene la previsión de destinar un área de aproximadamente 40 ha para futuras radicaciones industriales, anticipándose que la promoción industrial de la Provincia hacia las empresas solo se iniciará concretamente cuando se conozca el precio de energía y su disponibilidad.

+ aquí

20.

3. PROYECTO DE DESARROLLO URBANO

El punto de partida para la formulación del planteo director que orientará el crecimiento natural de la localidad, deriva de la hipótesis de crecimiento aceptada como previsible en el lapso de proyección adoptado.

Las perspectivas de desarrollo físico que se expresan a través de dicho planteo provienen así de tres proyecciones básicas: 1) el crecimiento poblacional previsible, 2) la superficie de tierra a ocupar por la industria en futuras radicaciones y 3) la superficie de tierra necesaria para alojar los sucesivos incrementos poblacionales.

Se ha indicado ya que, de acuerdo a las tasas de crecimiento demográfico adoptadas como probables, y a las incorporaciones graduales de los grupos de población vinculados al Proyecto Yaciretá-Apipé, la meta poblacional para Ituzaingó al año 2.000 es de alrededor de 25.000 habitantes, lo que significa un incremento de 10.000 habitantes sobre la población estimada actual.

A su vez la necesidad de crear fuentes de empleo que permitan la radicación y permanencia de los nuevos grupos de población, una vez que cesen las motivaciones iniciales de los traslados al área, ha predeterminado la dimensión de un área industrial de 40 ha.

Se puede considerar que aplicando una densidad de cálculo de 50 personas empleadas por hectárea de uso industrial, y considerando una superficie neta de 60% sobre la global, se obtiene una estimación de 1.600 empleos probables destinados a absorber la mano de obra desempleada por el cese de otras fuentes.

Esta área industrial surge así, esencialmente, como meta de interés para futuras radicaciones y no como evolución de una situación existente.

Resta finalmente estimar las superficies de tierra necesarias para la expansión residencial.

Para ello se ha tenido en cuenta en primer término la capa-

21.

ciudad de la actual planta urbana (considerando como tal el área amanzanada real y virtual que se extiende desde la calle Paraguay hasta el Zanjón Loreto), para absorber el futuro incremento poblacional.

En el análisis general se han considerado los siguientes aspectos:

- a) Variaciones de tejidos urbanos y densidades residenciales mínimas para las distintas zonas (área existente con amanzanamiento real, área amanzanada virtual y nuevas áreas a incorporar según distintos tejidos residenciales).
- b) La capacidad de la actual planta urbana según superficies baldías existentes.
- c) Nuevas áreas a incorporar para absorber la totalidad del incremento poblacional.

En términos generales puede decirse que el límite de capacidad de población admisible en la planta urbana existente, ha sido considerado sobre el supuesto de una mayor densificación que la actual que surge de un mayor grado de ocupación de predio, y no de mayores densidades residenciales por tipos de edificación en altura.

Para los valores de cálculo se han considerado distintas densidades residenciales probables y las superficies de terreno que ellas implican, así como las superficies necesarias para usos generales (estimadas sobre un valor unitario de 40 m<sup>2</sup>/habitante o un 20 % de la superficie neta residencial) y un cierto margen de superficie baldías (20 %) naturalmente admisibles en un proceso normal en áreas en expansión.

Las estimaciones por áreas son las siguientes:

- 1) Área amanzanada comprendida entre las calles Paraguay y Loreto (101 manzanas) esta zona aloja al 90 % de la población actual que puede establecerse en 5.500 personas (sobre un total de 6.000 habitantes al año 1975), dispersas sobre un amanzanamiento típico de manzanas de 1 ha promedio.

Si se considera un tejido tradicional de viviendas individuales sobre una división parcelaria de 10 m de frente y 300 m<sup>2</sup> de superficie (las dimensiones más altas de las subdivisiones mínimas urbanas admitidas por la actual Reglamentación de Mensuras de la Provincia)



22.

la capacidad de una manzana tipo sería de 20 lotes a 30 lotes. Admitiendo un margen vacante de superficie baldía de un 20% y un promedio de 40 m<sup>2</sup> por habitante para la localización puntual de otros usos complementarios a la vivienda, la densidad neta residencial toma un valor promedio de 85 habitantes/ha que da una capacidad global para el sector en aproximadamente 3.500 habitantes, y una capacidad vacante de 5.000 personas.

- 2) Area comprendida entre la calle Loreto y el zanjón Loreto: se presenta con un aranzamiento virtual que aloja una población dispersa de aproximadamente 300 personas por alta proporción de tierras fiscales y lotes no materializados admite la provisión de otros tipos de tejidos residenciales, ya sea a través de conjuntos habitacionales u ocupación parcelaria individual.

En el sector de 26 manzanas comprendido entre las calles Apipé y 25 de mayo se prevé la localización de la Villa Permanente del EBY que alojará a un grupo poblacional de 300 familias (alrededor de 1.400 personas) que incluirá la localización de equipamientos comunitarios de tipo comercial y socio-cultural. Se observa que la mayor parte de dicho conjunto quedará localizado en este sector.

Resta del área una superficie de 20 ha aproximadamente. Estimando un 30 % como máximo de superficie afectada a uso vial, restan 14 ha, y adoptando como valores de cálculo una densidad residencial neta de 75 habitantes/ha (considerando por ejemplo parcelamientos unitarios de 15 m de frente y 450 m<sup>2</sup> de superficie mínimos, o similar densidad en fracciones indivisas, con un 20 % de superficies libres y otros 30 % de usos generales) se llega a un cálculo estimativo de capacidad de absorción de 1.000 habitantes más.

Proviendo condiciones similares de ocupación para el sector comprendido entre las calles Paraguay y la calle s/n que corre a 500 m del acceso a puerto Mama, se puede estimar una capacidad potencial de población a absorber de otros 5.000 habitantes .

25.

- 3) El grupo poblacional de 1.200 personas correspondiente al campamento de obra, de acuerdo a criterios compartidos por la Provincia y el IBV, se instalarán en construcciones de tipo permanente que se emplazarán en un área actualmente extraurbana al este del Zanjón Loreto. Queda así predeterminada una zona residencial, que es definida exclusivamente en función de las alternativas posibles para la localización inmediata del campamento de Obra, considerando su relación con el Obrador.

( De las estimaciones expuestas surge un total global de 14.000 hab. como capacidad de población a absorber por el área considerada. )

Pero la totalidad de la nueva población (23000 habitantes año 2.000) requiere considerar una mayor superficie de expansión, por el momento con carácter de reserva, que se suma a la anterior ampliación y consolidación urbana prevista sólo para absorber los sucesivos contingentes de población que se producirán entre 1976 y 1983.

El área prevista como reserva para una futura expansión alcanza a aproximadamente 81 ha. pero hasta que un cambio de situación lo demande mantendrá sus usos y ocupación actual.

#### CONCLUSIONES:

Las estimaciones realizadas sobre densidades mínimas están planteadas sobre parámetros de ocupación y subdivisión del suelo que mantienen las tendencias y mecanismos del crecimiento actual, corregidas solo en función de una mayor compactación que la actual, pero sin alterar básicamente las modalidades locales. Desde ya están implícitamente admitidas otras variantes de tejidos urbanos que pueden enriquecer el paisaje y la plástica urbana a través de una mayor densificación de volúmenes manteniendo la unidad o integración del medio, pero estas alternativas requerirán la adopción previa de una legislación apropiada que respalde básicas condiciones de habitabilidad a escala unitaria y de conjunto y la activa participación de una oficina técnica de planea-

niento urbano que oriente y controle los planteos de cambio.

Planteo físico director (Ver Plano 3)

Las previsibles proyecciones planteadas de las nuevas superficies urbanas necesarias, permiten predeeterminar áreas de expansión proporcionadas a las necesidades y conformar las diversas zonas urbanas en una interrelación equilibrada que tiende a evitar la dispersión espontánea, que retarda y encarece el proceso de urbanización.

El esquema director planteado tiene como base una estructura de circulación vehicular de tipo longitudinal en peaje, desarrollada a través de una vía troncal de circulación rápida con cruces distanciados de las que derivan vías secundarias de penetración que se relacionan con la trama vial general de distribución urbana.

Esta vía troncal actúa también como límite del área avanzada hacia el sur y coadyuva a la definición de una estructura urbana lineal que se extiende entre esta circulación y el río Paraná.

A través de este tipo de estructura urbana se definen zonas residenciales, algunas ya espontáneamente manifestadas, en las que se interrelacionan las diferentes funciones requeridas por la localidad, y a las que se agrega el área industrial en el extremo oeste del alineamiento, aguas abajo de la planta poblacional.

Las zonas de carácter residencial se suceden con distintos grados de densidad conforme a los tejidos previsibles y cuentan con la inclusión de los equipamientos de servicio a escalas zonales o de planta urbana según el tipo de prestación que de ellos derivan, y en los que son absorbidas las diversas actividades características generalmente de un área central, que en este caso se desagregan en los dos sectores de mayor concentración residencial (casco actual y Villa Permanente L.B.Y.)

En el cuadro inmediato se sintetizan las dimensiones de las

25.

distintas zonas propuestas, en superficies absolutas y relativas, y la capacidad poblacional estimada de las áreas residenciales:

ZONAS	SUPERFICIE		POBL. ESTIMADA	
	ha.	%		
Urbana 1 UI	116		9.500	
Urbana 2 U2	63		6.000	
Urbana p/coj. EBY-UC	36		2.200	
Residencial Mixta- R'	<u>26</u>	<u>20%</u>	<u>1.000</u>	<u>10.500</u>
Industrial I	49	3%	-	
Espacios verdes Rc/Rc	66	14%		
Expansión urbana EU	<u>30</u>	<u>17%</u>		<u>4.500</u>
	477			23.000

Equipamientos futuros

El apreciable incremento de población, en terminos relativos, a producirse en los próximos 25 años con respecto al centro actual, requiere prever la construcción de nuevos establecimientos educacionales, asistenciales, culturales, de servicios públicos, recreativos, etc.. La principal dificultad que generalmente se presenta cuando la efectiva radicación de la población hace imprescindible su instalación, es la falta de terrenos en ubicaciones adecuadas o el alto costo especulativo que los existentes, de dominio privado, han adquirido. Esto hace necesario adoptar medidas de previsión que anticippe la reserva de tierras urbanas para usos específicos de interés comunitario. Bajo tales objetivos se prevé la reserva de todas las tierras de propiedad fiscal vacantes en el área comprendida entre las calles Paraguay y Apipó, además de la declaración de utilidad pública

26.

con fines de expropiación para los destinos propuestos en cada caso, de las zonas calificadas como reservas de interés urbano (cuando se incluya terrenos actualmente de propiedad privada). En estos grandes equipamientos puntuales previstos, se incluyen los siguientes:

. Terminal de transporte público automotor:

El previsible crecimiento de la localidad y la activación de su área de influencia señala la necesidad de prever una terminal de transporte público automotor y anticipar su conveniente ubicación; para ello se consideró que la localización deberá responder a los siguientes requisitos:

- . la inmediata y fácil conexión con las vías de acceso sin cruzar la planta urbana
- . la fácil accesibilidad desde las distintas áreas a través de la trama vial urbana
- . la existencia de terrenos vacantes, de 1 a 2 ha para su instalación.

En base a estas consideraciones se propone su futura instalación en el área comprendida con frente a las calles Misiones e Ibicuy

. Centro integrado educacional recreativo: equipamiento previsto a escala de la población total, está indicado como una de las obras de acción directa a cargo del E.B.Y..

Su localización queda propuesta en el sector comprendido entre las calles Europa, J.Rivera, Posadas, Ibicuy y 3 de abril, área que requiere trabajos previos de rehabilitación física, por lo cual ha sido calificada como "zona de recuperación urbana" en primer término.

Espacios verdes y áreas recreativas: son previstos a escala de la población total. Actualmente la localidad solo cuenta con dos plazas urbanas como espacios verdes ordenados para uso público, y una zona de balneario municipal sobre la franja costera.

Se propone la reserva de tres áreas equilibradamente distribuidas y adecuadas al efecto, para responder a los requerimientos de la población actual y futura. Ellas son:

27.

- 1) Parque público, sobre terrenos vacantes de propiedad ubicados entre calles Paraguay, acceso a Puerto Mana y la costa, para destino deportivo-recreativo, que puede admitir otras instalaciones compatibles tales como bibliotecas, guarderías, instalaciones deportivas, etc.
- 2) Bordo costero en la extensión comprendida entre el cementerio municipal y Zanja Toro. De esta extensión., el tramo comprendido entre Puerto Ituzaingó y Zanjón Loreto en el ancho comprendido entre la línea de rivera y el borde amanzanado, se propone como pasco peatonal con inclusión de zonas parqueizadas, con acceso vehicular sólo a través de las calles transversales.
- 3) Ambas márgenes del Zanjón Loreto, en un ancho de 50 m con respecto a cada borde. Se propone su tratamiento como zona recreativa parqueizada con cruce peatonal que facilita la comunicación e integración de las dos áreas residenciales inmediatas.

De los tres proyectos planteados tiene especial relevancia el tratamiento de la zona costera que por sí misma define una banda paisajística sobre el río Paraná. Por ello se propicia la utilización más activa de toda la franja, a través de áreas forestadas de uso recreativo en el tramo que se extiende desde el cementerio hasta el puerto Ituzaingó, y como paseo peatonal costanero en el tramo comprendido entre dicho puerto y el actual Zanjón Loreto. Entre éste y la Zanja Toro el carácter será similar al del primer tramo. Este planteo implica en primer término el relevamiento de la franja a lo largo del borde de costa frente al área amanzanada, como etapa previa al estudio de su utilización. El ancho recomendable para esta franja, en el desarrollo propuesto, se estima en 60m.

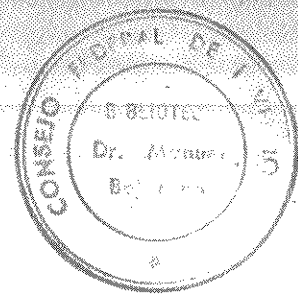
Rehabilitación de áreas: otro aspecto del acondicionamiento urbano propugnado que debe tomarse en especial consideración es la rehabilitación física de algunas áreas de la planta urbana, afectados por la penetración de zanjones que interrumpen su continuidad física o

por la existencia de terrenos bajos anegables, que requieren obras de saneamiento y drenaje como tratamiento previo a su habilitación como zonas urbanas. Se encuentran en esta situación el sector amanzonado que se extiende entre las calles Chaco, Buenos Aires, y Sargento Cabral, el área comprendida entre Posadas, Ibicuy, 3 de abril y Posadas, Juan Rivera; y la zona cruzada por el Zanjón Loreto.

Conclusiones:

El planteo de ordenamiento urbano expuesto busca anticipar esencialmente los efectos físicos emergentes de las hipótesis de crecimiento adoptada como posible, proviendo la adecuada distribución espacial de las actividades según sus compatibilidades, y sobre todo programando con anticipación las obras necesarias.

Para ello apoya su implementación en dos elementos de base: a) una propuesta de obras básicas para la promoción y el desarrollo urbano; b) la regulación del uso y ocupación del suelo, a través de las normas de zonificación.



#### 4. IMPLEMENTACION

##### 4.1. Obras de Promoción y Desarrollo Urbano

Comprende esencialmente aquellas obras básicas de infraestructura vial y de servicios que permitirán la habilitación de la planta urbana bajo tal condición, incluyendo las instalaciones puntuales que corresponde a equipamientos comunitarios de distintos tipos.

Estas obras corresponden a los siguientes tipos:

##### 1. Obras de infraestructura de servicios: comprende:

- . distribución de energía eléctrica: ampliación de red.
- . distribución de agua corriente: ampliación de red y nuevas tomas de provisión.
- . red de desagües cloacales: tendido de red y plantas de tratamiento y evacuación de efluentes.
- . alumbrado público: obras de instalación y extensión.
- . obras viales: apertura de vías, pavimento de calles y vías primarias de acceso, incluyendo obras complementarias.

##### 2. Obras de saneamiento y recuperación de tierras urbanas:

Comprende trabajos de relleno, estabilización de suelos y nivelación, previo desagüe y obras de canalización en las áreas anegables.

##### 3. Obras de parqueización y arborización en espacios libres y vías urbanas:

Comprende diseños de parqueización y forestación en plazas y áreas recreativas, y arbolado en determinadas calles urbanas.

##### 4. Obras puntuales:

Se consideran como tales obras de ubicación puntual con destino a equipamientos de tipo comunitario, que responden a funciones de enseñanza, recreación, comunicaciones, etc.



En el cuadro siguiente se enuncian las obras de promoción y desarrollo urbano considerables básicas, sus características generales y la responsabilidad de ejecución y financiamiento correspondiente.

	ESPECIFICACION GENERAL	EJECUCION	FINANCIAMIENTO
	<u>OBRAS BÉBES</u>		
X	1. <u>Energía eléctrica</u>		
	1.1. Tendido de red para provisión domiciliaria. Comprende trabajos de ampliación y obra nueva en zonas U1, U2, Uc, Re,1(2), Re 1(3), R.c. 1, R.M.	Agua y energía.	E.B.Y.-A.A. y E.E.
	Prioridad: zonas U1 y Uc.		
X	1.2. Provisión y transmisión de energía de tipo trifásico, para uso industrial, para zonas R1 e I.	"	"
X	2. Agua Potable		
	2.1. Ampliación de la red de distribución sobre el área que abarca las zonas U1, U2, Re1(2), Rcl, Re1(4), R1 y franja costera desde puerto Ituzaingó a Zanjón Loreto.	Obras Sanitarias.	E.B.Y. Obras Sanitarias.
	Prioridad: zonas U1, Uc y U2.		
*	2.2. Obras de extracción y planta depuradora ( <i>planta de potabilización</i> )	"	"
*	2.3. Tanques de reserva, con capacidad de dotación diaria para una población de 25.000 habitantes.	"	"
	3. Desagues locales		
	3.1. Proyecto y ejecución de red colector en el área que abarca las zonas: U1. U2. Uc. Re1 (2) Re (3) Re 1(4). Rcl y Na.	Obras sanitarias.	E.B.Y. Obras Sanitarias.
	3.2. Planta para tratamiento de afluentes.	Obras Sanitarias.	E.B.Y. y Obras Sanitarias.

31.

X 4. Alumbrado público

4.1. Tendido de red, ampliación y obra nueva, sobre la totalidad de trama vial.

Agua y Energía E.B.Y. y Obras Sanitarias.

X Prioridad: zonas U.1. y Uc y U2.

4.2. Extensión de red y colocación de columnas y artefactos sobre caminos peatonales en paseos públicos.

Agua y Energía

X 5. Obras viales.

5.1. Vía colectora troncal (calle de borde de la planta urbana con direccional E.O. y trama de vinculación entre la ruta nacional 12 y acceso a la localidad). Requiere: a) definición de traza, con análisis de resistencia de suelo y de condiciones altimétricas; b) expropiación de una banda de 60 de ancho con respecto a eje de vía principal y colectoras de borde de vía principal apta para tránsito vehicular pesado; d) obras viales complementarias.

Vialidad Provincial

E.B.Y. y Vialidad Provincial.

X Prioridad: 1 tramo comprendido entre campamento E.B.Y. (Zona U.C.) hasta puerto Mama.

5.2. Cruce a nivel en la intersección de las bandas viales correspondientes a la vía troncal y al camino de acceso a ruta nacional 12.

Vialidad Provincial

5.3. Vías de penetración V(1), V(2) V(3) V(4) V(5) V(6) y V(7): a) definición de traza considerando un ancho de calle de 15 m. entre líneas municipales. b) materialización de aperturas, c) pavimentación apta para tránsito pesado.

Vialidad Provincial

E.B.Y. y V.P.

5.4. Calles urbanas:

32.

- 5.4.1. Se complementarán las aperturas de calles en las zonas U1. y U2. Se prolongará la apertura de la calle Corrientes desde zona U1 hasta la zona U2. adyacente al Zanjón Loreto. Se materializarán las prolongaciones de aperturas de las calles Florida y Posadas hasta la V(6). Se prolongará la apertura de la calle Paraguay hasta la Banda Vial. Vialidad V.P. Provincial
- 5.4.2. Pavimentos: Calle Centenario, desde Banda Vial hasta Puerto Ituzaingó, Paraguay: desde Posadas a Uruguay; completar pavimentos en el área comprendida entre calles Florida, prolongación del pavimento de calle Florida desde San Martín, Posadas y Libertador inclusive; prolongación del pavimento de calle Florida desde San Martín hasta Apipé. Idem para calle Corrientes. Prolongación de calle Florida, idem para calle Posadas, pavimento de calle Perú, desde la Banda Vial hasta Buenos Aires; estas obras incluirán: cordones, cunetas o acequias para desagues pluviales. Vialidad E.B.Y. Provincial V.P.
- 5.4.3. Obras de señalización, nomenclatura de calles y numeración domiciliaria en zonas U1, U2, Vc y P1. Municipalidad de Ituzaingó.
6. Recuperación de áreas urbanas: zona Rcl. Comprende obras de: relleno, nivelación de suelo y preservación superficial contra la erosión. Vialidad Provincial
- Idem en zanjones que penetran en la zona U.1. "
7. Obras de parquización y espacios libres
- 7.1. Área costera:  
a) definición de línea de rivera, nivelación de tierras, arborización general. En el terreno comprendido entre Puerto Ituzaingó y Zanjón Loreto se proyectará un diseño unificado que incluya una calle costera peatonal. Vialidad E.B.Y. Provincial V.P.

33.

- |      |  |                            |           |
|------|--|----------------------------|-----------|
| 7.2. | Parque Público (zona Re3): nivelación parqueizado y forestación, senderos con solados para tránsito peatonal, juegos infantiles instalación de alumbrado público.  | Municipalidad de Ituzaingó |           |
| 7.3. | Plazas urbanas: afectación de la manzana limitada por las calles Lavallo, Sto. Cabral, Florida, y Jupiter para plaza pública. Nivelación del terreno, apertura de senderos peatonales, parqueizado, arborización, alumbrado público. | "                          | "         |
| 8.   | Obras puntuales.   |                            |           |
| 8.1. | Centro integrado educacional deportivo<br>Ubicación: zona Rcl. y manzanas 72 y 73.   | E.B.Y.                     | E.B.Y.    |
| 8.2. | Estación terminal de omnibus   | M.O.P.                     | M.O.P.    |
| 8.3. | Parque industrial (zona I) expropiación de las chacras 59-60-61-72-71 y 70, nivelación de tierras, diseño (parcelamiento, apertura de calles internas, extensión de servicios por red, parqueización)                                |                            |           |
| 9.   | <u>Áreas propuestas para ser declaradas de utilidad pública y sujetas a expropiación:</u>  |                            |           |
| 9.1. | Predios privados incluidos en el sector comprendido entre Banda Vial, Apipó, línea de rivera, V(4) (destino Villa Permanente EBY)  | E.B.Y.                     | destino:  |
| 9.2. | Área para campamento E.B.Y. (delimitación a definir por E.B.Y.)  | E.B.Y.                     |           |
| 9.3. | Banda Vial que corresponde a colector troncal: en los tramos necesarios para completar traza desde Zanjón Loreto hasta vía de acceso a cementerio  | E.B.Y.                     | Provincia |
| 9.4. | Sector entre Calles Misiones, Illicuy y Banda Vial (destino estación terminal de Omnibus)  | Provincia                  |           |
| 9.5. | Sector entre calles Uruguay, acceso a Puerto Mana y línea de Rivera. (destino Parque Público).   | Provincia                  | E.B.Y.    |

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

34.

- |      |  |           |        |
|------|--|-----------|--------|
| 9.6. | Franja costera, desde cementerio hasta Zanja Toro.       | Provincia | E.B.Y. |
| 9.7. | Chacras 59.60.61.70.71 y 72 (destino Parque Industrial). | Provincia | E.B.Y. |

4.2. Zonificación

Mientras un municipio carece totalmente de normas de zonificación parcelaria, como es el caso de Ituzaingó, todo su territorio se convierte de hecho en potencialmente urbano, ya que no existe ningún criterio legal que oriente o limite las iniciativas individuales que soliciten cambios de estado parcelario o de uso de la tierra. Las consecuencias directas de estas situaciones son siempre: a) el sobre dimensionamiento de loteos prematuros, que generalmente no llegan ni siquiera a materializar la apertura de calles al uso público, y con ello la accesibilidad a las áreas "habilitadas" a la ocupación urbana; b) la arbitraria dispersión edificatoria; c) la discontinuidad e insuficiencia en la trama vial; d) la concentración de usos incompatibles entre sí y la insuficiencia de terrenos necesarios para equipamientos comunitarios.

Las normas de zonificación constituyen así la pieza legal que regula el uso y la ocupación del suelo de acuerdo al ordenamiento urbano previsto, encauzando la obra edilicia, privada u oficial, y complementándose con las provisiones del Código de Edificación.

En el presente caso se ha adoptado los siguientes criterios para el ordenamiento de las normas de zonificación:

- 1) Se ha optado por agrupar en un primer capítulo todas aquellas disposiciones de validez general, bajo la denominación de Normas Generales, luego se ordenan las Normas Específicas correspondientes a cada una de las zonas, en los aspectos de subdivisión y ocupación del suelo. Los usos del suelo admitidos por zona, se han ordenado en una planilla específica a fin de facilitar un reajuste y aplicación periódica, sin afectar el texto de las reglamentaciones.
- 2) Se ha optado por el ordenamiento de las reglamentaciones de acuerdo al concepto de "áreas cerradas", es decir que para cada una de las zonas, designadas bajo su nomenclatura específica, se detallan la

36.

totalidad de las normas correspondientes a subdivisión, uso y ocupación del suelo. Se adoptó este criterio considerado que el mismo permite una mejor caracterización de cada zona y facilita la comprensión del carácter propugnado.

- 3) La nomenclatura adoptada tiende también a facilitar la identificación del carácter zonal al sintetizarlo simbólicamente. Así cada zona está designada en primer término por una letra mayúscula que expresa el uso predominante o su destino. Ej. R.M. residencial mixta I, industrial, etc.
- 4) Finalmente, con carácter de recomendaciones, se agregan algunas normas de procedimiento para la tramitación de aquellas situaciones que por su naturaleza hacen conveniente un examen técnico. Para ello se ha considerado conveniente la participación de algunos organismos provinciales. Ej. Dirección de catastro provincial / Dirección de planeamiento del Ministerio de Obras Públicas, para que actúen en función de asesoramiento a las autoridades locales cuya autoridad de decisión se mantiene definitiva, conforme a sus facultades y responsabilidad.

#### Caracterización de las diferentes zonas:

Se establece dentro del territorio municipal tres áreas básicas cuya designación corresponde al carácter predominante y que responden a tres grandes tipos: Área urbana, Área de reserva urbana y Área rural.

En ellas se incluyen zonas que se diferencian por los parámetros de subdivisión parcelaria, ocupación edilicia y usos permitidos, definidos de acuerdo al destino previsto.

Las zonas incluidas en el área urbana son las siguientes:

Residencial Urbana 1 (UI): abarca el área urbana actualmente considerada y que presenta condiciones de aptitud general para un uso residencial más densificado y para la localización de los equipamientos a escala comunitaria. La densificación del tejido residencial se propicia a través de un parcelamiento de tipo urbano apto para viviendas de una o dos plantas

37.

con una equilibrada proporción en el grado de ocupación de predio; pero sin prever tipos de edificación en altura, solución espacial que se desecha como inapropiada para Ituzaingó.

El equilibrio entre las áreas libres y edificadas necesarias en el uso residencial se preve a través de un umbral máximo de ocupación de predio, pero sin imponer retiros de edificación específicos cuya aplicación responde generalmente a la exigencia de tejidos residenciales específicos y que requieren, para su efectividad, una labor de constante control y asesoramiento desde una oficina técnica municipal.

Zona Urbana 2 (U2) comprende áreas, que por su ubicación relativa con respecto al área urbana consolidada y a su natural expansión están en condiciones de ser incorporadas a la planta de ocupación poblacional de un futuro inmediato aún cuando su situación actual exige obras previas de acondicionamiento físico.

Zona urbana C (Uc): comprende áreas destinadas preferentemente a la localización de conjuntos habitacionales proyectados con carácter integral con sus correspondientes equipamientos. Dado que en estas áreas se incluyen tierras de propiedad privada se admite, como alternativa, la subdivisión y ocupación individual parcelaria bajo normas de parcelamiento y ocupación del suelo que corresponden a un tejido residencial de viviendas unitarias.

Tarea Residencial Mixta (R.M.): en esta zona se prevé la localización en grados compatibles de actividades semi-industriales (talleres, depósitos y fábricas pequeñas, etc.) y viviendas, de tipo unifamiliar, a fin de alentar en forma inmediata la concentración de actividades secundarias que espontáneamente tienden a alternar con el tejido residencial.

Zonas de reserva urbana: comprende áreas actualmente vacantes que por su dimensión y localización relativa dentro de la planta urbana son apropiadas para la localización de actividades de interés comunitario.

Zonas de recuperación urbana: comprende áreas actualmente anegables o de



38.

inconsistente resistencia de suelo que para admitir una ocupación y uso urbano requieren obras previas de rehabilitación física. Realizadas estas, pasan a la calificación de zonas de reserva urbana con destino específico.

Area extra-urbana: comprende las zonas calificadas como Expansión urbana y la futura Zona Industrial.

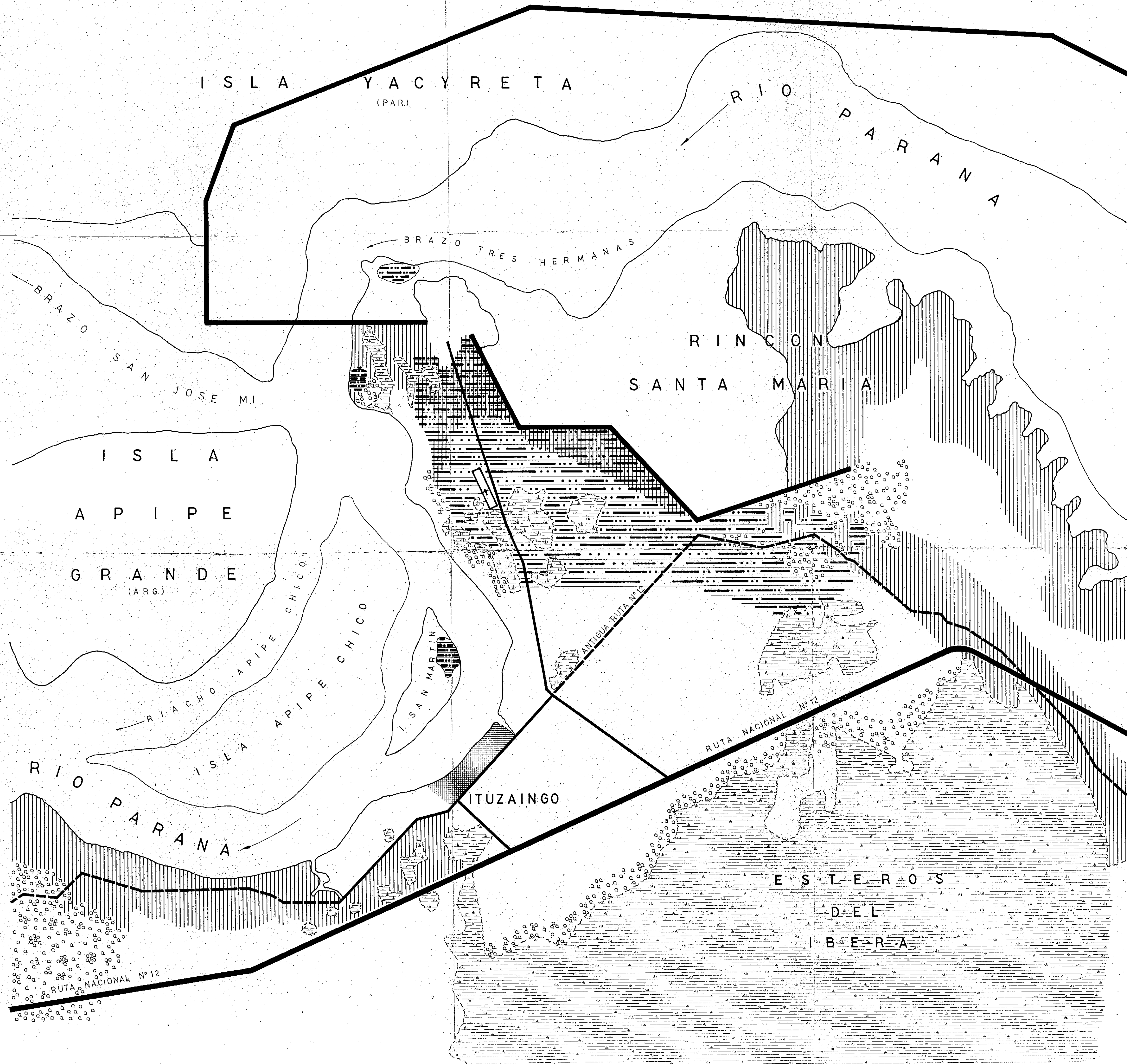
Zona Industrial: comprende el área destinada a funcionar como parque industrial hacia el que se orientará la localización de todas las industrias con interés de radicación.

Zona de expansión urbana: (LU): comprende áreas actualmente de tipo rural que por su localización relativa y topografía son consideradas convenientes para una expansión urbana a mediano plazo.

Area Rural (AR): comprende el resto de la jurisdicción municipal al que se le preve subdivisión y usos no urbanos.

A las zonas anteriormente definidas se agrega una banda calificada como "Vial" que abarca ambos bordes del camino que se extiende desde la ruta Nacional N°12 hasta el acceso a la planta urbana y de la vía colectora troncal.

Esta "banda vial" queda afectada a un diseño apropiado a fin de preservar la función de circulación vehicular.



-  RED VIAL
-  AREA VERDE GENERAL
-  AREA DE BOSQUES Y EXPLOTACION FORESTAL
-  ZONAS DE ESTEROS
-  ZONA EXTRACTIVA MATERIALES DE CONSTRUCCION, PRESA
-  PERIMETRO DE LAGO PRINCIPAL Y DE COMPENSACION
-  AERODROMO

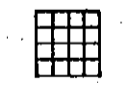




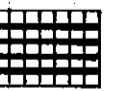

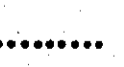
Escala 0 1 2 Km.

PLANO:	COOPERACION EN PLANEAMIENTO URBANO
1	PROVINCIA DE CORRIENTES
	<b>ITUZAINGO</b>
	UBICACION ZONAL

FECHA MAYO 1975

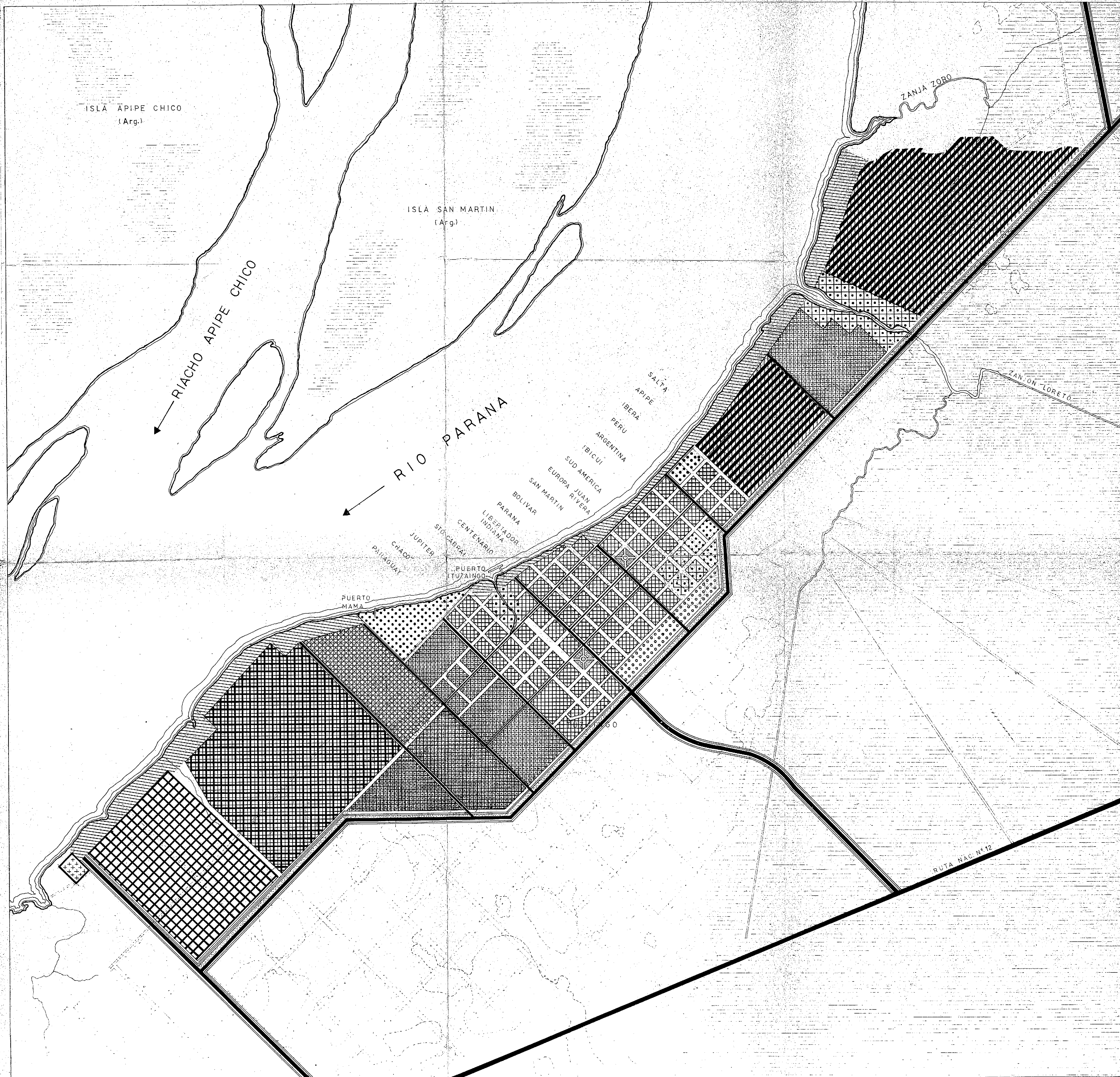
C.F.I. CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
AREA SECTORES SOCIALES BASICOS



-  DEPOSITO
-  HOSPITAL
-  GENDARMERIA
-  AREA AMANZADA OCUPADA CON ALGUN TIPO DE EQUIPAMIENTO
-  AREA AMANZADA OCUPADA
-  ALINEAMIENTO COMERCIAL
-  EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES VARIOS
-  RED EXISTENTE AGUA CORRIENTE

PLANO: 2

COOPERACION EN PLANEAMIENTO URBANO  
 PROVINCIA DE CORRIENTES  
**ITUZAINGO**  
 SITUACION ACTUAL



-  URBANA 1
-  URBANA 2
-  URBANA P/CONJUNTOS RESIDENCIALES
-  RESIDENCIAL MIXTA
-  RESERVA URBANA CON DESTINO
-  RESERVA URBANA
-  RECUPERACION URBANA
-  INDUSTRIAL
-  EXPANSION FUTURA
-  AREA COSTERA

PLANO:	COOPERACION EN PLANEAMIENTO URBANO	
3	PROVINCIA DE CORRIENTES	
	ITUZAINGO	
	ORDENAMIENTO URBANO	
	PROPUESTA ESTRUCTURAL	
ESC. 1: 10.000	P.I.	FECHA: MAYO 1975
C. F. I. CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES AREA SECTORES SOCIALES BASICOS		

En esta nueva copia del proyecto de zonificación urbana para la localidad de Ituzaingó se han modificado los artículos 11° apartados 11.1.2.1.6; 11.1.2.2.3; 11.2.6.8, 18° y 23° de acuerdo a lo especificado en el informe de fecha diciembre 1975 producido por la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

Asimismo se ha rectificado la traza de la Banda Vial, - conforme a la información enviada, y reajustada la delimitación y tratamiento de las zonas afectadas ó incorporadas. Finalmente se ha extraído de la zonificación el punto 6.2 del art. 15° referido a la calificación como --- "áreas de reserva urbana de los predios fiscales vacantes en la zona", ya que este aspecto fue considerado para su atención como estudio complementario.

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

(ANTEPROYECTO DE INSTRUMENTO LEGAL)

VISTO:

Que el impacto físico y socio-económico que producirá la ejecución de las grandes obras hidro-eléctricas de Yaciretá-Apipé gravitará sobre el núcleo de Ituzaingó, como centro urbano provincial localizado en su área de influencia, y;

CONSIDERANDO:

Que en los estudios de Planeamiento Urbano, elaborados al efecto, se establecen las pautas de ordenamiento para un desarrollo armónico del núcleo atendiendo sus reales posibilidades de expansión;

Que la finalidad de los estudios realizados es lograr la concreción del ordenamiento urbano previsto para Ituzaingó mediante una implementación legal que permita su aplicación inmediata;

Que uno de los componentes principales de la propuesta presentada es el Código de Zonificación Urbana mediante el cual se ha de regular el uso y ocupación del suelo, así como las subdivisiones parcelarias, tanto en la esfera de acciones privadas como públicas;

Por ello:

.....  
(indicar autoridad que sanciona el instrumento legal que corres-  
ponda)  
.....

Artículo 1º: Apruébase el presente Código de Zonificación Urbana para la

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

//..

localidad de Ituzaingó y declararse obligatoria su aplicación en toda la jurisdicción municipal de Ituzaingó, a partir de la fecha de promulgación de las presentes disposiciones.

Artículo 2°: Las normas de zonificación urbana que se enuncian en el artículo 3° reemplazan a todas otras que se les opongan, en lo referente al uso, ocupación y subdivisión de la tierra en el área jurisdiccional de la municipalidad de Ituzaingó.

Artículo 3°: Código de Zonificación.

Capítulo I:

NORMAS GENERALES:

1: Alcance de aplicación:

El ámbito de aplicación de las normas contenidas en el presente código de zonificación, corresponde al definido como área para el ejercicio de la jurisdicción municipal de Ituzaingó, y alcanza a todos los actos destinados a:

- a/ erigir cualquier tipo de construcción.
- b/ modificación del estado parcelario.
- c/ habilitación de actividades de un inmueble, o parte de él.

La precedente enunciación tiene un carácter enunciativo, y no limitativo en cuanto a los hechos atendibles por el mismo se refiere.

2: Obligación de conocimiento:

Se establece que todas aquellas personas que elaboran actividades o formulen proyectos que estén relacionados con el uso, ocupación o sub-

//..

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

//..

división del suelo dentro del alcance de las disposiciones de este código deben conocer sus prescripciones, por lo que quedan obligados a cumplirlas.

3: Las disposiciones contenidas en este Código se aplicarán por igual a las propiedades privadas y públicas.

4: Autoridades de aplicación:

La aplicación y control de las disposiciones de este código será ejercida por la autoridad municipal y por los organismos provinciales a quienes ésta delegue atribuciones al efecto.

5: Orden de prelación:

Dentro del conjunto de disposiciones y reglamentaciones municipales y provinciales, que reglamentan las construcciones, usos, y subdivisiones de inmuebles tendrán prelación de aplicación las disposiciones contenidas en el presente código de zonificación.

6: Clasificación de zonas:

A fin de regular la localización de las diversas actividades urbanas en relación a la ocupación del suelo y a la situación parcelaria apropiadas, el área urbana se clasifica en las siguientes zonas: Urbanas 1 (U1); Urbana 2 (U2); Urbana para conjuntos residenciales (Uc); Residencial Mixta (RM); Residencial Mixta (RM); Reserva Urbana (Re.1 y Re.2); Recuperación urbana (Rc); Industrial (I) y Expansión Urbana (EU).

//..



## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

//..

7: Los límites de zona quedan definidos por los ejes de las calles, salvo en los casos en que se exprese que una zona abarca ambos frentes de la calle o avenida citada, situaciones en las que debe entenderse que las normas de regulación alcanzarán a todos los lotes frentistas a dicha calle o avenida incluyendo los lotes de esquina, en los cuales se extenderá además el alcance de las disposiciones correspondientes hasta un máximo de 20 m. sobre el otro frente.

8: El área restante de la jurisdicción municipal no incluida en ninguna de las zonas citadas precedentemente queda calificada como Area Rural (A. r.)

9: Clasificación de Banda Vial:

Se clasifica como banda vial la franja territorial que abarca ambos bordes de las vías de acceso, o que actúan como colectoras troncales de la trama vial urbana. Esta banda será proyectada bajo un diseño vial específico a fin de preservar la función de circulación vehicular.

Asimismo se reitera la vigencia de todas las disposiciones prescriptas por la Dirección Nacional de Vialidad que afectan, en lo referente a ocupación, uso y subdivisión de suelo, a los predios frentistas ubicados sobre los tramos de rutas nacionales y provinciales que cruzan el territorio jurisdiccional municipal.

10: Nomenclatura de zonas:

En este código se han considerado "zonas cerradas" es decir que para cada una de las zonas consideradas se enuncian la totalidad de las normas que le corresponden por situación parcelaria, ocupación, usos del suelo

//..

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

//..

y normas especiales que correspondan.

La nomenclatura empleada corresponde a la siguiente significación convencional:

En primer término una letra de imprenta mayúscula que identifica el carácter general de la zona, ej. U: urbanan; R: reserva, etc.

En algunos casos a esta inicial le sigue una letra minúscula que complementa el símbolo primero destacando una cierta característica; ej: BV : Banda Vial; Rc: Recuperación; Ru: Reserva Urbana, etc.

El número cardinal que sigue a la letra símbolo de zona, en algunas áreas indica una temporalidad diferida para lograr el desarrollo pretendido en las zonas, según las normas respectivas. Ej: la zona urbana U.2 tiene una condición urbana potencial que difiere de la urbana U.1. ya consolidada.

11.A los fines de estas normas de zonificación se definen los términos que corresponden a los parámetros de regulación que indican: uso del suelo, grado de ocupación, superficies edificables máximas, retiro de edificación y altura máxima de edificación:

11.1: Uso del suelo: se refiere a las actividades localizadas en la unidad parcelaria y que pueden desarrollarse en todo el inmueble o parte de él.

11.2: A los fines de estas normas se definen genéricamente las categorías de usos del suelo que se indican:

11.1.2.1. Residencial (r) : corresponde a la actividad habitacional desarrollada en unidades individuales o colectivas, siendo:

11.1.2.1.1: Residencial 1(r.1): unidades edilicias individuales.

11.1.2.1.2: Residencial 2(r.2): unidades edilicias colectivas'

//..

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

//..

11.1.2.1.3.: Residencial 3(r.3.): unidad individual complementaria de otra actividad.

11.1.2.1.4.: Residencial 4(r.4.): corresponde a la actividad hotelera

11.1.2.1.5. Campamento: actividad habitacional desarrollada temporaria mente en la que se admite el empleo de elementos constructivos desmontables.

11.1.2.2.: Comercial (c): corresponde a la actividad de compra-venta de mercaderías y/o prestación de servicios, con atención de público. Incluye:

11.1.2.2.1.:Comercial 1 (c1): comercio minorista; con atención de público y venta y exposición de productos.

11.1.2.2.2.:Comercial 2 (c.2.): comercio mayorista: almacenaje y venta de mercaderías sin atención de público.

11.1.2.2.3.:Comercial 3 (c.3.): prestación de servicios comerciales en alguna especificidad, ejemplo: peluquerías, arreglos de zapatos, reparaciones de artefactos, etc.

11.1.2.3.: Esparcimiento (e) comprende las actividades de alimentación y/espectáculo, con público usuario que permanece en los loca les habitados a ese fin, y las actividades de recreación al aire libre. Comprende:

11.1.2.3.1.:Esparcimiento 1 (e.1): en locales

11.1.2.3.2.:Esparcimiento 2 (e.2): a cielo abierto

//..

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

//..

- 11.1.2.4.: Institucional (it): corresponde a las actividades de administración, pública y privada.
- 11.1.2.5.: Socio-cultural: (s.ct): corresponde a actividades de recreación zonal y cultural.
- 11.1.2.6.: Educacional (ed): corresponde a la actividad de enseñanza desarrollada en organismos públicos o privados. Incluye:
  - 11.1.2.6.1.: Educacional 1 (ed.1): comprende el nivel pre-escolar y primario.
  - 11.1.2.6.2.: Educacional 2 (ed.2): comprende el nivel secundario.
  - 11.1.2.6.3.: Educacional 3: corresponde a la enseñanza de tipo para-sistemática, es decir la correspondiente a cursos de extensión cultural o capacitación no incluidos en los niveles formales de enseñanza. Ej.: cursos vocacionales, técnicos y culturales (idiomas, oficios, enseñanza profesional, etc.).
- 11.1.2.7.: Culto: (ct): corresponde a actividades de ejercicio religioso.
- 11.1.2.8.: Sanidad (sd) corresponde a la actividad de atención a la salud psico-física de la población.
  - 11.1.2.8.1.: Sanidad 1 (sd.1): de primeros auxilios
  - 11.1.2.8.2.: Sanidad 2 (sd.2) atención general o especializada sin internación.
  - 11.1.2.8.3.: Sanidad 3 (sd.3) servicios asistenciales con internación.
- 11.1.2.9.: Industrial (i): corresponde a la actividad de producción mediante transformación de insumos, con empleo de maquinaria y mano de obra; por extensión se incluyen actividades de reparación y almacenaje. Se desagrega en:

//..

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

//..

- 11.1.2.9.1. Industrial 1 (i.1): sin admisión de humos, olores, ruidos mayores a 55 decibeles y vibraciones transmisibles a predios vecinos. La eliminación de líquidos industriales exigirá un tratamiento previo.
- 11.1.2.9.2.: Industrial 2 (i.2.): se admiten humos, y/o olores; y/o ruidos mayores a 55 decibeles; y/o vibraciones, pero no la eliminación de líquidos industriales sin tratamiento previo fuera de los límites de la parcela de localización.
- 11.1.2.10: Rural: corresponde a las actividades de explotación agrícola y/o pecuaria desarrollada en el medio natural.
- 11.1.3.: La clasificación de los usos del suelo según tipos en cada zona, queda ordenada en la Planilla de Usos del Suelo, la que se incorpora a las disposiciones de este código de Zonificación.
- 11.2.: Grado de Ocupación: se entiende por grado de ocupación el porcentaje de la superficie del predio que pueda ser cubierto por construcciones.
- 11.3.: Superficie edificable: comprende la superficie cubierta total admisible por parcela y resulta de multiplicar la superficie del predio por un número índice que es llamado factor de edificación (F.E.).
- 11.4.: Retiro de edificación: espacio libre de construcciones comprendido entre la línea de edificación municipal (en caso de retiro de frente) o ejes linderos del predio, y el paramento exterior del volumen/es edificado/s.
- 11.5.: Altura máxima de edificación: se la considera a través del número de plantas edificadas sobre nivel terreno.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

//..

### 12.: Sobre Usos Condicionados;

En todas aquellas zonas donde existen actividades que en forma substancial afectan adversamente el destino previsto para la zona, el D.E municipal establecerá controles y un límite de tiempo a fin de adecuar las actividades con los usos establecidos como admisibles.

Los edificios ubicados en zonas urbanas que están destinados a usos no admitidos en las respectivas zonas quedan calificados como usos condicio-  
nados y sujetos a las siguientes restricciones:

- a) Solo podrán realizarse las reparaciones y modificaciones que demanden la seguridad de las estructuras o de las actividades existentes, pero no implicarán un aumento de la superficie cubierta con destino al uso calificado como condicionado.
- b) El uso condicionado de un inmueble o parte de él no podrá cambiarse por otro que no pertenezca a los calificados como admisibles.
- c) Los usos condicionados existentes se admitirán bajo condiciones pre-  
cedentes siempre que cuenten con la debida habilitación o aprobación municipal en el momento de entrar en vigencia el presente Código de Zonificación.

### 13.: Proyectos de cambio parcelario en trámite.

Los parcelamientos cuyos planos de mensura y subdivisión se presen-  
tan con posterioridad a la puesta en vigencia de las presentes disposicio-  
nes quedarán sujetas a las normas establecidas para las zonas correspondien-  
tes.

### 14.: Ampliaciones en construcciones

Las ampliaciones que se agreguen a las construcciones existentes se  
ajustarán a las normas que correspondan a la zona correspondiente.

//..

# CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

## CAPITULO II:

NORMAS POR ZONAS: Las normas particularizadas establecidas para cada una de las zonas son las especificadas a continuación:

### 15: Zona Urbana: U.1.

Esta zona está prevista para concentrar el equipamiento institucional a escala del núcleo y el tejido residencial más cerrado.

- 1) Subdivisión parcelaria: Frente mínimo: 10 m.  
Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- 2) P.O.T. (Porcentaje de ocupación de terreno): hasta el 60% de la superficie del predio.
- 3) Superficie edificable máxima: resultará de aplicar un F.E. de valor 1,5 por la superficie del lote.
- 4) Altura de edificación máxima: planta baja y dos pisos.
- 5) Retiros de edificación: Se establece un retiro de frente mínimo de 3 m. con respecto a la línea municipal en las construcciones ubicadas sobre ambos bordes de las siguientes calles: Paraguay, Centenario, San Martín y Perú. Esta restricción afecta también a los lotes de esquinas, sobre el frente correspondiente a las calles citadas.
- 6) 6.1. Usos admisibles: quedan especificados en la Planilla de Usos del Suelo y genéricamente corresponden a (punto 11) residencial: (r1.r2.r4), comercial minorista (c.1, c.2, c.3), esparcimiento (c.1.) institucionales (it) socio culturales (s.ct), educacional (ed 1,2 y 3), culto (ct), sanidad (sd.2, sd.3), industrial (i.1), y rural (viveros con limitación de superficie).

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Delimitación: abarca el área comprendida entre los ejes de las calles Apipé, 3 de abril (vía colectora troncal), Paraguay, y línea municipal con frente N.O. de las manzanas 127, 128, 129, 106, 107, 103, 102, 101, 100, 15, 14, 13, 12, 32 y 33.-

### 16: Zona urbana potencial: U2.

Comprende las áreas que por sus localizaciones relativas con respecto al área urbana consolidada, presentan aptitudes para una incorporación inmediata a la planta urbana de la ciudad.

Estas zonas requieren una materialización de la trama vial y provisión de los servicios intraestructurales básicos, como condiciones previas para que sea admisible una ocupación de tipo residencial permanente.

- 1) Subdivisión parcelaria: Es frente mínimo: 15 m  
superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- 2) P.O.T.: 40% de la superficie de predio.
- 3) Superficie edificable máxima: resultará de aplicar un factor de edificación (F.E.) igual al 0,8 por la superficie del predio
- 4) Retiros de edificación: frente 3 m a línea municipal
- 5) Usos admisibles: los especificados en la Planilla General de Usos del Suelo. Genéricamente corresponden, según punto 11, a: residencial (r.1, r.2, r.4), comercial (c.1, c.2 y c.3), esparcimiento (e.1, e.2), institucionales (it), socio culturales (s.ct), educacional (ed 1), culto (c.t), sanidad (sd.1, sd.2), industrial (i.1), rural: viveros hasta 500 m<sup>2</sup>.



## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

6) Delimitación: abarca: la zona U2 (1) que limita al S.E. con la Banda Vial de la vía troncal "3 de abril", al N.E. con la zona de recuperación Rc(2) ribereña al Sanjón Loreto al N.O. con la franja costera (Re.1) y límite S.E. de la zona Uc.(1), al S.O. con el límite N.E. de la zona Uc. (1) y prolongación de la calle Apipé hasta la Banda Vial; y la zona U2 (2) comprendida entre ejes de las calles Uruguay y Paraguay, Banda Vial de la vía troncal "3 de abril", prolongación del eje de calle Florida y eje de calle de acceso a Puerto Mama.

### 7) Observaciones:

Dado que las áreas que integran estas zonas se presentan no amanzanadas en su mayor parte, resultan especialmente apropiadas para tejidos residenciales desarrollados a través de una subdivisión y ocupación más funcional y económica.

Para estas situaciones se prevé la presentación de un anteproyecto previo del trazado, ocupación y diseño, a la Dirección de Planeamiento del M° de Obras y Servicios Públicos a efectos de agregar su dictamen técnico de asesoramiento a la presentación a la Municipalidad.

### 17: Zona urbana para conjuntos residenciales (Uc).

Estas áreas están destinadas a la localización de conjuntos de viviendas y sus correspondientes equipamientos básicos, proyectados con carácter integral. En estas zonas se admiten dos alternativas de ocupación y proyecto:

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

17.1 Alternativa 1: Planes de conjunto habitacional con viviendas individuales sobre unidades parcelarias: observarán las siguientes normas mínimas:

. Fraccionamiento parcelario: frente mínimo: 15 m.

superficie mínima: 450 m<sup>2</sup>.

. P.O.T.: 40% de la superficie de predio.

. Superficie edificable máxima: planta baja y un piso (F.E. 08)

. Retiros de edificación: de frente: 3 m a L.M.

. Equipamiento básico de tipo comercial de frecuencia diaria; educacional primario, sanitario de primeros auxilios, y de servicios públicos a escala de la población del conjunto y la alojada en el área de entorno.

Otros tipos de equipamiento se dimensionarán a escala de la población del conjunto.

. Espacios libres: de uso vial con diferenciación de tránsito vehicular y peatonal. La trama vial no excederá al 30% de la superficie total del área (incluidas áreas de estacionamiento público). Cuando en el diseño vial se incluyen calles vehiculares, tipo "cul de sac", su cantidad y extensión será igual o menor a un 30% de la trama vial interna.

17.2 Alternativa 2: planes de conjunto habitacional con viviendas colectivas en fraccionamiento indiviso: observarán las siguientes normas:

2.1 Ocupación de predio: máximo total 40% del área residencial

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

neta, es decir excluidas superficies de circulación y estacionamiento de uso público.

- 2.2. Separación entre volúmenes edificados, mínimo: 2 veces la altura del mayor.
- 2.3. Altura de edificación máxima: planta baja y dos pisos.
- 2.4. Accesos a viviendas, individuales o colectivas: no mayor a 70 m. de una calle vehicular.
- 2.5. Equipamiento básico: de tipo comercial, recreativo-deportivo, educacional primario y sanitario de primeros auxilios. Este equipamiento será dimensionado en función de la población del conjunto y de la alojada en el área de entorno; otros tipos de equipamiento se proyectarán a escala del conjunto habitacional.
- 2.6. Circulación interna: de tipo vehicular y peatonal diferenciados: (Vehicular: no mayor a 30% de la superficie total, incluyendo áreas libres de estacionamiento y con vinculación a la red general pavimentada.
- 2.7. Obras de parqueización en espacios libres y arbolado en las circulaciones internas de la fracción. . El mantenimiento de estos espacios será de competencia municipal cuando se trate de áreas de uso público y se haya efectuado el traslado de dominio para tal uso.

- 17.3. Delimitaciones de zona: abarca un área de estimativamente 24 hs. que se extiende entre las calles Apipé y calle s/n a 600 m. aproxi-

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

madamente de ésta; y entre la Franja Costera y Zona U2.(1).

18: Zona con destino a "campamento de Obra".

El área destinada a la localización residencial correspondiente al personal del Campamento de la Obra se incluirá en la zona calificada como U2 (1), o como extensión de ésta, en la fracción comprendida entre los Zanjonés Loreto y Zoro, en una extensión a definir por E.B.Y.

En el aspecto urbanístico se observarán las normas de la zona U2; y en caso de parcelamiento indiviso, las siguientes:

- . P.O.T.: 30% de la superficie afectada.
- . Superficie edificable máxima: resultará de multiplicar un F.E. de valor 0,6 por la superficie del terreno.
- . Altura de edificación máxima: hasta planta baja y un piso.(6 m.).-
- . Espacios libres de uso vial: hasta un 30% de la superficie del área.
- . Usos del suelo admitidos: Residencial, individual o colectivo, y equipamientos de tipo comercial, educacional, servicios públicos, sanidad y social-recreativo a escala de la población a alojar, estimada según cantidad de viviendas previstas.

El anteproyecto de localización y tipos constructivos se presentarán a la Dirección de Planeamiento del M° de Obras y Servicios Públicos como trámite previo de consulta.

19: Zona residencial mixta (R.M.)

En esta zona se admite la concentración de usos de tipo semi-indus-

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

trial, tales como talleres, depósitos, fábricas pequeñas o medianas, que pueden alternar con un uso residencial de tipo unifamiliar.

1) Subdivisión parcelaria: frente 25 m

superficie mínima: 1000 m<sup>2</sup>.

2) P.O.T. (porcentaje de ocupación del terreno) hasta un 50% de la superficie del lote.

3) Superficie edificable máxima: resultará de multiplicar la superficie del predio por un valor 1.

4) Retiros de edificación: frente: 5 m.

unilateral: 5 m.

5) Número máximo de viviendas: 2 por lote.

6) Usos admisibles: los especificados en la Planilla de Usos del Suelo.

Genéricamente corresponden, según punto 11, a: residencial (r.1. y r.3), comercial (c.1, c.2 y c.3) esparcimiento (e.1) institucionales (seguridad y servicios comunitarios) socio cultural (s.ct) educacional (ed.1) sanidad (sd.1, sd.s) industrial (i.1.) rural: viveros hasta 500 m<sup>2</sup>.

7) Delimitación: abarca el área comprendida por la línea de la rivera, acceso a Puerto Mama, Florida y calle s/n que corre a 800 m aproximadamente al oeste del acceso a puerto Mama.

### Observaciones:

El estacionamiento de los vehículos relacionados con el establecimiento y las operaciones de carga y descarga, deberán realizarse dentro del predio.

20: Zonas de reserva urbana (Re.1. y R.e.2.)

Comprende áreas que por sus características específicas por situación parcelaria, condiciones de ocupación, ubicación relativa y tipo de dominio son apropiadas para la localización de ciertos usos y equipamientos de interés común. Comprende dos situaciones diferenciadas: áreas para instalaciones específicas ya definidas, y áreas de reserva para una futura localización de equipamientos de tipo educacional, recreativo, socio institucional, etc. Estas zonas son designadas respectivamente R.e.1 y R.e.2. Hasta tanto estas áreas sean declaradas de utilidad pública a efectos de su posterior expropiación para el destino previsto mantendrán las condiciones de uso y ocupación existentes.

Zonas Re.1.: Estas zonas están destinadas a la localización de actividades de interés comunitario ya predeterminadas (Ej. hotel provincial de turismo, espacio verde parquizado a escala municipal, áreas recreativas, etc.)

Por la relevancia de los usos de destino, las superficies de propiedad privada incluídas en las áreas respectivas requieren ser calificadas de utilidad pública y sujetas a expropiación.

Comprende las siguientes zonas:

(R.e.1.(1): Franja costera: destino: recreativo, paisajístico. Abarca el tramo de costa comprendido entre el cementerio y Zanja Zoro, zona que posee un carácter natural de interés paisajístico que es

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

deseable preservar para darle un destino esencialmente recreativo de uso comunitario.

El desarrollo de esta zona se encauzará con distintas características según tramos:

- . Tramo comprendido entre Puerto Ituzaingó y calle Apipé: Abarca la franja comprendida entre la línea de borde costa y línea municipal frentista norte de las manzanas 129, 106, 107, 103, 102, 101, 100, 15, 14, 13, 12, 11 y 10.
  - 1) Subdivisión parcelaria: se tenderá a lograr una fracción indivisa.
  - 2) P.O.T.: (porcentaje de ocupación del terreno): hasta 30% de la superficie total, considerando tramos de 300 m., ej: de Puerto Ituzaingó a Bolívar, Bolívar a Ibicuf, Ibicuf a Salta.
  - 3) Superficie edificable máxima: quedará definida por los requerimientos de los proyectos específicos correspondientes a las instalaciones de los usos admitidos, que en general se incluyen en los de tipo recreativo comunitario.

Altura de edificación máxima: hasta dos plantas.

Retiros de edificación, retiro de frente mínimo de 3 m., con respecto a la L.M., en todos los predios frentistas (incluidos lotes de esquina) de las manzanas borde de zona.
- . Tramo comprendido entre calle Apipé y Zanjón Loreto: abarca la franja comprendida entre la línea de borde de costa y la línea municipal frentista norte de las manzanas 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, y 98:

Se tratará como área peatonal parquizada con acceso público continuo,

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

el acceso vehicular se hará a través de las calles transversales que integran la trama vía general.

. Tramos comprendidos entre calle de acceso al cementerio y puerto Mama, y entre Zanjón Loreto y Zanjón Toro: abarcará una franja de 60 m. de ancho a partir de la línea de costa, área que se forestará y admitirá instalaciones al aire libre para camping y recreación.

Rel.(2): está destinada a la localización del hotel provincial de turismo.

Delimitación: abarca las manzanas comprendidas entre las calles: Apipé Buenos Aires, Perú y límite con zona Rel(1). (manzanas 10 y 11)

Rel.(3): Está destinada a parque público a escala urbana, y deberá ser forestada y dotada de las instalaciones y trazado correspondiente a su función.

Re.2: Esta área se destina a la localización de grandes equipamientos a escala de núcleo, ej. terminal de omnibus, centro deportivo, centro de abastecimiento, centros educativos integrales, etc. Las superficies y localizaciones a afectar a cada destino se definirán en función de los proyectos específicos y sus programas de requerimientos.

Como normas básicas se preverá que el P.O.T. no supere el 50% de las superficies de predios afectados.

La superficie edificable máxima quedará definida por los requerimientos de los proyectos específicos.

Los anteproyectos correspondientes a cada instalación se presentarán a

//...



## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

la Dirección de Planeamiento del M° de Obras y Servicios Públicos, en carácter de consulta previa a su tramitación municipal.

Delimitación: abarca los terrenos comprendidos entre Centenario, calle frentista S.E. a las manzanas 89,90,91,92 y 93; calles Ibicuí, Posadas, Perú, Misiones, Apipé y Banda Vial correspondiente a la vía troncal "3 de abril".

Hasta tanto esta área sea declarada de utilidad pública a efectos de su posterior expropiación mantendrá las condiciones actuales de subdivisión parcelaria, uso y ocupación del suelo.

### 21: Zona de recuperación urbana (rc)

Comprende áreas actualmente anegables o con condiciones de suelo inconsistentes para una ocupación inmediata, que requieren obras básicas de saneamiento, relleno e infraestructura, para lograr su habilitación e incorporación a la planta urbana. Realizados estos trabajos de recuperación, quedarán calificadas como zonas de reserva urbana (Re.) sujetas a los siguientes destinos:

- 1) Zona Rc(1): Compreendida entre las calles Ibicuí, Posadas, Juan Rivera y Banda Vial, quedará destinada a un Centro Integrado Educativo Deportivo.
- 2) Zona de recuperación Rc (2): abarca ambos márgenes del actual Zanjón Loreto y deberá ser tratada con obras y diseño de tipo recreativo paisajístico que faciliten la integración y accesibilidad entre los sectores urbanos ubicados a cada lado del citado Zanjón, haciendo desaparecer física y visualmente la condición de "barrera" entre

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ambas márgenes.

- 3) Sector de la zona Urbana.1 afectada por la penetración del zanjón que arranca de Puerto Ituzaingó hacia el S.O. Rehabilitada el área queda incorporada a la Zona U.1 y a sus correspondientes normas.

### 22: Zona Industrial: - I

Esta zona está destinada a la localización de todas aquellas actividades de tipo industrial que por su naturaleza, tamaño, características del abastecimiento y/o molestias derivadas de los tipos de procesamiento y escalas de producción no son compatibles con el uso residencial (según punto 11 los correspondientes a industrias I.2).

- . Subdivisión: parcelaria mínima: frente: lado mínimo: 25 m. Superficie 2.500 m<sup>2</sup>.
- . P.O.T. (porcentaje de ocupación del terreno) hasta 40% de la superficie de cada lote.
- . Superficie edificable máxima: resultará de aplicar un factor de edificación (F.E.) igual a 0.8 m por la superficie del predio.
- . Retiros de edificación: mínimo 5 m. respecto a todos los límites del predio.
- . Número de vivienda por lote: 1, para cuidador o sereno.
- . Usos admisibles: los especificados en planillas de usos del suelo y que genéricamente corresponden al uso industrial sin restricciones (IleI.2).

#### Observaciones:

Las industrias a localizarse en esta zona deberán presentar en

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

la tramitación inicial, un detalle del sistema e instalaciones previstos para el tratamiento de los afluentes industriales, previos a su evacuación a cursos de agua naturales.

Delimitación: Abarca las chacras: 59-60-61-72-71 y 70 excluyendo el sector afectado como Franja Costera. Una futura expansión considerará la incorporación de las chacras 92, 93 y eventualmente 104 y 105.

### 23: Zonas de expansión urbana (EU)

Comprende fracciones actualmente semiproductivas, con parcelamiento de tipo rural o aún indivisas, que son consideradas aptas por su ubicación relativa a una ocupación de tipo urbano diferida. Hasta tanto se produzca el momento de su incorporación urbana se las preserva en su situación actual de acuerdo a las siguientes normas:

1. Subdivisión parcelaria: se mantendrá el estado parcelario actual, o un parcelamiento mínimo de 1 ha.
2. Superficie edificable máxima: las construcciones necesariamente vinculadas a los usos admisibles.
3. Usos admisibles: actividades de tipo rural: plantaciones; quintas, viveros, tambos, etc.
4. Delimitaciones: abarca las chacras 26, 27, 28, 39, 38, ex chacra 40, chacras 48,49 y 50.-

### 24: Zona Rural.

Comprende el territorio jurisdiccional municipal, cuyo even-

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

tual requerimiento para una incorporación de tipo urbano se estima improbable, y que es conveniente destinar a actividades productivas de tipo rural.

Queda sujeto a las siguientes normas: Fraccionamiento: en fracciones indivisas mínimas de 5 ha. o definidas como unidad económica rural.

Usos: actividades de tipo agropecuario en general.

Delimitación: el resto territorial de jurisdicción municipal no comprendido en las delimitaciones de las zonas establecidas en los artículos 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 23.

### 25: Banda Vial.

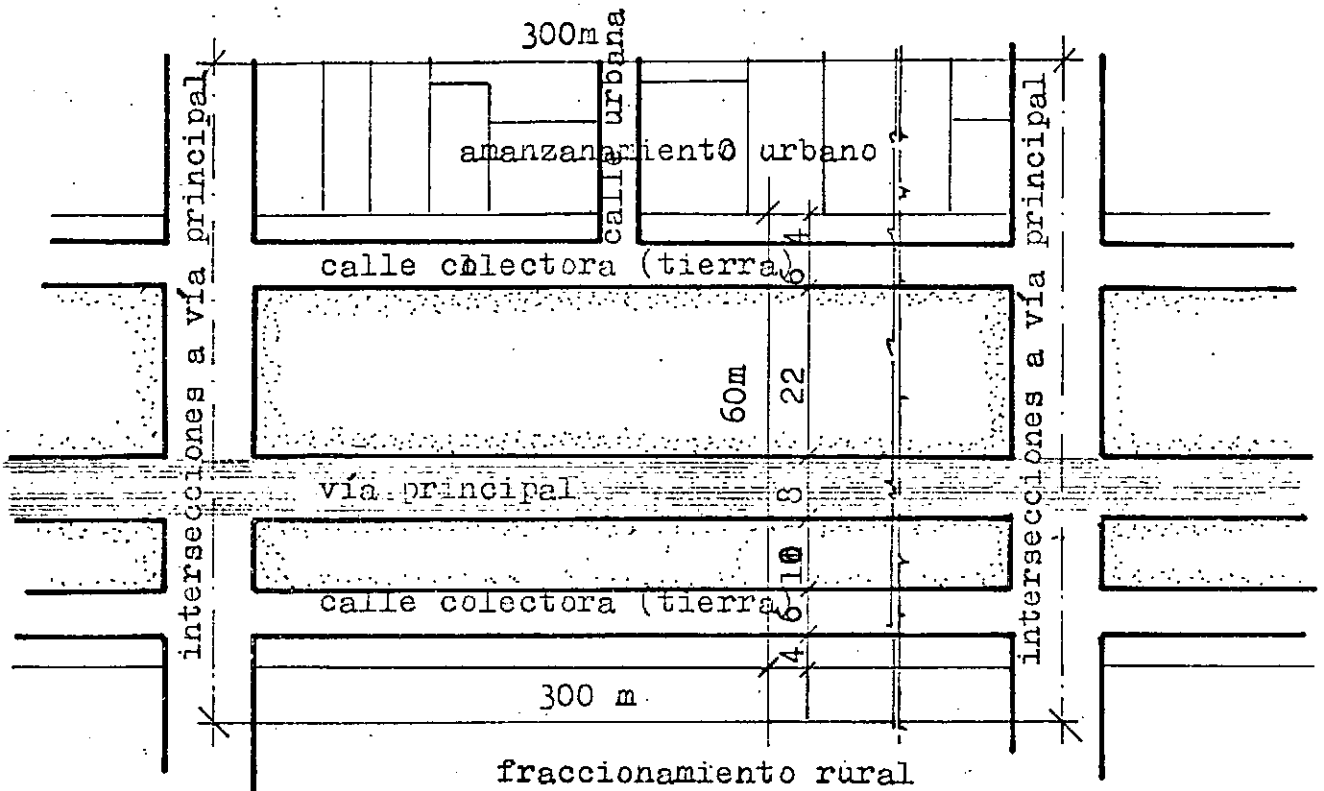
Abarca una franja que afecta ambos bordes de la vía considerada, y que incluye la apertura de dos vías secundarias colectoras trazadas paralelamente a cada lado de la vía principal, las cuales recibirán los predios frentistas existentes y se vincularán con las vías generales de distribución.

Con respecto a la vía principal, solo se admitirán aperturas transversales cuando observen una distancia mínima de 300 m. entre sí, o con respecto a calles existentes o proyectadas.

Se ejemplifican los diseños que corresponden a las siguientes situaciones específicas:

- 1) Vía troncal, originalmente proyectada como av. 3 de abril, en el tramo comprendido entre UC (2) y calle s/n de acceso a Cementerio.

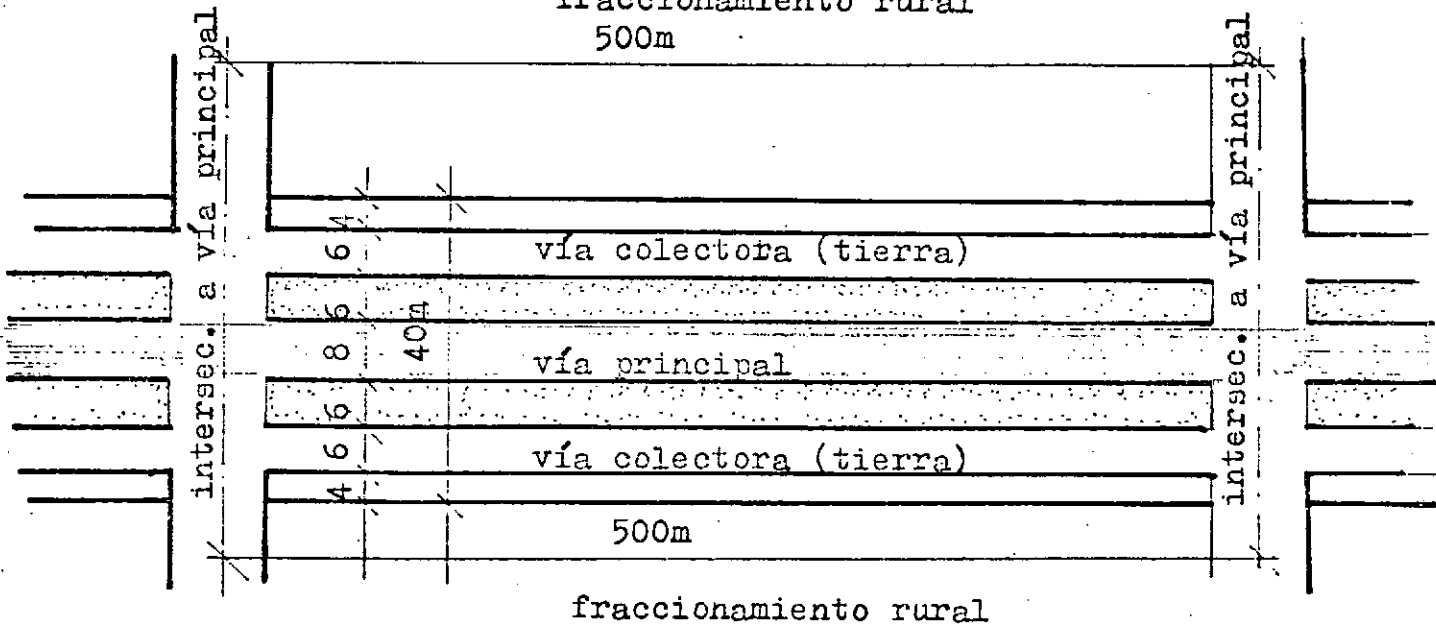
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

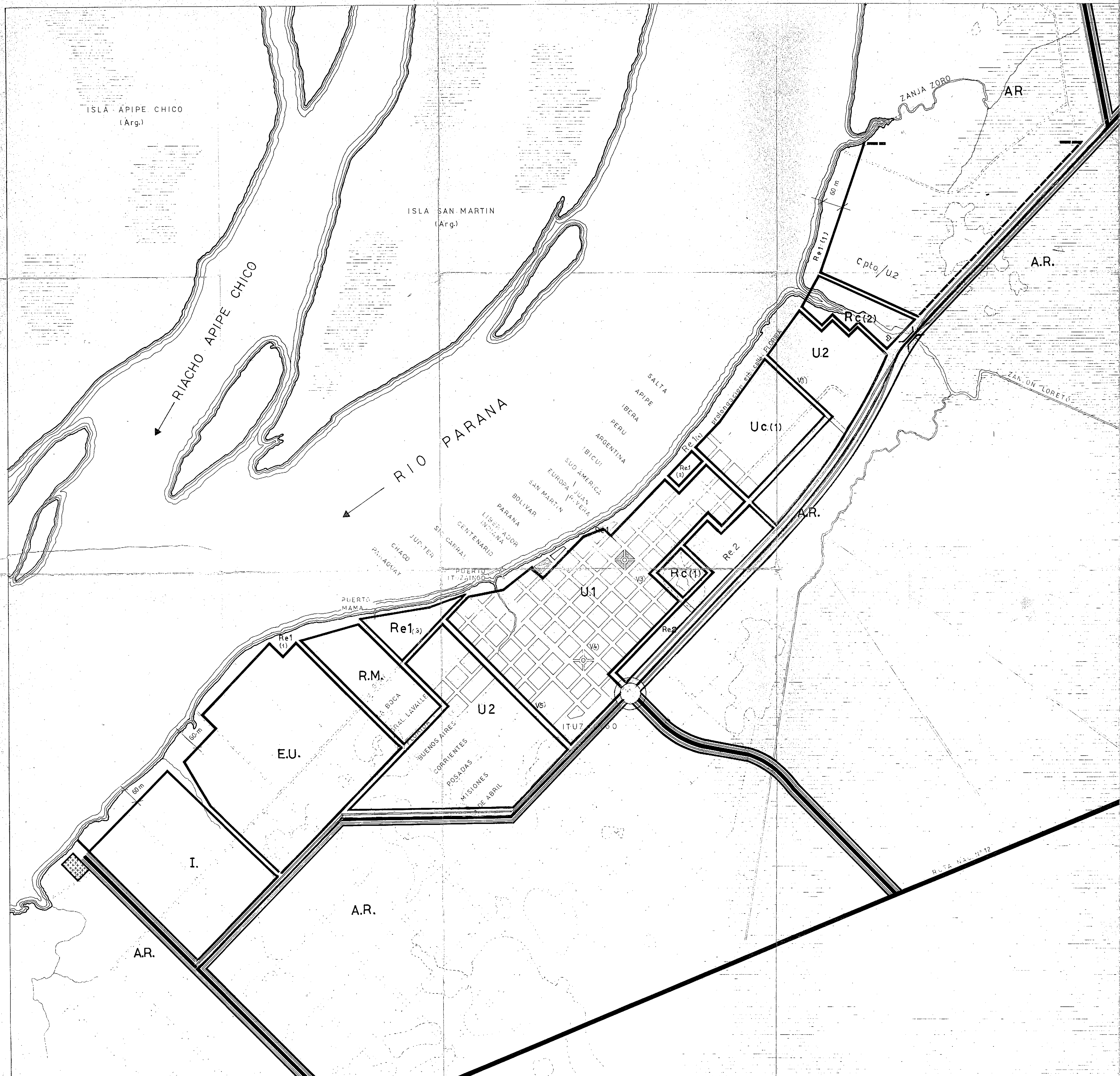


- 2) Prolongación de la vía troncal 3 de abril desde Villa Campamento hasta Obrador; vía de acceso a la localidad, comprendida entre Ruta Nacional 12 y vía troncal 3 de abril; y empalme con ruta nacional 12 que prolonga el camino de acceso al cementerio.

fraccionamiento rural

500m





- U1 ZONA URBANA
- U2 ZONA URBANA POTENCIAL
- Uc ZONA URBANA PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES
  - (1) VILLA ARGENTINA E.B.Y.
  - (2) VILLA CAMPAMENTO DE OBRA
- RM ZONA RESIDENCIAL MIXTA
- Re1 ZONA DE RESERVA URBANA CON DESTINO
  - (1) FRANJA COSTERA
  - (2) HOTEL PROVINCIAL DE TURISMO
  - (3) PARQUE PUBLICO
- Re2 ZONA DE RESERVA URBANA PARA EQUIPAMIENTOS FUTUROS
- Rc ZONA DE RECUPERACION
  - (1) COMPLEJO EDUCACIONAL DEPORTIVO
  - (2) AREA VERDE
- I ZONA INDUSTRIAL
- EV ZONA PARA EXPANSION URBANA
- AR AREA RURAL
- Bv BANDA VIAL
- V<sub>1</sub> VIAS URBANAS PRIMARIAS

PLANO: 4  
 COOPERACION EN PLANEAMIENTO URBANO  
 PROVINCIA DE CORRIENTES  
 ITUZAINGO  
 ZONIFICACION



# CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

## CAPITULO III

### 26. Tramitaciones complementarias

#### 26.1.: Consultas:

Toda consulta relacionada con las disposiciones del presente código de zonificación será presentada por escrito ante el Intendente Municipal acompañado de los elementos de información necesarios para su consideración. Examinado el caso consultado por los sectores municipales que corresponda, o por los organismos técnicos provinciales a los que se solicite asesoramiento, será contestado por escrito con el dictamen y los fundamentos del mismo.

#### 27.: Edificación en las zonas de reserva urbana.

Las solicitudes de permiso de edificación en las zonas calificadas como Reserva Urbana 1 y 2 serán girados para un dictamen de asesoramiento a la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios públicos de la Provincia.

#### 28.: Conjuntos habitacionales

Los proyectos de conjuntos habitacionales serán presentados a la Dirección de Planeamiento del M.O.P. para su dictamen y asesoramiento previo a la tramitación formal. La Dirección de Planeamiento informará su dictamen técnico al D.E. Municipal con los fundamentos y recomendaciones que corresponda, en un plazo no mayor a 15 días con respecto a la fecha de consulta.



## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

29.: Proyectos con origen en organismos estatales.

Toda propuesta de subdivisión o construcción con origen en organismos estatales, provinciales o nacionales se enviará a la Dirección de Planeamiento del M.O. y S.P. para la consideración de las normas especiales que correspondan según los destinos del proyecto, sus características, y las del entorno urbano, como etapa previa a su tramitación formal.

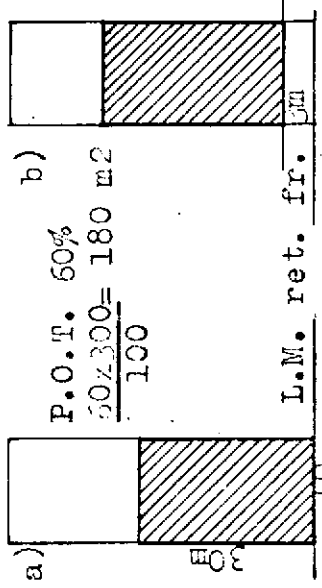
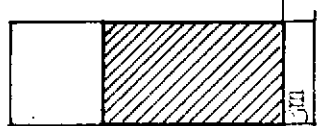
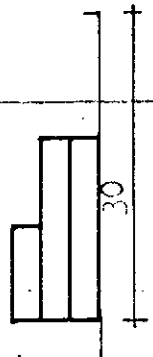
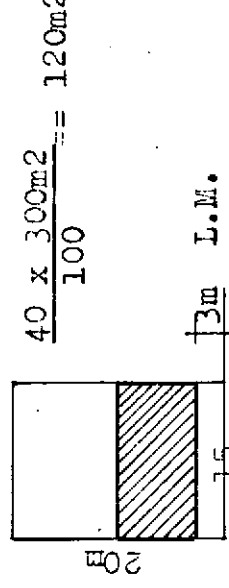
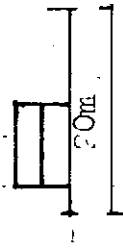
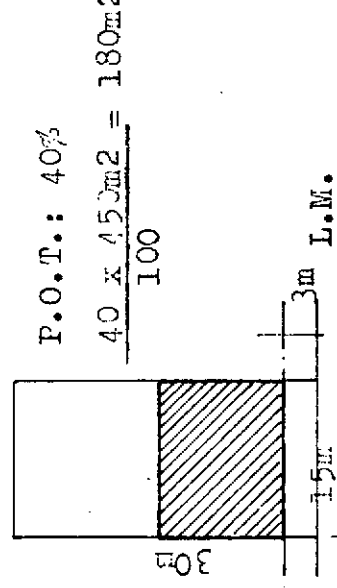
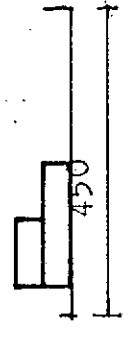
30: Situaciones no previstas:

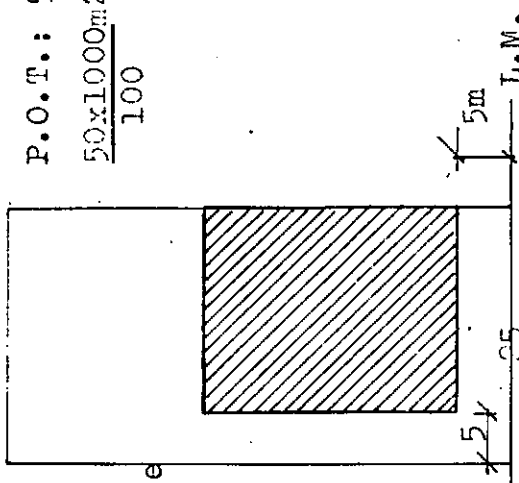
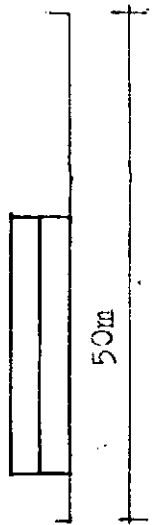
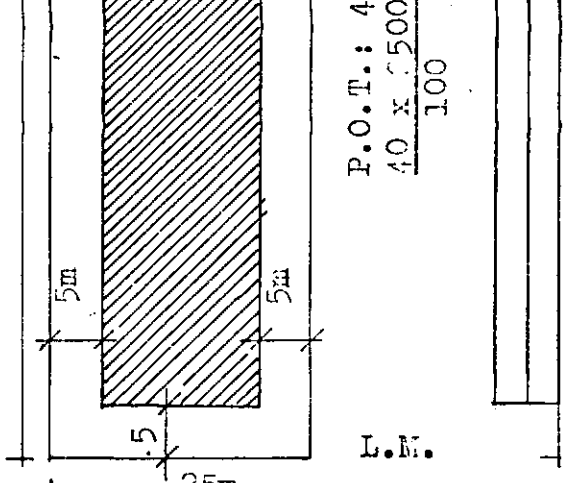

Cualquier situación no prevista en las disposiciones precedentes será estudiada por la Dirección de Planeamiento del M.O. y Servicios Públicos que actuará en funciones de asesoramiento al Intendente Municipal.

Artículo 4: De forma.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

ZONA	LOTE MIN. GRADO DE OCUPACION!-RETIROS	CALCULO DE SUPERF. EDIF.	ALTURA DE EDIFICACION
U.1	frente: 10m. superf.: 300 m <sup>2</sup>  <p>a) P.O.T. 60%  <math>\frac{60 \times 300}{100} = 180 \text{ m}^2</math>                      L.M. ret. fr. 3m</p> <p>b) </p>	indice: 1,5 $1,5 \times 300 \text{ m}^2 = 450 \text{ m}^2$	P.B. y 2 pisos 
U.2	frente: 15m superf.: 300 m <sup>2</sup>  <p>P.O.T.: 40%  <math>\frac{40 \times 300 \text{ m}^2}{100} = 120 \text{ m}^2</math>                      3m L.M.</p>	indice: 0.8 $0.8 \times 300 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$	P.B. y 1 piso 
U.3	frente: 15m superf.: 450 m <sup>2</sup>  <p>P.O.T.: 40%  <math>\frac{40 \times 450 \text{ m}^2}{100} = 180 \text{ m}^2</math>                      3m L.M.</p>	indice: 0.6 $0.6 \times 450 \text{ m}^2 = 270 \text{ m}^2$	P.B. y 1 piso 

ZONA	LOTE MIN. GRADO DE OCUPACION-RETIROS	CALCULO DE SUPERF. EDIF.	ALTURA DE EDIFICACION
R.M. frente: 25m superfie 1000 m <sup>2</sup>	 <p>P.O.T.: 50%</p> $\frac{50 \times 1000 \text{ m}^2}{100} = 500 \text{ m}^2$	indice: 1 $1 \times 1000 \text{ m}^2 = 1000 \text{ m}^2$	P.B. y 1 piso 
I frente: 25m superf. 2500 m <sup>2</sup>	 <p>P.O.T.: 40%</p> $\frac{40 \times 2500 \text{ m}^2}{100} = 1000 \text{ m}^2$	indice: 0.8 $0.8 \times 2500 \text{ m}^2 = 2000 \text{ m}^2$	P.B y 1 piso 



AMPLIACION DE LA JURISDICCION MUNICIPAL  
DE ITUZAINGO - CORRIENTES  
PROPUESTA.

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

### Ampliación de la jurisdicción municipal de Ituzaingó:

A los fines de aplicación de las normas de zonificación propuesta, y considerando la conveniencia de que las obras y localizaciones físico y poblacionales que demande la construcción de la presa Yaciretá-Apipé en la provincia de Corrientes queden comprendidas dentro de la jurisdicción municipal de Ituzaingó, se propone la ampliación de su actual ejido de acuerdo a la delimitación que se indica en la cartografía anexa.

En la delimitación propuesta se ha considerado que el actual ejido que se extiende predominantemente al S.O. del área amanzanada existente, tiene sobre dicha direccional un desarrollo territorial suficiente, por lo cual la ampliación de la jurisdicción ejidal se ha proyectado hacia el N.E. a través del desplazamiento del actual límite coincidente con el Zanjón de Loreto.

Se ha considerado conveniente, como criterio de delimitación, referir los deslindes a hechos de nítido reconocimiento físico y cartográfico. Entre los deslindes naturales de posible opción en el presente caso, se ha preferido al borde de esteros considerar los cursos de agua correspondientes a los zanjones de Loreto y San Miguel, ya que pese a la condición de caudales no permanentes de estos cursos de agua, ellos representan líneas de referencia relativamente fáciles de ubicar sobre el terreno. El deslinde se completa con la traza de la ruta 12 en el tramo comprendido entre sus intersecciones con el Z. Loreto y con los deslindes catastrales de las chacras 1267-70 y 1266-967, continuando

## CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

a partir de este último punto con la delimitación del ejido municipal vigente.

En la cartografía anexa se expresa gráficamente la delimitación propuesta, y en el plano catastral adjunto se clarifica la nomenclatura de la sección catastral que la abarca (Sec.I).-

56.

5. RECOMENDACIONES

1) Oficina técnica municipal

A fin de prever la atención en los aspectos técnico-administrativos que la aplicación de las normas de zonificación agropecaria al quehacer municipal, en tareas de asesoramiento, supervisión, transacciones, específicas y coordinación con otros organismos públicos se recomienda la creación de una oficina técnica que actúe al efecto en el nivel municipal. El plantel mínimo que se estima suficiente en su etapa inicial es el siguiente:

Cantidad	Función	Nivel
1	Técnico	Profesional, arquitecto o ingeniero.
1	Dibujante	Técnico secundario
1	Administrativo	Secundario

2) Sobre ampliación del Area urbana

La habilitación de nuevas áreas urbanas o ampliación de las existentes deberá responder a una necesidad delictante fundamentada, y la magnitud de la superficie afectada guarda estrecha relación con las causas que originan la propuesta. Las nuevas áreas de ocupación urbana deberán delimitarse sobre planes, los que se elevarán a la Dirección de Planeamiento del M.O.P. y Dirección Provincial de Catastro para que formen un informe de asesoramiento sobre el proyecto. Solo después del dictamen de estas direcciones



57.

y la correspondiente reglamentación municipal para dichas áreas, podrán proyectarse nuevos lotes de tipo urbano por iniciativa privada o pública.

La zona de expansión urbana (E.U.) se desactivará por sectores. Para determinar la incorporación de estas áreas como áreas para uso y ocupación residencial se tendrá en cuenta: el ritmo de crecimiento de la población y la cantidad de parcelas baldías existentes en el área inmediata, el grado de aptitud de las tierras para el uso y la ocupación urbana en sus aspectos de nivelación general, resistencia de suelos, vinculación del área con la red general de comunicación y redes de servicios y la posibilidad de que las nuevas áreas puedan ser dotadas de los servicios públicos básicos a costos normales. Para este último aspecto recabará el dictamen de las respectivas empresas del estado, a cargo de la prestación de los servicios, y de la ejecución de las obras de infraestructura correspondiente.

3) Finalmente, se evidencia, ya como necesario, que el área provincial bajo influencia de la Obra Yaciretá Apipé cuenta con una organización administrativa legal que encare su desarrollo integral bajo pautas físicas y socio económicas, fijando metas y prioridades de acción en el tiempo de acuerdo a las nuevas exigencias espaciales y demográficas que implica el impacto de una obra de tal naturaleza. Por ello se estima recomendable que las autoridades provinciales consideren la creación de un ente con facultades técnicas, económicas y jurídicas que tenga como función la administración de esa región-plán, que desde ya excede a la jurisdicción municipal de Ituzainzú, y que sería definida al efecto de su desarrollo orgánico dentro del contexto provincial.

FUENTES DE INFORMACION

- 1) Documento de trabajo 4B-2 correspondiente a "Plan de Ordenamiento Urbano para la localidad de Itacabaló", elaborado por la Dirección de Planeamiento del Ministerio de Obras y Servicios Públicos. Corrientes 1974.
- 2) Ente Nacional Yaciretá: Memoria N°1 correspondiente al planeamiento de la Villa Argentina.
- 3) Cuadernos estadísticos de la Secretaría del Consejo Provincial de Desarrollo. Corrientes.
- 4) Aerofotografías correspondientes al: Relevamiento aerofotogramétrico de la Provincia de Corrientes. 1958, realizado por I.F.T.A.