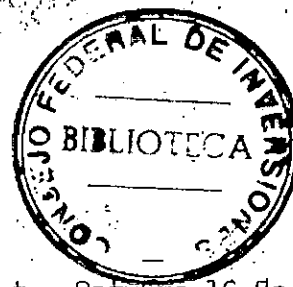


EXPEDIENTE N° _____
Agregado N° _____
00026 16 OCT 1978
FECHA



23248

La Plata, Octubre 16 de 1978.-

CATALOGADO

Al Señor Interventor en el
Consejo Federal de Inversiones
Coronel (R.E.) JULIO CESAR MADEIROS
Su Despacho

Por la presente tenemos el agrado de dirigirnos a Ud.
a los efectos de elevar a su consideración el Primer Informe Parcial de la Se-
gunda etapa del estudio denominado "Plan de Inversión para la localidad de
Paso de Los Libres", Provincia de Corrientes, que nos fuera encomendado a tra-
vés de las Resoluciones J-29-77 y J-30-77 respectivamente, según expediente N°
6524.-

Esperando haber cumplimentado con lo enunciado en el
Plan de Trabajo, quedamos a sus órdenes para evacuar cualquier observación que
se estime conveniente.-

Sin otro particular le saludamos a Ud. muy atentamente.

Arq. María Teresa Calleja
Exp. Auxiliar
Av. H. Yrigoyen 7221- Banfield

Arq. Néstor O. Bono
Exp. Principal
Calle 70 N° 436 -La Plata-

* un ejemplar se entrega en la provincia

10
F. 331.9
B 26
2: etapa
I

PROVINCIA DE CORRIENTES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

PARA LA LOCALIDAD DE

PASO DE LOS LIBRES

SEGUNDA ETAPA

INFORME PARCIAL

INFORME PARCIAL

El contenido de este informe reseña lo actuado en relación con los puntos 1,2 y 3 del Plan de Trabajo de la Segunda Etapa, así como al suministro de información respecto a las tareas desarrolladas para los puntos 6 y 7.

PLAN DE TRABAJOS PROPUESTO - SEGUNDA ETAPA - PARA EL PLANEAMIENTO URBANO
DE LA LOCALIDAD DE PASO DE LOS LIBRES

- 1 - Reajuste metodológico de la 2da. etapa.
- 2 - Proyecciones y alternativas de ordenamiento.
- 3 - Selección de alternativas.
- 4 - Regulación del uso, subdivisión y ocupación del suelo en toda el área.
de jurisdicción municipal.
 - 4.1 - Zonificación.
 - 4.2 - Código Reglamentario.
- 5 - Propuesta de adecuación técnico-administrativa municipal para la aplicación del Plan y líneas de acción para su implementación.
- 6 - Asistencia técnica en la resolución de problemas inmediatos.
- 7 - Difusión en el medio local de los objetivos y alcances del trabajo.

1 - CUMPLIMIENTO DE TAREAS

1.1 - Reajuste Metodológico de la Segunda Etapa



1.1.1. - Objetivos

El Plan de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Paso de Los Libres implicará la definición de una política territorial, con el objeto de equilibrar las funciones urbanas, atendiendo a las situaciones conflictivas en la distribución espacial de las actividades localizadas y sus interrelaciones, situaciones que fueron detectadas a través del análisis urbano realizado en la primera etapa del presente trabajo.-

Dentro de este contexto podrían señalarse como objetivos generales

- a) Tender a la estructuración del espacio urbano para satisfacer los requerimientos y necesidades de la comunidad en lo referente a equipamiento, infraestructura de servicios y calidad del medio urbano, organizando el conjunto de modo que puedan implementarse plenamente las demandas actuales y futuras.-

- b) Estructurar el espacio urbano a fin de optimizar las inversiones públicas en infraestructura de servicios y equipamientos.-
- c) Estructurar y organizar, las actividades generadas por el intercambio comercial internacional de modo que puedan articularse armonicamente con las demás actividades del área.-
- d) Preservar y controlar las condiciones del medio ambiente y uso del suelo urbano, así como los recursos naturales y paisajísticos del área.-

1.1.2 - Esquema Metodológico General

Para la realización del Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Paso de Los Libres, se desarrolló una metodología que sirve de esquema ordenador del proceso tendiente a la concreción de los objetivos generales enunciados.

Para facilitar la comprensión de las distintas etapas del proceso desarrollado y a desarrollar en esta segunda etapa, así como los aspectos a tener en cuenta se adjunta un cuadro indicativo que sintetiza la estructura de trabajo.

Ira. Etapa (ya realizada)

- 1 - Situación actual
- 2 - Evaluación de la situación urbana
- 3 - Diagnóstico final

2da. Etapa (En realización)

4 - Alternativa de Ordenamiento

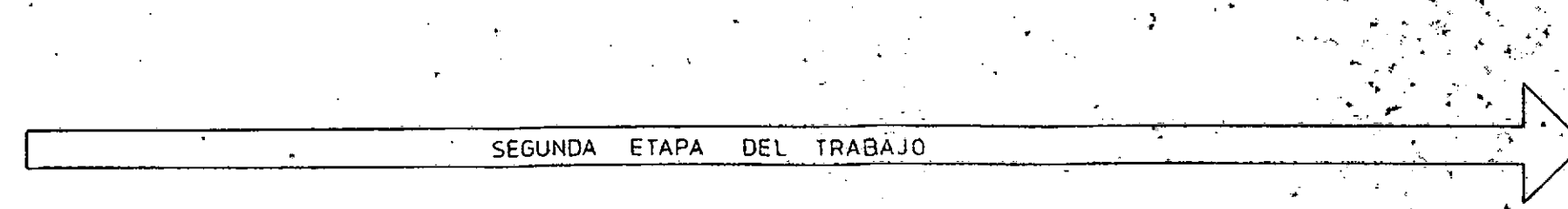
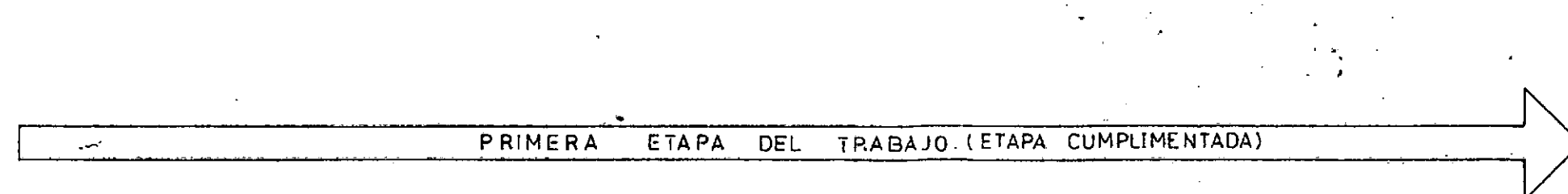
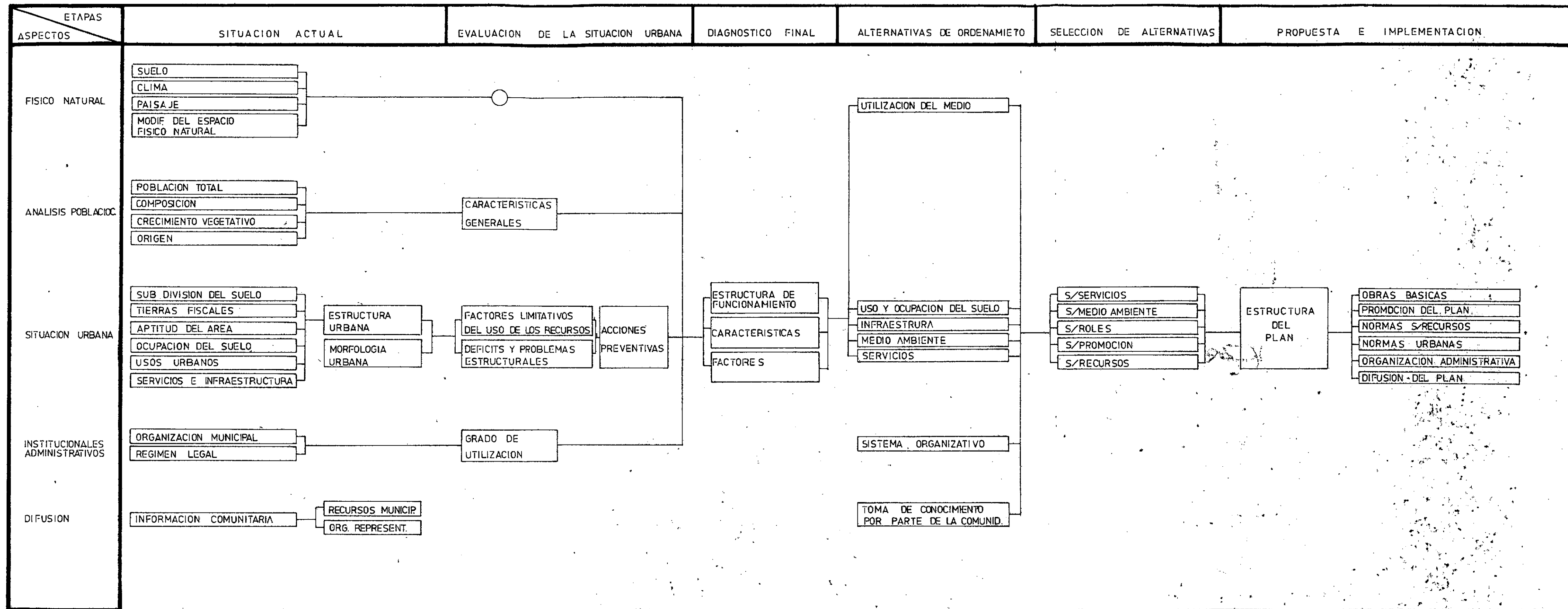
5 - Selección de alternativas

6 - Propuesta e implementación

En cada una de estas etapas se consideran cinco aspectos con sus respectivos indicadores que engloban los principales elementos configuradores de la realidad urbana.

Los ítems que se detallan en el cuadro general son los siguientes:

- a) Aspecto físico- natural
- b) Análisis poblacional
- c) Situación urbana
- d) Recursos institucionales y administrativos
- e) Difusión



1.1.3 Desarrollo de la Metodología para la Segunda Etapa del Trabajo

1.1.3.1 Contenido de las Etapas

1.1.3.1.1 Alternativas de Ordenamiento

La elaboración de Alternativas de Ordenamiento consistirá en la presentación de esquemas de lineamientos de organización del espacio para el área de trabajo, definidos como consecuencia de la evaluación de los requerimientos de la situación existente y de las posibilidades reales que ofrece el medio, previendo a través de las mismas la evolución del núcleo ya existente.--

Para la implementación de las posibles Alternativas de Ordenamiento deberán tenerse en cuenta:

- 1) Tendencia de crecimiento poblacional.

- 2) Las distintas medidas económico-financieras que se puedan adoptar para el área, que impliquen la instalación de nuevas actividades en la zona.
- 3) Las ventajas del área, en función de un correcto aprovechamiento de las riquezas naturales existentes.

1.1.3.1.2 Selección de Alternativas

Cada núcleo urbano es un complejo sistema, parte de otros sistemas mayores, que satisface, en distintos grados, los requerimientos de sus habitantes y usuarios.

Es lógico por lo tanto que toda propuesta de Ordenamiento traiga ventajas y desventajas - al menos relativas - a los habitantes relacionados con el sistema.

Dado que los planes están destinados a satisfacer los requerimientos de la comunidad y como es imposible contemplar las necesidades particulares de cada uno de los sectores en un nivel óptimo de condiciones, se hace necesario que el plan satisfaga el mayor número posible de requerimientos para el mayor número de personas.

De allí, la toma de decisiones deberá basarse en un análisis de las repercusiones que cada alternativa produzca sobre el ámbito urbano y de que manera se optimicen los beneficios para la comunidad.

1.1.3.1.3 Propuesta e implementación

La propuesta surgirá como consecuencia de la ponderación de las necesidades actuales y futuras que contenga la alternativa de desarrollo elegido, de la cual se extraerán las pautas de ordenamiento que generarán, a su vez, las proposiciones materializables a través del proyecto de estructura para el área.-

Al valorar dichas necesidades en relación a las condiciones y dimensión del espacio disponible, se establecerá el esquema que compatibilizará los requerimientos, permitiendo lograr la optimización de las actividades que se desarrollen sobre él, con el propósito de cumplir los objetivos generales del Plan.-

La propuesta se expresará a través de elementos gráficos y escritos que sinteticen el conjunto de actividades que se desarrollen sobre el área y que integrarán el Plan de Ordenamiento, definiendo la estructura deseada, estableciendo la zonificación de las áreas de acuerdo a usos y los trazas viales que aseguren su vinculación.-

En relación a dicha estructura se establecerán los factores de ocupación, reguladores de localización de acuerdo a densidades consistentes con los usos propuestos, se determinarán las obras de equipamiento e infraestructura necesarias para concretar las modificaciones requeridas por la estructura física y la satisfacción de las necesidades previstas como así también los plazos necesarios para que su concreción se traduzca en una eficaz guía del desarrollo hacia las metas propuestas.-

Contando con la propuesta de Ordenamiento para el área, las autoridades municipales deberán implementar los mecanismos necesarios, especialmente de orden administrativo-legal y económico-financiero, aptos para tender a consolidar el proceso emprendido. Efectivizando además, a través de una política de promoción, la concreción de las proposiciones emanadas del Plan.-

1.2 - Proyección y Alternativas de Ordenamiento

La ciudad de Paso de Los Libres, constará para el año 2000 con una población estimativa de 25.000 habitantes, cálculo que se ha realizado aplicando el índice de crecimiento medio intercensal o sea no se han considerado los elementos que pueden alterar el crecimiento demográfico que puede tener la misma.-

Para la población prevista sería necesario contar con 6200 lotes urbanos, cifra ésta considerablemente inferior a la cantidad de lotes potenciales existentes en el núcleo de acuerdo a los estudios ya realizados.-

En virtud de lo expresado precedentemente se ha considerado como básico y fundamental para la propuesta de las alternativas la necesidad de densificar la zona urbanizada actual del área; promoviendo y favoreciendo las operaciones que concentren la ocupación, tanto a nivel colectivo como individual.-

De los motivos expuestos se desprende que la organización del espacio urbano que se plantean no parten de premisas diferentes, sino que su diferencia sustancial, está dada por las normas a aplicar para regular el grado de dispersión poblacional existente en el núcleo; ambas necesitan que todos los sectores de la población comprendan que la dispersión ocupacional es honerosa para toda la comunidad.-

En ambas alternativas se determinan zonas para albergar actividades específicas tales como: un área industrial, zonas para las actividades afines con el comercio internacional, así como la recuperación del área de influencia del arroyo Despedida, y de la costa, todo estructurado sobre un esquema de circulación que permite la interrelación entre las diversas zonas.-

Así mismo, en ambas alternativas, se mantienen las localizaciones militares existentes, las cuales han condicionado el desarrollo físico de la ciudad y el de las propuestas elaboradas.-

ALTERNATIVA 1

La alternativa analizada en primer término, implica la aceptación del máximo posible de ocupación de la zona ya comprometida y la restricción de materializar nuevas subdivisiones fuera de estos límites, para lo cual será necesario contar con estrictas normas de regulación para su aplicación.-

Se deberán preveer las obras oficiales necesarias para recuperar las zonas bajas, en este momento inaptas para usos urbanos, como así también la compra de tierra, en zonas cen-

trales y perisféricas, para contar con las reservas necesarias para el equipamiento urbano acorde con los habitantes que albergará el núcleo urbano.-

ALTERNATIVA 2

Esta alternativa, tiene también como criterio fundamental la densificación del núcleo existente, evitando la dispersión irracional que se ha generado en forma espontánea actualmente y preveer una zona clara y definida para un futuro desarrollo urbano, que se denominará Zona de Reserva Urbana, la cual deberá integrarse a la actual estructura de la ciudad para lo cual será necesario encarar las obras de infraestructura urbana necesarias.-

Será factible una primera etapa de desarrollo urbano sobre la estructura actual del núcleo, sobre el amanzanamiento existente, casi sin ocupación. Pasado este límite se conformará la zona de expansión como área de reserva de uso residencial, la cual tendrá previsto el equipamiento y la caracterización bien definida de sus áreas.-

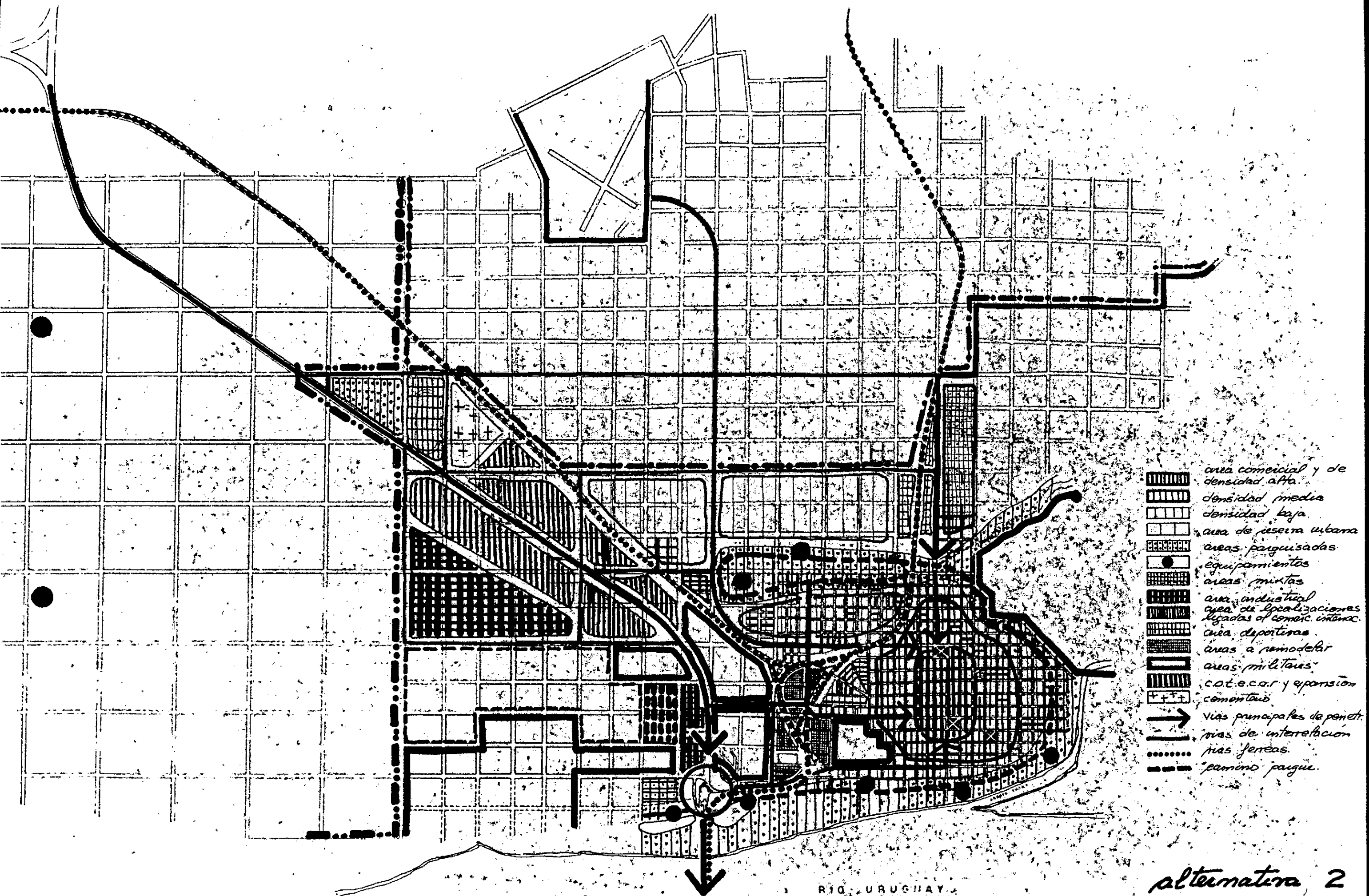
El municipio deberá mantener con su uso actual la zona señalada y realizar con suficiente antelación el estudio particularizado de la zona de ensanche como así también la reserva de tierras necesarias para equipamiento urbano.-

Esta expansión no implicará la creación de un núcleo independiente, sino que se pretende que se mantenga una cierta continuidad con el ya existente.-

La determinación de ésta área de expansión urbana, planteada en esta alternativa responde a la incidencia que sobre la ciudad de Paso de Los Libres pueden llegar a tener políticas nacionales y/o provinciales tales como:

- a - El abastecimiento eléctrico desde el Sistema Salto Grande, lo cual implicaría la posibilidad de que se incrementen los asentamientos de establecimientos industriales que en la actualidad dada la irregularidad de ese servicio no se sienten atraídos por la zona.-
- b - Las medidas que se pueden concretar con respecto a los estudios que se están realizando para el desarrollo de las áreas de frontera, lo cual implicaría una incidencia en el crecimiento demográfico, como así también en el desarrollo socio-económico del área.-
- c - El mantenimiento de la política de incremento constante del comercio internacional con los Estados Unidos del Brasil.

Los factores enunciados pueden incidir en forma tal como para convertir a Paso de Los Libres en el centro de atracción a nivel regional que fue a principios de siglo.-



alternativa 2



1.3 - Selección de Alternativas

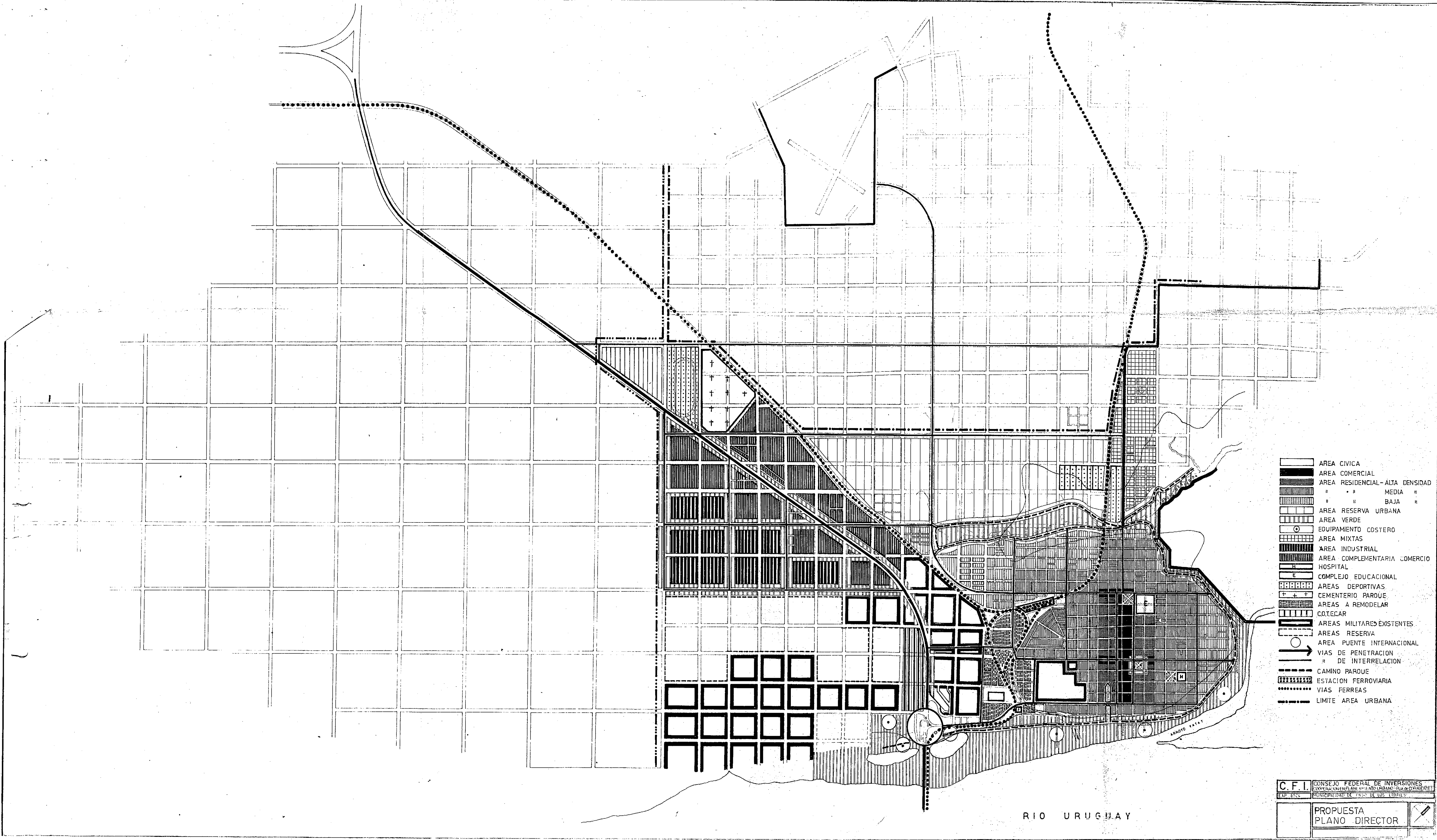
Dado que las alternativas propuestas no parten de premisas diferentes y que las dos estan planteadas en función de la población máxima a alojar en la ciudad, en consecuencia se ha considerado a la alternativa segunda, que aquí se propone como base para el Plan.-

Del análisis del conjunto de factores que han condicionado la definición de la misma se considera primordial que el Municipio de Paso de Los Libres tenga previsto, en forma clara y concreta cual debe ser su área de ensanche del núcleo actual para el uso residencial, lo que le permitirá preveer las acciones necesarias a través de planes de corto-mediano y largo plazo de acuerdo a sus posibilidades económicas, así mismo podrá ir implementando una política territorial de acuerdo a la trascendencia económica que adquiera la ciudad en la región y que sus efectos se mani-

fiestan en la utilización del suelo como consecuencia directa.--

Esta previsión para el desarrollo de la ciudad, evitará la materialización de áreas indiferenciadas de uso y ocupación que se manifiestan luego con una falta de carácter y de definición de los sectores urbanos.--

1.3.1 - Propuesta de Plano Director



- AREA CIVICA
- AREA COMERCIAL
- AREA RESIDENCIAL - ALTA DENSIDAD
- " " " MEDIA " "
- " " " BAJA " "
- AREA RESERVA URBANA
- AREA VERDE
- EQUIPAMIENTO COSTERO
- AREA MIXTAS
- AREA INDUSTRIAL
- AREA COMPLEMENTARIA COMERCIO
- HOSPITAL
- COMPLEJO EDUCACIONAL
- AREAS DEPORTIVAS
- CEMENTERIO PARQUE
- AREAS A REMODELAR
- COTECAR
- AREAS MILITARES EXISTENTES
- AREAS RESERVA
- AREA PUENTE INTERNACIONAL
- VIAS DE PENETRACION
- " DE INTERRELACION
- CAMINO PARQUE
- ESTACION FERROVIARIA
- VIAS FERREAS
- LIMITE AREA URBANA

1.3.2. Fundamentación

La propuesta elaborada trata, en sus objetivos específicos, de evitar deformaciones urbanas a través de falsos desarrollos o crecimientos irracionales.-

Se ha considerado que la ciudad debe constituir un gran paisaje, donde además de la correcta distribución de usos y densidades y de las estructuras de circulación, se logre una resolución basada en la creación de espacios significativos, imaginando soluciones de interés formal que puedan visualizarse; vale decir, considerar al Planeamiento no sólo como producto de estadísticas, cómputos, etc, sino como un gran hecho arquitectónico. No sólo proponer normas, sino tener en cuenta sus consecuencias espaciales a través de un proceso integrado que brinde interés, diversidad y orden.-

En especial se ha considerado la necesidad de densificar ciertas

áreas, con el objetivo de lograr un máximo aprovechamiento de la infraestructura existente, evitar la dispersión del área central de equipamiento comercial, lograr un armazón y un sentido para las zonas suburbanas, proponiendo la creación de los elementos necesarios para el desarrollo de la vida urbana, la creación de una zona industrial, como área integrada, con espacios verdes y previendo el equipamiento necesario para su funcionamiento, recuperar el área de la costa, dotándola de usos destinados al esparcimiento y al deporte, crear un área que permita localizar las actividades ligadas al comercio internacional fundamentalmente en lo que hace a depósitos comerciales, playas de camiones, etc.,

En general, puede decirse que el concepto de composición que rige la propuesta es el de identificar en una sola entidad dos estructuras: la existente, modificada y normatizada; y la futura, de nuevos espacios urbanos, considerando ambas estructuras superpuestas y solidarias.-

Estos objetivos tenderán a lograrse a través de una racional programación de obras básicas que atiendan a los requerimientos de la población con anterioridad a que estos se conviertan en carencias deficitarias. La programación de obras públicas y privadas que consoliden la estructura funcional propuesta, constituirán el aspecto activo y dinámico del proceso y el que configura su razón de ser y justificará su formulación. Paralelamente, las normas que deberán implementarse a través del código respectivo, constituirán sólo la herramienta pasiva, las que con sus restricciones, controles y procedimientos guiarán la ocupación del espacio a través del tiempo, subordinando los intereses e iniciativas individuales a los intereses de toda la comunidad.-

En la propuesta se han definido las áreas, fundamentalmente, atendiendo a su aptitud potencial, y para ello será necesario definir densidades demográficas que orienten las condiciones de ocupación del suelo.

Ya se ha expresado en el análisis correspondiente que una de las características - negativas- del crecimiento disperso y extensivo de la planta urbana existente, es el sobredimensionamiento de áreas indiferenciadas de uso y ocupación; para revertir esta situación en el tiempo, respetando ciertas tendencias espontáneas y emergentes de localización, se ha previsto una adecuación paulatina de la actual estructura a nuevos lineamientos funcionales que faciliten las interacciones y la comunicación intraurbana, así como una mayor aprovechamiento de los servicios existentes y de las condiciones de accesibilidad para ello se propone:

- 1 . Consolidación del área central de equipamiento comercial y administrativo, evitando su expansión, fundamentalmente a lo largo de calle Colón; para provocar una mayor concentración de la misma.-
- 2 . Determinación de una estructura vial para la ciudad a través de una trama continua de vías jerarquizadas según sus distintas funciones.-
- 3 . Determinación de un área que albergue las actividades ligadas al comercio internacional, así como otros usos relacionados con la actividad vehicular.-
- 4 . Deberán tomarse las previsiones necesarias para evitar que el acceso ferroviario al Complejo Terminal de Cargas (COTECAR), no agraven los conflictos viales existentes sobre la ruta Nacional 126.-

- 5 . Recuperar áreas ferroviarias en desuso.-
- 6 . Reconocimiento de situaciones preexistentes en algunos sectores de la ciudad, permitiendo en ciertas zonas, actividades relacionadas con el trabajo, siempre que se observen condiciones de localización que no provoquen molestias.-
- 7 . Confirmar la aptitud residencial de algunas áreas perisféricas mediante el logro de condicionantes básicos de habitabilidad, con la provisión de servicios de infraestructura que permitan a sus habitantes un nivel de vida realmente urbano.
A tal efecto oportunamente deberá definirse un programa de obras públicas, estableciendo las prioridades para las distintas áreas urbanas en cuanto a la provisión de servicios de infraestructura básica.-
- 8 . El planteo adoptado exige como condición indispensable evitar todo tipo de subdivisiones y ocupación del suelo de carácter urbano fuera de los límites establecidos.- Específicamente no deberá permitirse en áreas perisféricas - donde resulta muy oneroso para el sector público la dotación regular de servicios- la construcción de viviendas que cuenten con financiamiento de órganos oficiales.-

En consecuencia, desde el sector público, en general, y desde el sector municipal, en particular, deberá adoptarse una serie de medidas técnico-administrativas necesarias para asegurar que todo intento de subdivisión y ocupación del suelo urbano se canalice racionalmente dentro del área urbana y, en ningún modo, fuera de las mismas.-

- 9 . Desarrollar un plan particularizado de forestación que contribuya a crear una "imagen" de recreo visual en calles, áreas aledañas al arroyo Despedida rutas y sector costero, a efectos de extender los beneficios ecológicos del medio forestal al habitat de la ciudad.-
- 10 . Preservar y desarrollar las condiciones naturales de áreas de interés paisajístico, dotándolos del equipamiento necesario para contribuir a su desarrollo.-
- 11 . Destinar a zonas de reserva urbana, áreas cuya ocupación real queda diferida hasta el momento en que la evolución y la expansión urbana requiera su efectiva incorporación. Para estos sectores deberán preverse usos que no comprometan en materia de subdivisión y ocupación del suelo, su posterior destino.-
- 12 . Determinación de un área de carácter industrial que permita albergar las instalaciones industriales existentes o a localizar, previendo la dotación de equipamiento y servicios necesarios para su consolidación, así como la concreción de una red viaria básica dentro del sector y su interrelación con la red general.-
Proponiéndose la habilitación progresivamente de los distintos sectores que componen la zona de acuerdo a las necesidades que se vayan produciendo.-

- 13 . Desarrollar un estudio particularizado para la remodelación del área de acceso al Puente Internacional y su área de influencia.-

2 - INFORMACION

2.1 - Asistencia Técnica en la resolución de problemas inmediatos

- Se reiteró la necesidad de contar con un límite preciso para la determinación del área de jurisdicción municipal, sobre la base de la estructura legal existente, recomendando a las autoridades municipales insistir ante la Dirección de Catastro de la Provincia, a los efectos de que se determine sobre el terreno los límites a que se hace mención en la norma Legal del 12 de setiembre de 1843.

Esta delimitación es de suma importancia para poder tener el marco de referencia sobre el que se instrumentará la legislación urbana elaborada y a elaborar.-

- Se analizó con la Arquitecta Susana Di Doménico, Directora de la Oficina Municipal de Ordenamiento Urbano, la marcha de la oficina, su integración a la estructura municipal, así como varias solicitudes de diversa índole que oportunamente le hicieron llegar.

Se analizaron los costos de provisión de infraestructura (agua, cloacas y pavimento), tendiente a contar con elementos precisos para la determinación de futuras extensiones de las mismas.-

Se redactaron, conjuntamente con la Arq. Susana Di Doménico, aclaraciones para remitir a la Subsecretaría de Asuntos Municipales, sobre los anteproyectos de Ordenanzas, oportunamente girados a esa Subsecretaría.-

2.2. - Difusión en el medio local

Como medio para lograr los objetivos enunciados en la metodología, se implementaron una serie de actividades tendientes a informar a la comunidad y autoridades municipales de los alcances de los Estudios desarrollados hasta el presente, de las conclusiones parciales que se fueron obteniendo, así como de la tarea a realizar en esta última etapa del proceso.

En primer término se concretaron dos entrevistas con el Sr. Intendente Municipal y su equipo, a fin de interiorizarlo sobre el contenido de los trabajos a desarrollar. De dichas reuniones surgió la necesidad de programar una serie de exposiciones de carácter informativo sobre la marcha de los estudios y su prosecución, conviniéndose que dicha actividad se desarrollara en diversos niveles.

A esos efectos se realizó una charla de carácter informativa-educativa, con alumnos del último año del Colegio Nacional, la que contó con la presencia de profesores de la casa y sus autoridades.

En dicha reunión se recogieron las inquietudes de este sector de la comunidad, sobre la situación actual de la ciudad y los deficits, que según su criterio presenta en la actualidad.

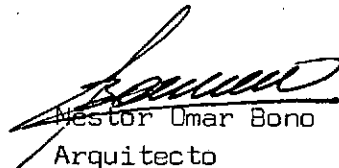
También se efectivizó, en dependencias de la municipalidad, una reunión con las fuerzas vivas de la ciudad, tendiente a explicitar la nueva instancia del proceso que se iniciaba.-

Para ello y como elementos complementarios de la documentación existente, se elaboraron una serie de gráficos, a los efectos de que la comunidad internalizara la situación actual del núcleo, fundamentalmente en lo referente a infraestructura, estado parcelario, población actual, y sus proyecciones correspondientes; así como el costo de infraestructura básica y su relación con el presupuesto municipal. Todo ello tendiente a demostrar claramente la necesidad de controlar la expansión indiscriminada de las subdivisiones, así como de las consecuencias que esta situación genera no sólo a la comunidad sino a los propias autoridades municipales.-

Las personas presentes, manifestaron su opinión favorable sobre la tarea desarrollada hasta el presente y explicitaron la necesidad de que la ciudad cuente con un Plan que actúe como elemento orientador de la comunidad.-

Para cumplimentar la tarea de asesoramiento en la materia se elaboraron comunicados de prensa para su difusión en los medios locales de información.-


Maria Teresa Calleja
Arquitecta


Nestor Omar Bono
Arquitecto