

CATALOGADO



Entre Rios
0
F. 331.9
V19e
I

CONVENIO CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
estudio de planeamiento urbano para la Subsecret. de Planeam. Pcia. E. Rios
PRIMER INFORME PARCIAL

8 de abril de 1978

Contrato de obra Exp. 7169 - Resolución: 77952

PRIMER INFORME PARCIAL

INFORMACION SOBRE TAREA 2.1
CUMPLIMIENTO TAREA 2.2

8 de abril de 1978

CONVENIO CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PUNTO 2.1

RECONOCIMIENTO DE LA SITUACION EXISTENTE
EN LA PROBLEMÁTICA ESPACIAL DE LOS REFERIDOS
CENTROS URBANOS A FIN DE REGISTRAR
UNA BASE INFORMATIVA DE ORIENTACION PARA
LA FORMACION DE LA METODOLOGIA DE TRABAJO

PUNTO 2.2

CUMPLIMIENTO METODOLOGIA DE ANALISIS PRE
LIMINAR

PUNTO 2.1

RECONOCIMIENTO DE LA SITUACION EXISTENTE EN LA PROBLEMÁTICA ESPACIAL DE LOS REFERIDOS CENTROS URBANOS A FIN DE REGISTRAR UNA BASE INFORMATIVA DE ORIENTACION PARA LA FORMULACION DE LA METODOLOGIA DE TRABAJO, PREVIENDO EL IMPACTO DE OBRAS Y PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y REGIONAL.

La información acerca de esta tarea está contenida en la "Introducción" a la Metodología de Análisis Preliminar que figura como cumplimiento de la tarea 2.2.

PRIMER INFORME PARCIAL

INFORMACION SOBRE TAREA 2.1

CUMPLIMIENTO TAREA 2.2

PUNTO 2.1

RECONOCIMIENTO DE LA SITUACION EXISTENTE EN LA PROBLEMÁTICA ESPACIAL DE LOS REFERIDOS CENTROS URBANOS A FIN DE REGISTRAR UNA BASE INFORMATIVA DE ORIENTACION PARA LA FORMULACION DE LA METODOLOGIA DE TRABAJO

INDICE

1	INTRODUCCION
1.1	Consideraciones generales
1.2	Fundamento del enfoque planteado
1.2.1	Base logística de sustentación a las propuestas de planeamiento físico a formular
1.2.1.1	Estudios socio-económico a nivel provincial
1.2.1.2	Estudios hidráulicos de la Cuenca del Río Guaileguay
1.2.1.3	Estudios emergente del impacto de la zona de infraestructura vial y energética
1.2.1.4	Relación de los centros urbanos y el area regional de su emplazamiento
1.3	Criterio con el que se realizará el enfoque de la etapa del análisis urbano de los centros y de su área inmediata de influencia
1.4	Definición de urgentes medidas de fondo de carácter preventivo.
1.4.1	El proceso de renovación urbana y los edificios en altura
1.4.2	Subdivisiones del suelo y de la tierra
1.4.3	Puntos a desarrollar en las medidas preventivas de fondo
1.4.3.1	Referentes a edificios en altura
1.4.3.1.1	Planteo de diferentes alternativas.
1.4.3.1.2	Otros
1.4.3.2	Referentes a subdivisiones del suelo y de la tierra
1.4.3.2.1	Planteo de criterios que deben regir las generaciones futuras.
1.4.4	Criterios para encarar la codificación correspondiente
1.4.5	Carácter de las medidas preventivas a adoptar
1.4.	Formulación de pautas que conduzcan a la concreción de un cuerpo legal que constituya una base para la futura ley provincial de ordenamiento territorial y de uso del suelo y del espacio a nivel urbano y regional
1.5.1	Consideraciones generales
1.5.2	Criterio con el que habría que encarar el aspecto legal
1.5.3	Formulación de pautas

PUNTO 2.2

CUMPLIMIENTO: METODOLOGIA DE ANALISIS PRELIMINAR

- 2. Lineamientos generales para una metodología básica de análisis de los centros urbanos
 - 2.1 Delimitación del centro urbano, ejido y el área inmediata de influencia
 - 2.2 Estimación de la población esperada a mediano plazo
 - 2.3 Aptitud morfológica del área definida en 2.1
 - 2.4 Características climáticas
 - 2.4.1 Régimen térmico
 - 2.4.2 Valor de las precipitaciones
 - 2.4.3 Régimen de vientos
 - 2.5 Infraestructura
 - 2.5.1 Accesibilidad al centro urbano
 - 2.5.1.1 Accesos viales existentes y proyectados
 - 2.5.1.2 Acceso ferroviarios
 - 2.5.1.3 Accesos aéreos
 - 2.5.1.4 Accesos fluviales
 - 2.5.2 Líneas de transmisión de fluidos
 - 2.5.3 Sistema y redes de servicios públicos
 - 2.5.3.1 Agua potable
 - 2.5.3.2 Desagües cloacales
 - 2.5.3.3 Desagües pluviales
 - 2.5.3.4 Alumbrado público
 - 2.5.3.5 Instalación eléctrica domiciliaria
 - 2.5.3.6 Gas
 - 2.5.3.76 Teléfono
 - 2.5.44 Pavimentos urbanos
 - 2.6 Transporte público
 - 2.6.1 Estaciones
 - 2.6.1.1 De transporte automotor
 - 2.6.1.2 Ferroviarias
 - 2.6.1.3 Fluviales
 - 2.6.1.4 Aéreas
 - 2.6.2 Líneas colectivas de transporte urbano
 - 2.7 Pautas de asentamientos
 - 2.7.1 Evolución física del centro urbano
 - 2.7.2 Subdivisión del suelo
 - 2.7.2.1 En el centro urbano
 - 2.7.2.2 En el ejido
 - 2.7.2.3 Fuera del ejido en un radio de Km²
 - 2.7.2.4 Planos de subdivisión de tipo urbano
 - 2.7.3 Relaciones entre las densidades de ocupación del suelo y del espacio, la densidad de población; la edad de la edificación y los valores del suelo
 - 2.7.3.1 Densidad de ocupación superficial del suelo

- 2.7.3.2 Estimación de la densidad de ocupación total del suelo
- 2.7.3.3 Estimación de las densidades de población
- 2.7.3.4 Edad de la edificación
- 2.7.3.5 Valores del suelo urbano
- 2.7.4 Localización de conjuntos habitacionales de significación implantados en el centro urbano y en el ejido
- 2.7.5 Asentamientos habitacionales precarios en el centro urbano y en el ejido
- 2.7.6 Localización de todo tipo de edificios públicos o privados no habitacionales que posean categoría de conjuntos urbanos
- 2.7.7 Localización de industrias y depósitos en el tejido urbano y de significativas áreas de uso industrial en el núcleo urbano en el ejido y en las áreas inmediatas de influencia
 - 2.7.7.1 Localización de industrias en el tejido urbano.
 - 2.7.7.2 Localización de significativas áreas de uso industrial en los tres ámbitos indicados en 2.7.7
- 2.8. Áreas significativas de uso del suelo predominante - localización de elementos de equipamientos
 - 2.8.1 Áreas significativas de uso del suelo predominantes
 - 2.8.2 Localización de elementos de equipamiento
 - 2.8.2.1 Equipamiento educativo
 - 2.8.2.2 Equipamiento cultural y recreativo
 - 2.8.2.2.1 Cultural
 - 2.8.2.2.2 Recreativo en ámbito cerrado
 - 2.8.2.2.3 Recreativo en ámbitos descubiertos
 - 2.8.2.3 Equipamiento sanitario y de seguridad social
 - 2.8.2.3.1 Equipamiento sanitario
 - 2.8.2.3.2 Seguridad social
 - 2.8.2.4 Equipamiento para el culto
 - 2.8.2.5 Equipamiento administrativo
 - 2.8.2.5.1 Público
 - 2.8.2.5.2 Privado profesional - sindical
 - 2.8.2.6 Equipamiento de seguridad
 - 2.8.2.7 Equipamiento comercial y de abastecimiento comercial
 - 2.8.2.7.2 Abastecimiento
 - 2.8.2.8 Equipamiento financiero
 - 2.8.2.9 Equipamiento de comunicaciones
 - 2.8.2.10 Equipamiento de transporte y de circulación
 - 2.8.2.11 Equipamiento de talleres de nivel artesanal
- 2.9 Elementos de juicio para la elaboración del análisis y la formulación del diagnóstico
 - 2.9.1 Planos
 - 2.9.2 Planillas
 - 2.9.3 Proyección de poblaciones
 - 2.9.4 Radicaciones industriales y proyección de empleos

- 2.9.5 Informe socioeconómico a elaborar
- 2.9.6 Conclusiones sobre desarrollo de áreas regionales
- 2.9.7 Contactos con funcionarios municipales que actúan en los centros en estudio
- 2.9.8 Otros elementos de juicio
- 2.9.9 Consideraciones finales

PUNTO 2.1

RECONOCIMIENTO DE LA SITUACION EXISTENTE EN LA PROBLEMÁTICA ESPACIAL DE LOS REFERIDOS CENTROS URBANOS A FIN DE REGISTRAR UNA BASE INFORMATIVA DE ORIENTACION PARA LA FORMULACION DE LA METODOLOGIA DE TRABAJO

CONSTITUYENDO TAREA 2.2. METODOLOGIA EN ANÁLISIS PRELIMINAR

1.

INTRODUCCION A LA METODOLOGIA

1.1

CONSIDERACIONES GENERALES

El estudio al que se refiere el contrato en cuestión comprende distintas etapas de planeamiento de los siguientes centros urbanos: Colón, (1) Concepción del Uruguay, Concordia, Chajarí, Diamante, (1) Gualaguay, Gualaguaychú, San José, Villaguay, además de la asistencia técnica al plan de Paraná, cuyo equipo técnico está preparando una exposición sobre el trabajo realizado en la etapa de diagnóstico y la formulación de propuestas básicas.

La labor cumplida durante el período que va desde el 22 de febrero hasta la fecha permitió entrar en contacto con calificados equipos técnicos locales que trabajan a nivel regional, así como informarnos acerca de otros estudios que están llevando a cabo diversos equipos contratados; dichos estudios abarcan áreas en cuyo ámbito están comprendidos la mayoría de los centros urbanos que debemos estudiar.

Asimismo, la simple observación de la transformación edilicia espontánea que ocurre en la ciudad de Paraná así como el conocimiento de algunos informes referentes a pedidos de nuevas subdivisiones del suelo en otros centros urbanos, nos orienta acerca de la verdadera dimensión que debería revestir tanto la adopción de medidas preventivas de urgencia para encauzar el desarrollo urbano, como la necesidad urgente de contar a la brevedad con pautas de orientación para el reordenamiento espacial y uso del suelo y del espacio a nivel provincial.

1.2

FUNDAMENTOS DEL ENFOQUE PLANTEADO

El enfoque se base en alcanzar la siguientes metas:

- Lograr una base logística de sustentación a las propuestas de planeamiento físico a formular, encuadrando los centros urbanos en su marco regional correspondiente a

(1) Se ha considerado la conveniencia de actualizar los planes de ordenamiento urbano formulados en la anterior cooperación del C.F.I. a la Provincia referidos a Gualaguay y a Concepción del Uruguay.

través de una colaboración de labor interdisciplinaria y de la selección de la información técnicas sobre estudios y proyectos ya realizados.

- Enfocar la etapa de análisis de los centros urbanos y de su área inmediata de influencia con un criterio dirigido a visualizar la problemática en sus lineamientos fundamentales, en base a una sistematización metodológica del trabajo que permita la rápida confrontación de las etapas y de los resultados para los distintos centros, tratando de apuntar desde el comienzo a posibles planteos y soluciones impuestos por dicha problemática.
- Definir urgentes medidas de fondo de carácter preventivo dirigidas no sólo a resolver las situaciones críticas actuales sino a integrar, sin contradicción, el contexto legal que en definitiva se adopte en su momento.
- Formular pautas que lleven a la concreción de un cuerpo legal, que partiendo de los problemas particulares arribe a una generalización orgánica y organizada que constituya una base para la futura ley de ordenamiento territorial y de uso del suelo y del espacio a nivel provincial.

1.2.1

Base logística de sustentación a las propuestas de planeamiento físico a formular

1.2.1.1

Estudios Socio-económicos a nivel provincial.

Los estudios realizados a nivel provincial constituyen en general una valiosa fuente de información para comprender las regiones en las que se sitúan los distintos centros.

En el contrato celebrado con el C.F.I. en el año 1974 se realizaron proyecciones poblacionales a escala provincial para 1985; el estudio detecta 4 hipótesis.

En ese mismo contrato, hay información sobre posibles radicaciones industriales en Concepción del Uruguay y Gualeguay.

La Dirección de Planeamiento Social colaborará con nosotros para proyectar a mediano plazo la población esperada así como para informar acerca de los servicios educativos, de salud y de promoción a la comunidad en cada uno de los centros urbanos a estudiar; la de Planeamiento Económico nos proporcionará el listado de radicaciones industriales esperadas a mediano plazo en cada localidad a considerar, el empleo estimado así como los empleos del sector terciario generados por la radicación industrial.

1.2.1.2 Estudios Hidráulicos de la Cuenca del Río Gua^{le}guay

El desarrollo urbano de los centros de Gua^{le}guay y Villa^{le}guay, emplazados en la Cuenca del Río Gua^{le}guay, se verán afectados por los estudios hidráulicos en curso de realización, en los aspectos referentes a la clase y posición de los terraplenes de contención de las aguas y a otras obras hidráulicas.

1.2.1.3 Estudios emergentes del impacto de las obras de infraestructura vial energética.

La mayor parte de los centros urbanos en consideración se hallan situados en la zona socio-económica N° 3 limítrofe con la República Oriental del Uruguay y en futura relación directa con la Capital Federal. En dicha zona se concentran obras de infraestructura de gran significación y es la que ofrece mayores expectativas de desarrollo de la provincia.

Cabe mencionar el estudio del impacto ambiental de la obra de Zárate-Brazo Largo cuyas implicaciones en el área deben considerarse en el estudio del centro de Gua^{le}guay chú.

En especial el área afectada por las obras de Salto Grande, configura una zona muy particular en la que trabajan numerosos equipos técnicos de carácter provincial, nacional e internacional. Alguno de esos estudios ya realizados, en curso de ejecución o planeados, deben ser tenidos la cuenta en el planteo de los centros urbanos emplazados en el área regional en cuestión. Entre ellos podemos mencionar, a título de ejemplo, los que se refieren a los siguientes aspectos: Uso del espacio en el perillago de Salto Grande y la región; Uso del Suelo; Turismo; Uso Pesquero; Programa de calidad de las aguas; Plantas industriales radicadas o a radicar en Concordia, Federación y Chajarí; revisión de instalaciones de efluentes industriales y cloacales en esas ciudades para ajustarse a las futuras normas en elaboración; identificación de otros perfiles industriales que pueden promoverse en el área en cuestión como por ejemplo los agro-industriales; Proyecto de Ley Provincial para el uso del suelo en dicha zona.

1.2.1.4 Relación de los Centros Urbanos y el área regional de su emplazamiento.

Los primeros contactos realizados y las colaboraciones ya solicitadas permiten detectar la posibilidad de una labor interdisciplinaria.

Este hecho, los contactos en vías de concreción, así como las conclusiones a que se arribe a través de la valoración de la información suministrada por los informes puestos a nuestro alcance, permitirán configurar una base logística de sustentación a nuestras propuestas de planeamiento de los centros urbanos así como lograr una visión de conjunto de las regiones cuya influencia sobre dichos centros es indudablemente decisiva.

1.3

CRITERIO CON EL QUE SE REALIZARA EL ENFOQUE DE LA ETAPA DE ANALISIS URBANO DE LOS CENTROS Y DE SU AREA INMEDIATA DE INFLUENCIA.

La tarea correspondiente al análisis urbano de los centros y a su área inmediata de influencia y la formulación posterior del diagnóstico correspondiente, requiere, por lo general un tiempo considerable. En este caso particular, el problema se agudiza por las razones siguientes:

- La cantidad de los centros a considerar.
- El grado de exactitud de los datos requeridos que exige un control cuidadoso de los mismos.
- La captación de los problemas específicos de cada centro en particular y la observación del comportamiento de determinados hechos y variables, cuyo conocimiento es absolutamente indispensable para dar una respuesta lo más ajustada posible a esa problemática planteada; todo lo cual exige una primera visita de reconocimiento del sitio y la realización de los primeros contactos con autoridades y técnicos locales y una posterior estada de cierta duración en cada lugar.
- Las entrevistas y el estudio de la documentación a que se hace referencia en el punto 2.1.
- El planteo de una sistematización metodológica de la simbología a adoptar y de los datos obtenidos con el objeto de lograr:
 - La comprensión rápida de la problemática presentada.
 - La confrontación simultánea del comportamiento de hechos similares en los distintos centros.
- Desde el comienzo de las tareas se tratará de definir la problemática que plantean ciertos aspectos críticos originados en procesos que avanzan a distintos ritmos según las diversas condiciones particulares que se dan en cada uno de los centros urbanos. Este aspecto se

tratará ampliamente en el ítem 1.4.

Su solución no puede esperar el lapso que lleve el arribar a la formulación de los diagnósticos de los centros considerados sino que requiere una acción urgente.

En consideración a lo expuesto el criterio a adoptar será el siguiente:

- Sintetizar, en lo posible el proceso de análisis tratando de apuntar a los lineamientos esenciales del desarrollo de cada centro particular, y a detectar las tendencias que se perfilen: los aspectos positivos a enfatizar y los perturbadores a enmendar.
- Poner especial acento en detectar la verdadera dimensión que adquieren las situaciones críticas originadas en procesos que pueden llegar a perturbar el desarrollo de los centros urbanos y sus áreas de influencia inmediata.
- Sistematizar el material informativo, en particular su expresión gráfica, para permitir su lectura fácil y la interpretación simultánea de la problemática planteada en los distintos centros y sus áreas inmediatas de influencia.

1.4

DEFINICION DE URGENTES MEDIDAS DE FONDO DE CARACTER PREVENTIVO.

Tal como se ha manifestado en 1.3, es indispensable arbitrar a la mayor brevedad, independientemente del lapso que lleve la formulación de los diagnósticos en los distintos centros considerados, una política reguladora de ciertos procesos de desarrollo de renovación urbana y de subdivisión del suelo y de la tierra.

1.4.1

El proceso de renovación urbana y los edificios en altura.

Los procesos de renovación urbana incontrolados, pueden, a veces ser inducidos por circunstancias exógenas a las necesidades reales de los habitantes y sus consecuencias llegar a ser más peligrosas cuanto más reducida es su población.

En este caso particular en que el mercado puede saturarse fácilmente, en que la presión demográfica no existe, la irrupción de edificios en altura construidos en parcelas inadecuadas y por su exiguo frente y desmesurado fondo, con remates en la terraza correspondientes a los tanques de agua y a las casillas de los ascensores que

revelan en la mayoría de los casos falta absoluta de toda preocupación estética y de diseño, puede llegar a distorsionar seriamente la imagen urbana. Edificios de estas características, atentan además contra la privacidad, las visuales y la adecuada iluminación de aquellos locales habitacionales cuyos vanos dan a patios interiores.

En cambio, los edificios en altura resultantes de un buen diseño que contemple, además, las formas de vida locales, contruidos sobre parcelas de proporciones y tamaños adecuados, con posibilidad de abrir vanos en todos sus parámetros verticales, distanciados convenientemente de los ejes medianeros como para posibilitar planos horizontales con tratamiento de jardines y usos recreativos y espacios aéreos mancomunados, prestigian la imagen urbana de determinadas áreas centrales y/o residenciales.

Este tipo de edificación constituye sin duda una expresión positiva del cambio de formas de vida familiares que, en ciertos casos, aceptan gustosos ciertos sectores de la población. También se adapta para albergar ciertos usos que son propios de las áreas centrales como oficinas públicas y comerciales y profesionales.

1.4.2

Subdivisiones del suelo y de la tierra

Respecto de la subdivisión del suelo y de la tierra en los ejidos y áreas adyacentes de influencia, la carencia de una legislación adecuada, el elevado valor del suelo, las expectativas de futuras implantaciones de obras tales como las de infraestructura vial y otras que no siempre se concretan y que, de realizarse, lo hacen en una localización determinada con exclusión de los demás, llevan a subdivisiones del suelo y de la tierra inadecuadas tanto por su ubicación como por el diseño de los amezamientos y tamaño de las parcelas.

La consecuencia negativa de este proceso es que vastas zonas otrora productivas quedan vacías y condenadas a esperar un uso que nunca se concreta.

1.4.3

Puntos a desarrollar en las medidas preventivas

Lo expuesto en 4.1 y 4.2, requiere soluciones muy urgentes a ambos problemas.

1.4.3.1 Referente a edificios en altura.

1.4.3.1.1 Planteo de posibles alternativas teniendo presente que el resultado de este estudio debe tener en cuenta la imagen tridimensional que se pretende conseguir.

- Tamaño y relación entre las dimensiones de las parcelas urbanas aptas para este tipo de edificación.
- Altura de los edificios.
- Distancias a los ejes medianeros.
- Tratamiento especial de los planos.
- Mancomunidad del espacio aéreo.
- Construcción de basamentos.
- Relaciones entre la superficie de la parcela y la ocupada por la proyección horizontal de lo construido a nivel basamento, de existir, y por encima de ese nivel. F.O.S. Factores de ocupación superficial.
- Relaciones entre la superficie de la parcela y la superficie total de lo construido por sobre el nivel de la vereda. F.O.T. factor de Ocupación Total.
- Relaciones entre densidades de edificación y las de población en estos casos particulares.
- Usos del suelo urbano permitidos.

1.4.3.1.2 Otros

- Areas en las que se autoriza este tipo de edificios.
- Características básicas de diseño de los edificios y de sus remates a nivel azotea.
- Todo otro parámetro que no estuviese contemplado específicamente en este listado.

1.4.3.2 Referente a subdivisiones del suelo y de la tierra

1.4.3.2.1 Planteo de criterios que deben regir las subdivisiones futuras:

- Dimensiones de los amezanamientos según el uso.
- Dimensiones de las parcelas y relación entre sus medidas según el uso.
- Ancho de calles según el uso.
- Reserva de superficie a ceder para uso público y comunitario.
- Servicio de uso público a proveer.
- Ubicación de las áreas a afaccionar en relación con las necesidades estimadas a mediano plazo de la expansión del centro urbano, de las áreas y parques de uso industrial, y de los posibles subcentros en áreas urbanas.

• Oportunidad del parcelamiento.

1.4.4 Criterios para encarar la codificación correspondiente a 4.3.1 y 4.3.2.

Planteada con el criterio de que se llegue a integrar, sin contradicciones el contexto legal de codificación e implementación que en definitiva se adopte en su momento.

1.4.5 Caracter de las medidas preventivas a adoptar

En consideración a lo expuesto, las medidas preventivas que se proponen no son superficiales sino de fondo pues de nada servirán las investigaciones sobre el análisis y sus conclusiones, si no se toman a breve plazo, las medidas para corregir las distorsiones a que hicimos referencia o para las que fatalmente puedan ocurrir en los próximos meses.

Por lo expuesto será necesario:

- Disponer que un equipo técnico estudie con dedicación exclusiva durante unos 60 días calendario, los criterios que deben regir la construcción de edificios en altura y las subdivisiones del suelo urbano y de la tierra.
- Disponer que en los centros urbanos a estudiar en los que existan oficinas de planeamiento urbano o, en su defecto, donde haya por lo menos un profesional especializado en planeamiento físico, se requiera de los mismos un informe que exprese con absoluta responsabilidad técnica la opinión profesional acerca de todos los proyectos de edificios en altura y de subdivisión del suelo y de la tierra que se presenten. Este informe será orientador y previo a la aprobación de la documentación respectiva por parte de las oficinas aprobadoras existentes en Obras Públicas o Catastro.
- Referente al punto 1.4.4. nos referimos específicamente en el ítem 1.5.

1.5 FORMULACION DE PAUTAS QUE CONDUZCAN A LA CONCRECION DE UN CUERPO LEGAL QUE CONSTITUYA UNA BASE PARA LA FUTURA LEY PROVINCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DE DESARROLLO URBANO Y DE USO DEL SUELO Y DEL ESPACIO.

1.5.1 Consideraciones Generales

El plan a desarrollar en el presente Contrato abarca en esta, su primera etapa, el estudio de una serie de centros urbanos de distinto tamaño, rango y función que,

Con sus áreas inmediatas de influencia, forma parte del sistema urbano provincial.

Esta circunstancia confiere a este estudio la posibilidad de contar en breve plazo con una valiosa información sistematizada referida al comportamiento de determinadas variables y a las conclusiones de los respectivos análisis concretados en diagnósticos de sus centros urbanos y las áreas inmediatas de influencia.

En cada caso se habrá llegado también a conclusiones respecto de la política a encarar para resolver los problemas críticos que se presenten respecto de los puntos ya explicados en el ítem 1.4.

Toda esta documentación podrá ser confrontada, comprobada, tipificada y constituirá la base para inferir ciertas conclusiones generales inherentes a la problemática de los centros urbanos y de sus áreas inmediatas de influencia. De este modo, dichas conclusiones generales habrán partido de las conclusiones particulares y de las soluciones emergentes de haber encarado medidas de fondo de carácter preventivo para resolver problemas de urgencia.

Partiendo de allí y en una etapa posterior, se podrá encarar la codificación y la implementación del desarrollo urbano de los distintos centros.

1.5.2

CRITERIO CON EL QUE HABRÍA QUE ENCARAR EL ASPECTO LEGAL

Con criterio similar habría que encarar los estudios relativos al aspecto legal, herramienta básica de implementación del futuro desarrollo urbano de los centros y de sus áreas inmediatas de influencia.

El aspecto legal de las medidas de fondo de carácter preventivo que debe concretarse en decretos, ordenanzas, etc., para cada localidad deberá encararse de tal manera, que partiendo de lo particular puedan llegar a una generalización orgánica y organizada integrándose sin contradicciones con el cuerpo legal total que en definitiva se adopte.

El estudio de los aspectos legales de todos los problemas que se vayan estudiando, debería encararse en forma simultánea con las soluciones que se vayan arbitrando; de este modo en la etapa sucesiva se llegaría a la formulación de pautas que constituiría una base para la formulación de una futura ley de ordenamiento territorial y de uso del suelo y del espacio a nivel provincial, instrumento legal esencial, de regulación con el que la Provincia deberá sin duda contar en un futuro cercano.

1.5.3.

FORMULACION DE PAUTAS

Para la formulación de pautas se deberán tener en cuenta:

- Documentación legal a nivel municipal-leyes-ordenanzas-decretos, etc. que efectúen el uso del suelo urbano, y de la tierra en los ejidos, la zonificación y la edificación, en cada uno de los centros en estudio. Su evaluación y efectividad.
- Idem a nivel provincial
- Objetivos y metas a alcanzar con los proyectos existentes y a desarrollar a mediano plazo
- Impacto de las grandes obras de infraestructura en el crecimiento previsto a nivel urbano de sus zonas inmediatas de influencia y a mediano plazo.

Con estos elementos básicos se propondrán:

- Legislación para la creación de medidas preventivas de fono que puedan quedar incorporadas a las pautas de ordenamiento legal definitivo.
- Pautas básicas para la formulación de leyes, decretos, ordenanzas, etc. que regulen a mediano plazo los usos de la tierra, del suelo y del espacio.
- Pautas para la formulación de Códigos de Planeamiento que sincronicen el crecimiento armónico de los centros urbanos y de los ejidos municipales; y que regulen los usos del suelo, del espacio, de la tierra y las subdivisiones
- Pautas que regulen los usos y subdivisiones en las zonas limítrofes de los ejidos.

Estas tareas deberán sincronizarse con las que desarrolle el equipo de planeamiento Urbano en sus diversas etapas.

Para llevar a cabo las tareas enunciadas en materia legal, sería imprescindible contar con un experto de alto nivel que trabajase en conjunto con el equipo de Planeamiento Urbano durante un plazo no inferior a 4 meses, y que pudiese encarar el trabajo lo antes posible. La posibilidad de contratación de este experto estaría contemplada en los alcances del Contrato tramitado por el expediente 7160 referente a cooperación entre el Consejo Federal de Inversiones y la Provincia de Entre Ríos.

2. LINEAMIENTOS GENERALES PARA UNA METODOLOGIA BASICA DE ANALISIS DE LOS CENTROS URBANOS

2.1 DELIMITACION DEL CENTRO URBANO, EJIDO Y EL AREA INMEDIATA DE INFLUENCIA QUE SE FIJA EN UN RADIO DE INFLUENCIA DE Km. DE LOS LIMITES DEL EJIDO

Objetivo: Coordinar con las autoridades de jurisdicción provincial las medidas relativas a la subdivisión de la tierra y a los usos a los efectos de lograr una continuidad, sin contradicciones, en materia legislativa y de diseño.

2.2 ESTIMACION DE LA POBLACION ESPERADA A MEDIANO PLAZO

Objetivo: Determinar el tamaño del núcleo urbano en el mediano plazo a los fines de estimar la expansión del mismo y de sus áreas inmediatas de influencia y de considerar las posibles zonas futuras de reserva con un criterio realista, teniendo en cuenta el impacto de las obras de infraestructura vial y energética y las posibles radicaciones industriales en el área.

- Proyección de la población a mediano plazo, considerando, si así corresponde, las consecuencias del impacto de importantes obras de infraestructura y las de las radicaciones de industrias que se implantaría en el lugar.

2.3 APTITUD MORFOLOGICA DEL AREA DESTINADA EN 1 y DEL CENTRO URBANO

Objetivo: Definir las áreas que presentan las condiciones necesarias para el asentamiento humano

- Relieve y pendiente
- Aguas superficiales
- Cursos permanentes
- Cursos temporarios
- Aguas subterráneas; su profundidad y caudal
- Zonas inundables
- Zonas anegadizas

2.4 CARACTERISTICAS CLIMATICAS

Objetivo: Conocer el régimen térmico, el de precipitaciones el de vientos, para definir conveniencia de establecer recovas en ciertas áreas urbanas, plantear la posibilidad de crear áreas o cortinas boscosas

y evaluar la capacidad de los desagües pluviales
construidos y proyectados

2.4.1 Regimen Térmico

Datos promedios mensuales y anual

Temperatura: media normal; máxima media; mínima media; máxi
ma absoluta; mínima absoluta

2.4.2 Valores de las precipitaciones

Datos promedios mensuales y anual

Precipitaciones: normal; máximo; mínimo

Precipitaciones máximas durante las 24 horas (en un promedio
dado)

2.4.3 Regimen de vientos

Datos promedios mensuales (en un período dado)

Frecuencia media por direcciones

Velocidad media por direcciones

2.5 INFRAESTRUCTURA

Objetivo: conocer las condiciones en las que se cumple la ac
cesibilidad al centro urbano en las condiciones ac
tuales; los proyectos existentes; su relación con
las obras de infraestructura en ejecución o en pro
yecto localizadas en relación directa con el cen
tro.

Evaluar el grado de prestación y la extensión de
los servicios de uso público en el área habitada;
y los proyectos de extensión de esos servicios.

Conocer qué línea de transmisión de los fluidos po
seen derivaciones al núcleo urbano

2.5.1 Accesibilidad al centro urbano

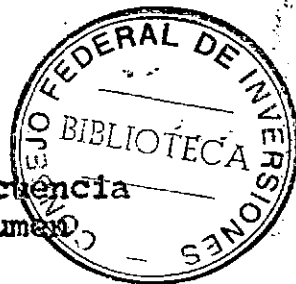
2.5.1.1 Accesos viales existentes y proyectados

• Rutas nacionales - provinciales

- pavimentadas - enripiadas - de tierras - otros
- estado
- ancho
- caudal

2.5.1.2 Accesos ferroviarios

Vías ferroviarias: Año de su construcción y de sus amplia
ciones.



Líneas de pasajeros
de carga

frecuencia
volumen

2.5.1.3 Accesos aéreos

Aeropuertos nacionales

Año de construcción y de suce-

Aeropuertos internacionales

sivas ampliaciones

Líneas: frecuencia
volumen de pasajeros

2.5.1.4 Accesos fluviales

Puertos: año de su implantación y de sucesivas ampliaciones,
proyectos de ampliación futura

Capacidad del utilaje y extensión de los muelles

Tonelaje de barcos que admiten

Grado de funcionamiento

Transporte de pasajeros Volumen
Frecuencia

Transporte de cargas Volumen
Frecuencia

Capacidad de galpones y silos almacenaje.

Necesidades futuras

3

Si está inactivo: desde cuando? por qué?

2.5.2 Líneas de transmisión de fluidos

• gasoductos

• líneas de alta tensión

• oleoductos

• su traza

• sitio de derivación al centro urbano

2.5.3 Sistemas y redes de servicios de uso público

Para el centro urbano y para áreas o parques industriales

2.5.3.1 Agua potable

Fuente: su ubicación y caudal de suministro

Calidad Año de implantación y de sus sucesi-
vas extensiones

Red domiciliaria Su extensión

Su estado

Su capacidad

Proyecto de futura extensión

2.5.3.2 Desagües cloacales

sistemas de tratamientos de los efluentes: Ubicación
eficiencia
capacidad

Red domiciliaria Año de implantación y de ampliaciones
sucesivas
Su extensión
Su estado
Su capacidad
proyectos de futuras ampliaciones

2.5.3.3 Desagües pluviales

Red Año de implantación y de ampliaciones sucesivas
Su extensión
Su estado
Su capacidad
Proyecto de futuras ampliaciones
Sistema y lugar de desagote

2.5.3.4 Alumbrado público

Red Año de implantación y de ampliaciones sucesivas
Clase de alumbrado: clase de fluido
Ubicación de los focos en vías públicas, plazas y
parques

2.5.3.5 Instalación eléctrica domiciliaria

Central del servicio Potencia instalada
Año de instalación y sucesivas amplia-
ciones

Red domiciliaria Año de implantación y de ampliaciones
sucesivas
Su extensión
Su estado
Proyecto de futuras ampliaciones

2.5.3.6 Gas

Red Año de implantación y de ampliaciones sucesivas
Su extensión
Su estado
Proyecto de futuras ampliaciones

2.5.3.7 Teléfono

Red Año de implantación y de sucesivas ampliaciones

Proyecto de futuras ampliaciones
Números de teléfonos instalados y de líneas

2.5.4 Pavimentos urbanos

Ancho

Red de calles pavimentadas

Clase de pavimento

Estado

Año de construcción y de sucesivas ampliaciones

Proyecto de futuras extensiones

2.6 TRANSPORTE PUBLICO

Objetivo: Conocer el grado de complementación del transporte público entre las terminales y las líneas de transporte urbano.

2.6.1 Estaciones

2.6.1.1 Estación de Transporte automotor de larga distancia

Año de construcción y de sucesivas ampliaciones

Su localización

Proyecto de futuras ampliaciones o de cambio de ubicación

Cantidad de líneas. Su frecuencia y recorrido

Cantidad de compañías de transporte. Movimiento diario

2.6.1.2 Estaciones ferroviarias

- Si es terminal o de paso

- Año de construcción y de sucesivas ampliaciones

- Su localización

- Proyecto de futuras ampliaciones o reducciones

- Estaciones de pasajeros: Movimiento diario

- Estaciones de carga

- Proyecto de futuras estaciones de cambio de ubicación

2.6.1.2 Estación Fluvial

- Año de su construcción y sucesivas ampliaciones

- Su localización

- Proyecto de futuras ampliaciones

- Volumen diario de pasajeros

- Proyecto de futuras ampliaciones

2.6.1.3 Estación Aérea

- Año de su construcción y de sucesivas ampliaciones

- Su localización

- Proyecto de futuras ampliaciones

- Volumen diario de pasajeros
- Proyecto de futuras ampliaciones

2.6.2 Líneas de transporte urbano de carácter colectivo

Objetivo: Evaluar la cobertura y la eficiencia del servicio respecto de las áreas residenciales

- Recorridos
- Frecuencias
- Grado de eficiencia del servicio

2.7 PAUTAS DE ASENTAMIENTOS.

2.7.1 Evolución física del centro urbano

Objetivo: Hallar un indicador para ayudar a definir las tendencias del crecimiento urbano

- Origen del núcleo - año
- Localización del núcleo primitivo
- De ser posible, obtener datos de una o dos sucesivas ampliaciones

2.7.2 Subdivisión del suelo

Objetivo: Tener los elementos de juicio para definir una política a las subdivisiones adecuadas a las parcelas según uso.

2.7.2.1 En el centro urbano

- Plano catastral de parcelamiento y subdivisión en lotes del centro urbano
Si existe
- Localización de los frentes de parcelas según la siguiente escala:
hasta 12 m - de 12,10 a 15 - de 15,10 a 20 - de 20,10 a 30
+ de 30

2.7.2.2 En el ejido

Plano de subdivisiones de tipo urbano realizadas
Su localización: Clasificación de los frentes según escala
Idem 2.7.2.1

2.7.2.3 Fuera del ejido en un radio de Km. aparte del ejido

- Plano de subdivisiones de tipo urbano realizados.
- Clasificación de los frentes según escala idem 2.7.2.1

2.7.2.4 Planos de subdivisiones de tipo urbano

Aprobadas o presentadas

- En el ámbito del centro urbano
- En el ámbito del ejido
- Fuera del ejido en el área ubicada en 7.2.3

2.7.3 Relaciones entre las densidades de ocupación del suelo y del espacio; la densidad de Población, de edad de la edificación y los valores de la tierra urbana

Objetivo: Lograr una serie de relaciones que constituyan indicadores para detectar la dinámica de las distintas áreas urbanas y que contribuyan con otros parámetros como por ejemplo el 2.7.4 y 2.7.5 a difundir las tendencias del desarrollo urbano

2.7.3.1 Densidad de ocupación superficial del suelo

de 0 a 25% - de 25 a 50% - de 51 a 75% - de 76 a 80% y + del 80%

2.7.3.2 Estimación de la densidad de ocupación total del suelo por manzana.

- Localización de edificios de 1 planta alta; sobre la planta baja
- Localización de edificios de 2 plantas altas sobre la planta baja
- Localización de edificios en altura (número de pisos)

Se definirán factores de ocupación total del suelo

2.7.3.3 Estimación de las densidades de población

La escala se fijará una vez que se conozcan los datos para los distintos centros urbanos a analizar, a los efectos de determinar un criterio que permita la comparación entre centros.

2.7.3.4 Edad de la edificación

- Edificios de edad superior a 30 años
- Edificios de edad inferior a 30 años
- Edificios construidos en los últimos 5 años

2.7.3.5 Valores del suelo urbano

Se considerarán 4 escalas de valores tomando como base la valuación fiscal

- Se indicarán especialmente las
- áreas de valores más elevados
 - áreas de valores más bajos

2.7.4 Localización de conjuntos habitacionales de significación implantados en el Centro Urbano y en el ejido

- construidos o en ejecución
- Con proyecto aprobado

Indicando: los factores: FOS - FOT
Cantidad de unidades habitacionales
Población estimada
Programa de equipamiento

2.7.5 Asentamientos habitacionales precarios en el centro urbano y en el ejido.

- Localización
- Estimación de población a realojar

2.7.6 Localización de todo tipo de edificios públicos o privados no habitacionales, que posean categoría de conjuntos urbanos.

- Construidos o en ejecución
- Con proyecto aprobado

2.7.7 Localización de industrias y depósitos en el tejido urbano y de significativas áreas de uso industrial en el núcleo urbano, en el ejido y en sus áreas inmediatas de influencia.

2.7.7.1 Localización de industrias en el núcleo urbano.

- Clase de industria y rubro al que pertenece
- Superficie que ocupa
- Productos que elabora
- Cantidad de personal administrativo y obrero que ocupa.
- Volumen de la producción
- Localización de depósitos industriales

2.7.7.2 Localización de significativas áreas de uso industrial en los tres ámbitos indicados en 2.7.7.

Además de los datos solicitados en 2.7.7.1 para la industria que estuviese radicada en el área, agregar:

- Superficie total del área
- Accesibilidad del área
- Estructura vial interna
- Diseño particularizado del área
- Radicaciones futuras

2.8

AREAS SIGNIFICATIVAS DE USO DEL SUELO PREDOMINANTES
Localización de elementos de equipamiento.

Objetivo: Detectar el grado de interacción entre los usos y las actividades: indicadores importantes para definir la estructura urbana actual.

NOTA: Se indicarán las superficies ocupadas por los distintos usos.

2.8.1

Áreas significativas de usos del suelo predominantes en los ámbitos del centro urbano y del ejido.

- Uso residencial permanente
- Uso residencial no permanente: fin de semana.
- Ocupación precaria del suelo
- Área de máxima concentración de uso comercial, y administrativo.
- Uso recreativo
- Uso turístico
- Uso industrial
- Uso militar
- Área afectada al uso portuario
- Áreas de usos rurales

2.8.2

Localización de elementos de equipamiento.

En los ámbitos del centro urbano y del ejido.

2.8.2.1

Equipamiento educativo

Establecimientos de jurisdicción nacional, provincial, municipal, privada.

- nivel preescolar: guarderías infantiles
Jardines de infantes

- nivel primario: escuelas primarias
escuelas hogar
escuelas diferenciadas
Escuelas cárceles
escuelas de artes y oficios
- nivel secundario: Escuelas normales
escuelas comerciales
escuelas industriales
bachilleratos: agrotécnicos
artístico
artes y oficios
comercial
- nivel universitario: universidades
universidad tecnológica
- nivel superior extrauniversitario
escuelas de artes visuales
escuelas de enfermería
escuelas de servicio social
Profesorados
- institutos privados de enseñanza de idiomas extranjeros
- Otros

2.8.2.2. Equipamiento cultural y recreativo.

2.8.2.2.1 Cultural

- edificios de valor hitórico
- bibliotecas públicas
- museos
- monumentos
- sociedades vecinales
- diarios y revistas
- otros

2.8.2.2.2 Recreativo en ámbito cerrados

- cines - teatros
- bares - cafés - confiterías - restaurantes
- lugares de esparcimiento nocturno
- hoteles de turismo
- hosterías
- clubes sociales

2.8.2.2.3 Recreativos en ambitos descubiertos

- plazas
- parques públicos - zoológicos - botánicos
- patios de juegos infantiles
- clubes deportivos
- estadios
- autódromos
- hipódromo
- zonas de camping
- áreas de pesca deportiva
- zonas turísticas

2.8.2.3 Equipamiento sanitario y de seguridad social

2.8.2.3.1 Sanitario de jurisdicción pública y privada

- Establecimiento de nivel 1
- Establecimiento de nivel 2
- establecimiento de nivel 3
- Establecimiento de nivel 4
- establecimiento de nivel 5
- establecimiento de nivel 6
- Clínicas y sanatorios privados

2.8.2.3.2 Seguridad social:

- hogar de ancianos
- hogar de menores

2.8.2.4 Equipamiento para el culto

- Espacios destinados a la celebración del culto
- Cementerios

2.8.2.5 Equipamiento administrativo

2.8.2.5.1 Público:

- gobierno
- oficinas de administración pública de jurisdicción nacional - provincial - municipal

2.8.2.6 * Equipamiento de seguridad

- Fuerzas armadas
- Policía: Comisaría
 - destacamento policial
 - prefectura
 - institutos penales

... *

- Bomberos

2.8.2.5.2 Privado- profesional - sindical

- oficinas privadas y profesionales
- sedes y oficinas sindicales

2.8.2.7 Equipamiento comercial y de abastecimiento

2.8.2.7.1 Comercial

- alineaciones comerciales por cuadras:
 - agrupaciones hasta 25% de comercios
 - hasta 50% de comercios
 - hasta 75% de comercios
 - hasta 100% de comercios
- galerías comerciales
- oficinas de turismo
- oficinas comerciales de aerotransporte
- hoteles
- depósitos comerciales

2.8.2.7.2 Abastecimiento

- supermercados
- abasto -- mataderos -- frigoríficos
- otros

2.8.2.8 Equipamiento financiero

- bancos
- financieras
- seguros
- cooperativas
- caja de ahorro y seguros
- otros

2.8.2.9 Equipamiento de comunicaciones

- correos y telégrafos
- central telefónica
- emisora de radio
- canal o repetidora de televisión

2.8.2.10 Equipamiento de transporte y circulación

- terminal automotor
- estación ferroviaria
- oficina de empresa aerocomercial
- oficina de empresa fluvial
- estaciones de servicio
- garajes y guardacoches
- taller al servicio del automotor
- electricidad del automotor., chapa y pintura, gomería
- acumuladores; motocicletas.
- Venta de repuestos

2.8.2.11 Equipamiento de talleres a nivel artesanal al servicio de la población

Localización de los mismos en el ámbito urbano

NOTA: El listado de la información que se desea obtener, detallado en los ítems 2.1 al 2.8.2.11 no es taxativo; puede ser modificado a la luz de la realidad que se detecte en cada una de las localidades a las que está dirigida la información.

2.9 ELEMENTOS DEL JUICIO PARA LA ELABORACION DEL ANALISIS Y LA FORMULACION DEL DIAGNOSTICO

El análisis a cuyas conclusiones se refiere el punto 2.4 del Plan de Trabajo y la formulación del diagnóstico acerca de los centros de Concordia, Diamante, Gualaguaychú y Villaguay se elaborarán con los elementos de juicio que se indican a continuación.

2.9.1 Planos analíticos y de síntesis morfológica y estructural que se elaboren a través de la información planteada

2.9.2 Planillas que se elaboren en la misma forma

2.9.3 Proyecciones de población para cada centro que se consideren para el mediano plazo con la colaboración de la Dirección de Planeamiento Social. Se tendrán en cuenta las posibles consecuencias derivadas del impacto producido por las importantes obras de infraestructura ferroviarias, viales y energéticas en ejecución y en proyecto así como la radicación industrial esperada.

2.9.4 La información que suministre, a nuestro pedido, la Dirección de Planeamiento Económico, referente a la radicación industrial y a la mano de obra correspondiente, esperadas en el mediano plazo, así como a los empleos del sector terciario que en cada caso pudieran generarse.

2.9.5 Los conceptos vertidos en un informe socio-económico cuyo programa se elabore en conjunto con las dos Direcciones mencionadas, acerca de cuales podrían ser los incentivos de desarrollo de los distintos núcleos aparte de los ya mencionados.

- 2.9.6. Las conclusiones que se extraigan sobre el conocimiento que se vaya adquiriendo acerca de la problemática de las áreas regionales en las que se implantan los núcleos urbanos, mediante el estudio y evaluación de la información producida por distintos equipos de trabajo locales y no locales.
- 2.9.7 Las reiteradas visitas a los lugares de estudio, las conversaciones -algunas de ellas ya iniciadas- que se mantengan con los funcionarios municipales de distintas jerarquías y los intercambios de ideas con profesionales de cada lugar, acerca de la problemática que se detecta en cada sitio particular. Se prevee también la posible colaboración a breve plazo, de alguno de ellos en las tareas comunes. Este procedimiento constituirá un aporte muy valioso al trabajo a que se acomete.
- 2.9.8 Todos los elementos de juicio, que no estando explicitados en los puntos anteriores, pudieran enriquecer nuestras conclusiones durante el desarrollo del estudio.

2.9.9 Consideraciones finales

Con la valoración de todos estos elementos de juicio se podrá arribar a la formulación del diagnóstico y de las propuestas; igualmente se podrán recomendar las obras prioritarias para los centros de Concordia, Diamante, Gualeguaychú y Villaguay.

Queda entendido que durante la asistencia técnica y conjuntamente a la implementación y puesta en vigencia municipal de los planes ya formulados en la anterior cooperación del CFI a la Provincia referidos a las ciudades de Concepción del Uruguay y Gualeguay, será necesario revisar con los funcionarios locales, las propuestas de Planeamiento anteriormente formuladas.

En la reunión celebrada en Paraná los días 22 y 23 de febrero de 1978, con el Director de Planeamiento Físico e Infraestructura y el Arq. Dos Reis, funcionario del CFI, se estableció el nivel de profundidad de los trabajos para los distintos centros:

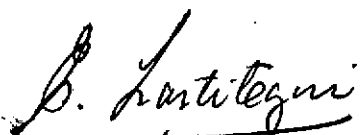
Para concordia, Diamante, Gualeguaychú y Villaguay el diagnóstico preliminar y las acciones preventivas.

Para Colón, San José y Chajarí el reconocimiento de las acciones existente y las medidas preventivas.

Finalmente reiteramos lo expuesto en el punto 1.4.2. de la introducción de la metodología referido al criterio

a aplicar al estudio de las medidas preventivas. La solución a las que se arribe podrán aplicarse no solo a los cuatro centros seleccionados sino a los demás, pues resolvería problemas críticos generalizados.

Asimismo encarecemos que se considere favorablemente lo expuesto en 1.5 e items sucesivos pues se trata de ir resolviendo a tiempo una serie de problemas concatenados, para cuya solución es esencial formular, desde el principio, pautas que conduzcan a la concreción del cuerpo legal que constituya una base para la futura ley Provincial de Ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y de uso del suelo y del espacio a nivel provincial



ELDA LARTITEGUI
Arquitecta
Experta Auxiliar



ITALA FULVIA VILLA
Arquitecta
Experta Principal

PARANA, 8 de abril de 1978.-

PARANA, 14 de abril de 1978.

SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO

DIRECCION DE PLANEAMIENTO ECONOMICO

AL SEÑOR
DIRECTOR DE
PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA
Ing. LUIS A. BOSCO
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a Ud, a fin de informarle que de acuerdo a lo planteado en la reunión efectuada el día 13 del corriente con los Arquitectos, Itala F. Villa, Luis Bedoya y Elda Lartitegui; esta Dirección a la brevedad, suministrará la información requerida; a saber:

- 1) Radicaciones industriales previstas, para los nueve centros objeto de estudio, discriminando, rama de actividad superficie requerida, personal ocupado, capacidad instalada y potencia instalada.
- 2) Importancia relativa actual, de los nueve centros en cuanto a su producción industrial.
- 3) Perspectivas de la región de Salto Grande, (Costa del Río Uruguay), en relación al impacto de las obras de infraestructura regionales, Salto Grande, puentes Colón-Faysandú, y Fray Bentos- Puerto Unzué, rutas nacionales 12 y / 14 y Complejo Zárate-Brazo Largo.

Además quedamos a vuestra disposición para cualquier otro tipo de requerimiento en el que esta Dirección de Planeamiento Económico pueda aportar información / de utilidad para el trabajo encarado.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamen
te.

HF/GA

ING. ALF. H. C. F. O. M. E. T. I. G. O. N.
 P. O. B. O. DE P. A. S. A. N. I. T. A. S. O. M. I. C. O.
 D. E. C. I. T. A. S. I. O. N. E. S.

PARANA, 14 de abril de 1978.

AL SEÑOR
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO
FISICO E INFRAESTRUCTURA
Ing°. LUIS ALBERTO BOSCO
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a usted a los fines de comunicarle que de acuerdo a lo conversado oportunamente con la Arq. Itala Fulvia Villa del Consejo Federal de Inversiones, esta Dirección aportará el asesoramiento al personal que se designe, para realizar las proyecciones de población de los centros urbanos de: Colón, Concordia, Chajarí, Concepción del Uruguay, Diamante, Gualedguay, Gualedguaychú, San José y Villaguay; así como la entrega de información referente a los servicios que presta el Estado Provincial en los sectores Salud Pública, Educación y otros componentes del área Social.

Saludo a usted con mi mayor consideración.



LIC. TRISTAN ANDRES J. ZAPATA
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO SOCIAL
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

PARANA, 14 de abril de 1978.

AL SEÑOR DIRECTOR
DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA
Ing. Geog. LUIS ALBERTO BOSCO
SU DESPACHO

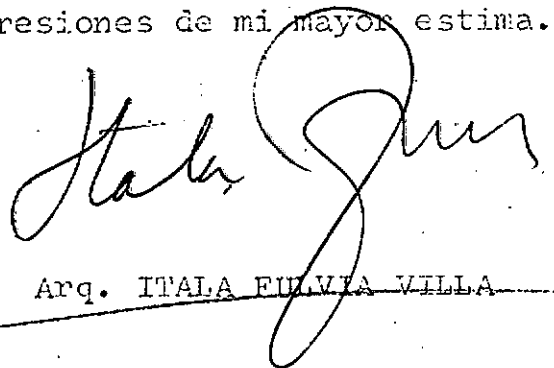
Ref.: Colaboración solicitada por
la Arq. I.F. VILLA-Convenio
entre CFI y la Prov. de E.
Ríos s/planeamiento de va-
rios Centros Urbanos.

De mi mayor Colaboración:

Cumplo en informar a Ud. que he solicitado al jefe del
Departamento de Infraestructura Sr. JOSE M. ABET, colaboración en te-
mas específicos relativos al área de su incumbencia.

El objeto de este pedido es recabar información neces-
aria para el desarrollo del programa referente al planeamiento de una
serie de Centros Urbanos en Entre Ríos.

Quiera Ud. recibir las expresiones de mi mayor estima.



Arq. ITALA FULVIA VILLA



PRIMER INFORME PARCIAL

INFORMACION SOBRE TAREA 4

8 de abril de 1978

CONVENIO CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PUNTO 4

ASISTENCIA TECNICA A LA OFICINA DE
PLANIFICACION DE LA CIUDAD DE PARANA

I N D I C E

PUNTO 4 DEL PLAN DE TRABAJO

ASISTENCIA A LA OFICINA DE PLANIFICACION DE LA CIUDAD DE PARANA

1. INTRODUCCION
2. OBJETO
3. APLICACION NORMA EDIFICACION FOS 1.7 FOR 6
 - 3.1 UBICACION SELECCIONADA
 - 3.2 CASOS PLANTEADOS
 - 3.2.1. CASO 1
 - 3.2.2. CASO 2
 - 3.2.3. CASO 3
 - 3.3 ANALISIS DE LOS TRES CASOS
 - 3.3.1. CASO 1
 - 3.3.2. CASO 2
 - 3.3.3. CASO 3
 - 3.4. RESUMEN
4. APLICACION NORMA EDIFICACION FOS 0.5 FOT 3
 - 4.1. UBICACION SELECCIONADA
 - 4.2. CASOS PLANTEADOS
 - 4.2.1. CASO 1
 - 4.2.2. CASO 2
 - 4.3. ANALISIS DE LOS CASOS
 - 4.3.1. CASO 1
 - 4.3.2. CASO 2

PUNTO 4 DEL PLAN DE TRABAJOS

ASISTENCIA A LA OFICINA DE PLANIFICACION DE LA CIUDAD DE PARANA

1. INTRODUCCION

Se realizó una visita a las oficinas de Planificación de la ciudad de Paraná. En esa oportunidad se tuvo conocimiento de la presentación de un proyecto de ordenanza a la Intendencia de Paraná, estableciendo factores de ocupación del suelo y del espacio en áreas urbanas.

A título de información y de colaboración al cuerpo técnico de la mencionada oficina y con el objeto de alertar acerca de las consecuencias de aplicar dichos factores se realizó el estudio que se acompaña

2. OBJETO

Alertar acerca de la imagen urbana resultante.

3. APLICACION DE LA NORMA DE EDIFICACION FOS 0,7 FOT 6

3.1 UBICACION SELECCIONADA EN:

ZONA I AREA CENTRO

MANZANA	CALLES PERIMETRALES	DESARROLLO	SUPERFICIE
	25 de Mayo	162,35m.	aprox.
N° 11	9 de Julio	132,02m.	17.000m2.
	Leandro N. Alem	134,42m.	(1.7Ha)
	Monte Caseros	105,90m.	

3.2 CASOS PLANTEADOS

3.2.1 Aplicación de la norma en toda su amplitud. Resultado: 8 plantas de igual superficie, equivalente casa una de ella al 70% de la superficie total del lote.

3.2.2 Basamento: 2 plantas de acuerdo al FOS 0,7.

Sobre Basamento: FOS menor a 0,7, para permitir patios para iluminación de los distintos cuerpos de edificación.

3.2.3 Basamento: 2 plantas de acuerdo al FOS 0,7

Sobre Basamento: FOS menor a 0,7 y un solo cuerpo edificado.

3.3 ANALISIS DE LOS CASOS PLANTEADOS

3.3.1 Ver Plano 2

Con excepción del lote N° 32, de medidas muy exiguas (7,5m. de frente y 93m2. de superficie), todos los demás permiten 8 plantas edificadas.

Esta solución solo sería factible si se permitieran los patios interiores autorizados por la ordenanza 4948 de la Municipalidad de Paraná.

La existencia de estos patios, en algunos casos significaría la posibilidad de construcción de una planta más.

Ejemplo:

Lote n° 3 frente 12,78m. superficie 974m2.

682m2. de superficie edificable en planta baja, según FOS 0,7

5844m2. de superficie edificable total según FOT 6.

Si se consideran 6 patios de 12m2. cada uno tenemos 72m2.

682m2 - 72m2 = 610m2 por planta

5844m2.: 610m2 = 9 plantas

3.3.2 Ver Plano 3

De no permitirse estos patios, la profundidad de los lotes posibilita la construcción de 2 o 3 cuerpos, obteniéndose así una mayor altura, como consecuencia, de la menor ocupación superficial.

En todos los predios que permiten la aplicación de este caso; se consideró un Basamento de 2 plantas que ocupa cada una el 70% del terreno. El Basamento se justifica por tratarse de una manzana especialmente dedicada a los usos comercial y administrativo.

Ejemplos:

Lote	Frente m.	Superf. m2.	Basamento plantas	Sobre Basamento plantas
3	12,78	974	2	13
6	6,80	530	2	11
11	10,20	653	2	10
37	12,30	552	2	11
18	19,95	1057		21
21	22,50	1430		32

Esta solución da una imagen de patios segmentados y encajonados que no permiten mancomunar el espacio aéreo de la manzana.

Como el FOT 6 permite elevar la altura considerablemente, el asoleamiento de los parámetros enfrentados sería deficiente y la ocupación espacial muy densa.

3.3.3 Ver Plano 4

Para evitar los patios entre distintos cuerpos se opta por la construcción de un solo edificio. En ese caso para lograr la iluminación adecuada, hay que limitar la profundidad, lo que incide directamente en el incremento de la altura de la edificación.

Ejemplos:

lote	Frente m.	Superf. m ² .	Basamento n° plantas	Sobre Basamento n° plantas
3	12,78	974	2	17
6	6,80	530	2	21
11	10,20	653	2	15
37	12,30	552	2	12
18	19,95	1057	2	21
21	22,50	1430	2	32

Esta solución, si bien mancomuna el espacio aéreo, conduce con el FOT 6 a alturas desmesuradas como vemos en el caso de los lotes 18 y 21, con 57 y 86,50m. respectivamente. Además encajona los espacios entre edificios, comprometiendo la privacidad, por la cercanía de los parámetros enfrentados; y el asoleamiento de los mismos. Por otra parte mientras no estén contruidos todos los lotes de este tipo y en el caso de diferencias de altura, quedaran las medianeras a la vista lo que produce un deterioro de la imagen urbana.

3.4 RESUMEN

El factor de ocupación total 6., aplicado directa e indiscriminadamente a sectores urbanos con la subdivisión del suelo de tipo tradicional que existe en Paraná, así como en la mayoría de las ciudades argentinas, es inadecuado.

La consecuencia de la aplicación de un factor tan elevado, es una imagen compacta, desordenada y caótica del paisaje urbano.

La mayor parte de los lotes de las manzanas son de escaso frente y desmesurado fondo, por ello la superficie edificable se incrementa en forma desproporcionada y conduce a una

edificación muy compacta. Por otra parte, existe la tendencia, universalmente adoptada, de eliminar los patios interiores en los edificios en altura y de mancomunar el espacio aéreo, para que todos los ambientes tengan las mismas posibilidades de iluminación, ventilación y vistas.

Además las densidades netas a las que se llega son inaceptables: la manzana estudiada totaliza 4637 habitantes, considerando población permanente y no permanente (*).

Aun en las áreas centrales, en las que por los numerosos usos no estrictamente residenciales, la población permanente es más baja; la población fluctuante utiliza las instalaciones de servicio, y este uso puede llegar a ser mayor, por ejemplo, la corriente eléctrica consumida en una zona comercial. Las redes de servicios públicos no están preparadas a estos requerimientos en ninguna de nuestras ciudades, por lo tanto la prestación de los mismos resultaría, sin la menor duda, deficitaria.

Lo aconsejable es que en lotes de frentes reducidos se construyan edificios con limitación de altura.

En cambio, en lotes de amplio frente podrían construirse edificios en altura, adoptándose el criterio de perímetro libre, con un conveniente retiro de los ejes medianeros, de tal manera que todos sus paramentos verticales tuvieran una excelente iluminación, ventilación y vista. Estos retiros permitirían planos horizontales con tratamiento de jardines, usos recreativos y espacios aéreos mancomunados.

Edificios de este tipo integrarían el tejido urbano conjuntamente con las construcciones de altura reducida, edificadas sobre lotes tradicionales. Su implantación debería responder a las exigencias de un diseño urbano integrado y no alterar las densidades poblacionales admisibles.

(*) NOTA: Cálculo de la densidad de la manzana.

Basamento

Uso previsto: comercial, administrativo, cocheras.

Superficie: 25.067 m².

Considerando 50m². por persona: 501 habitantes.

Edificios sobre Basamento

Uso previsto: administrativo, residencial

Superficie: 103.403m².

Considerando 25m². por persona: 4136 habitantes

Densidad Neta por Manzana 4637 habitantes.

4637 habitantes/1,7 Ha.

2727 habitantes/ Ha.



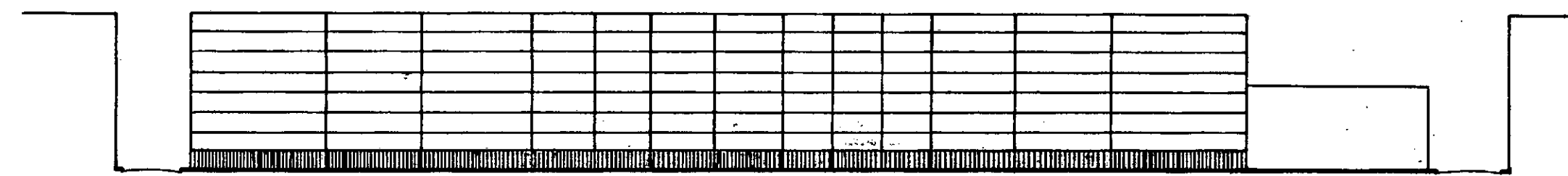
FUTURA AMPLIACION 25,00

PLANTA

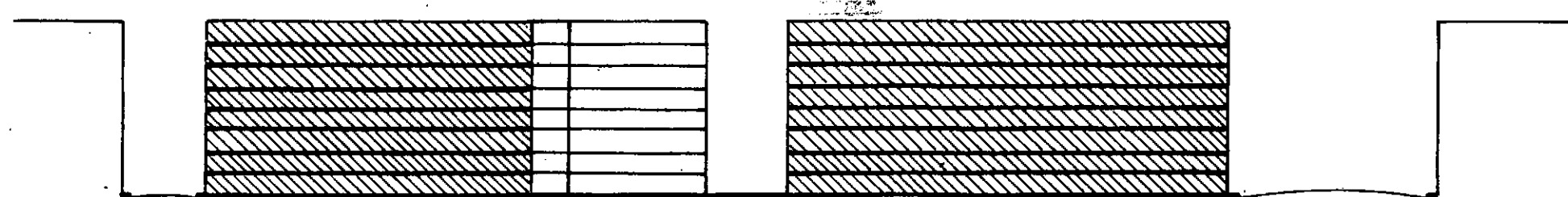
PARANA		PROVINCIA DE ENTRE RIOS	
APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS 07 FOT 6		PLANO N° 1	
SUBDIVISION DEL SUELO MANZANA N° 11		F. PAR	
EQUIPO: arq. ITALIA FULVIA VILLA arq. LUIS E. BEDOYA arq. ELDA LARTITEGUI		arq. NILIA M. MAFFIOLY técnico CARLOS A. VEGA técnico JULIO A. SOSA MONTIEL téc. dib. RUBEN A. SOSTERICH téc. dib. VIRGILIO W.M. MARTIN téc. dib. DANIEL E. MIOTTI	
CONVENIO: GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES			
FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA		ESCALA 1:750	
		FECHA ABRIL 1975	



PLANTA



VISTA SOBRE CALLE 25 DE MAYO

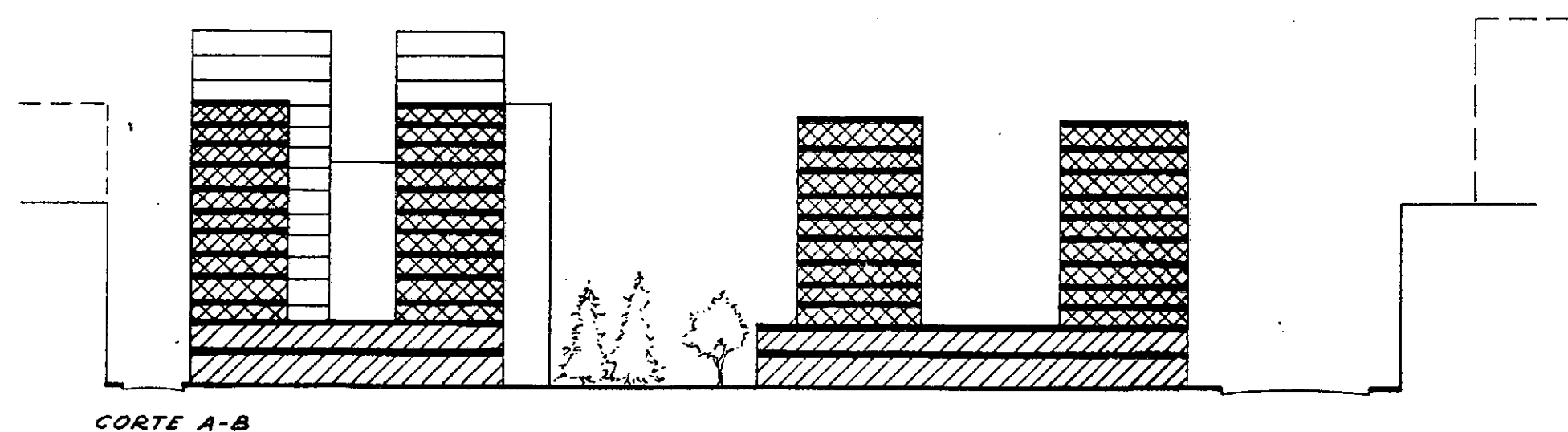
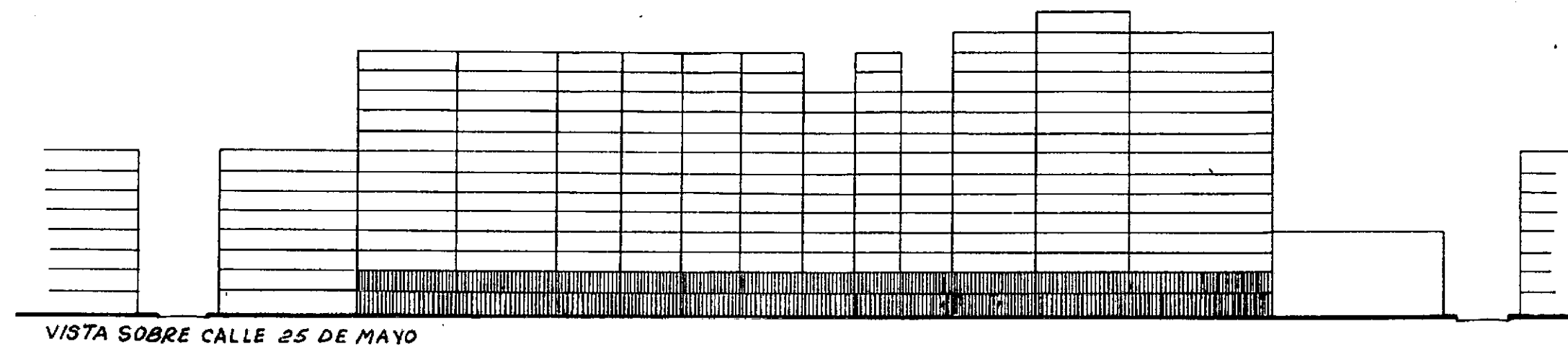


CORTE A-B

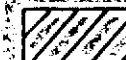

REFERENCIAS

-  OCHO PLANTAS
-  VISTA BASAMENTO

PARANA		PROVINCIA DE ENTRE RIOS	
APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS 07 FOT 6		PLANO Nº	F. PAR
CASO 1 MANZANA Nº 11			2
EQUIPO: arq. ITALIA FULVIA VILLA arq. LUIS E. BEDOYA arq. ELDA LARTITEGUI		arq. NILIA M. MAFFIOLY técnico CARLOS A. VEGA técnico JULIO A. SOSA MONTIEL tec. dib. RUBEN A. SOSTERICH tec. dib. VIRGILIO W. M. MARTIN tec. dib. DANIEL E. MIOTTI	
CONVENIO:		GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES	
FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA		ESCALA: 1-750	
		FECHA: ABRIL 1978	



REFERENCIAS

-  DOS PLANTAS
-  OCHO PLANTAS
-  VISTA BASAMENTO

PARANA

PROVINCIA DE ENTRE RIOS

APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS 07 FOT 6

PLANO Nº
F. PAR

CASO 2 MANZANA Nº 11

3

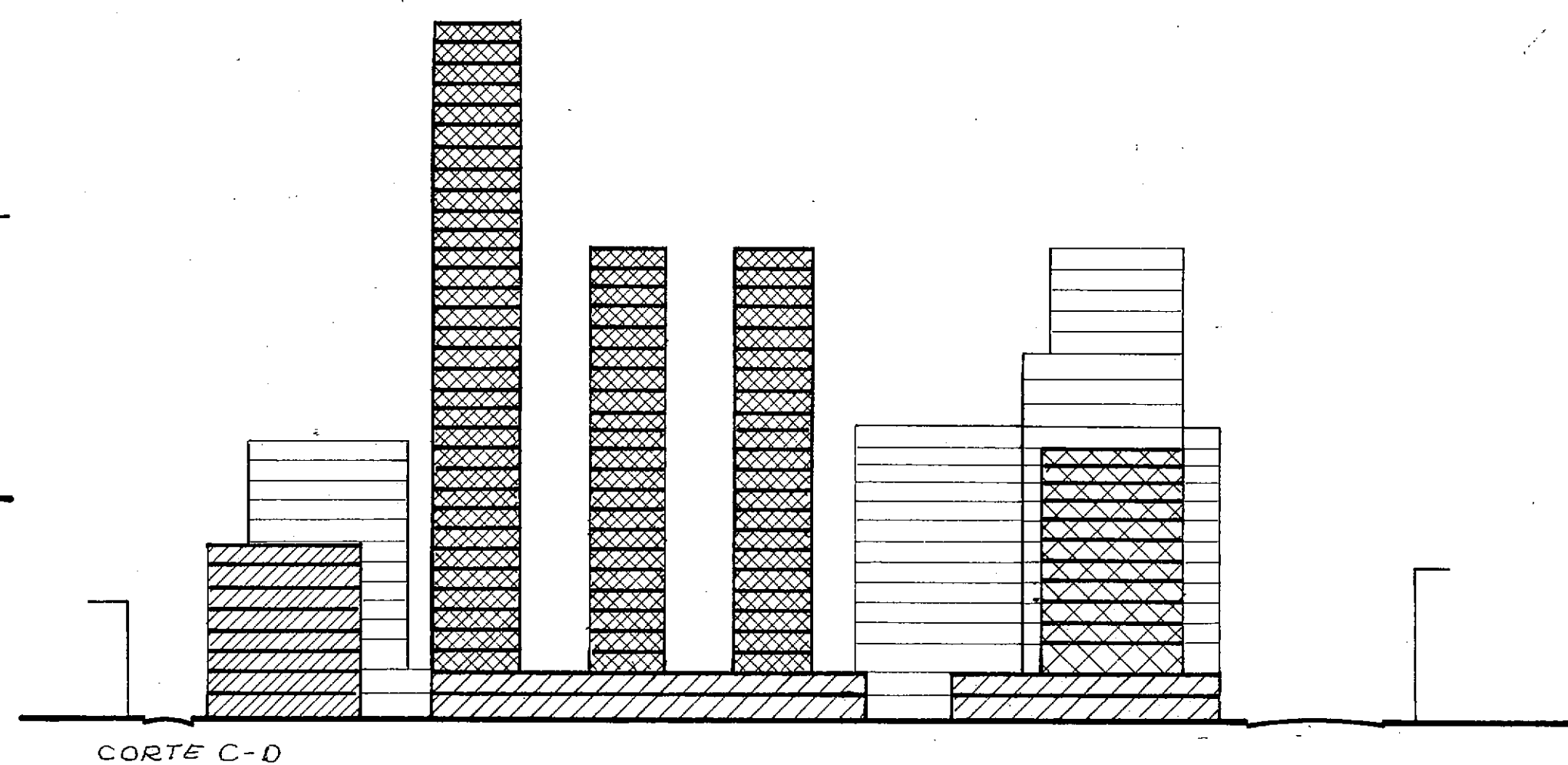
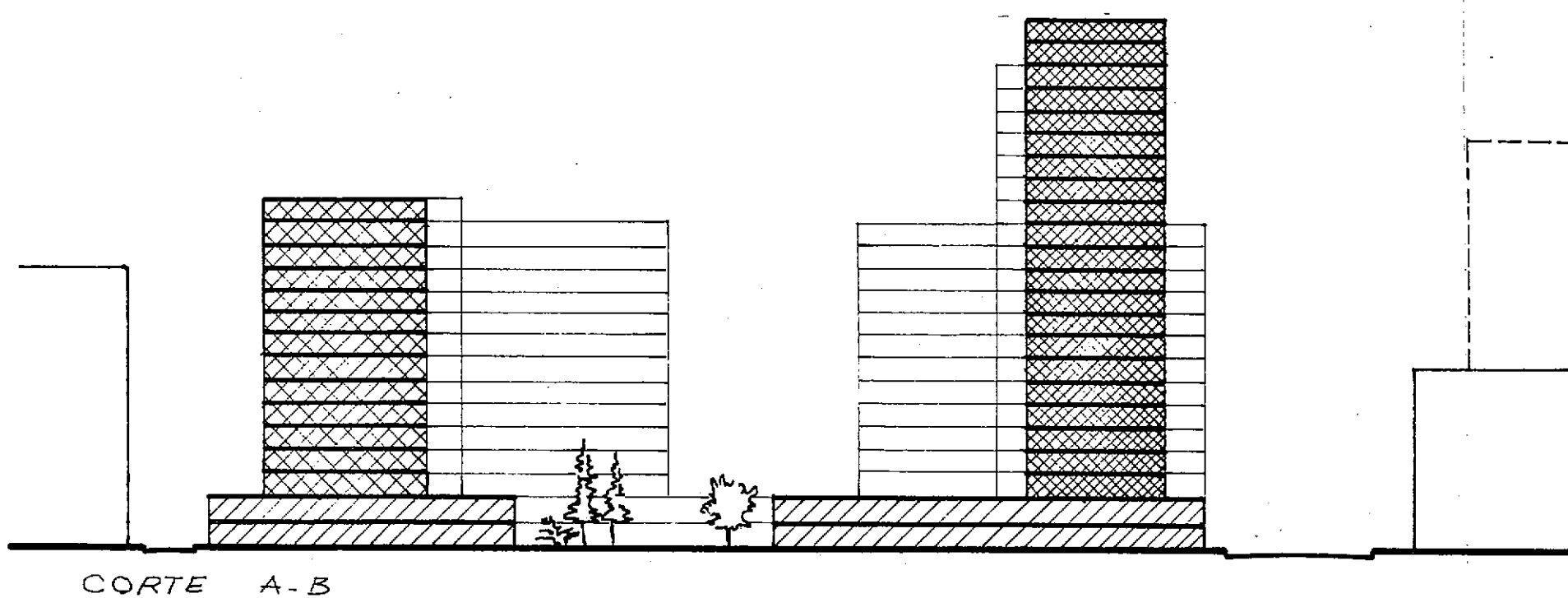
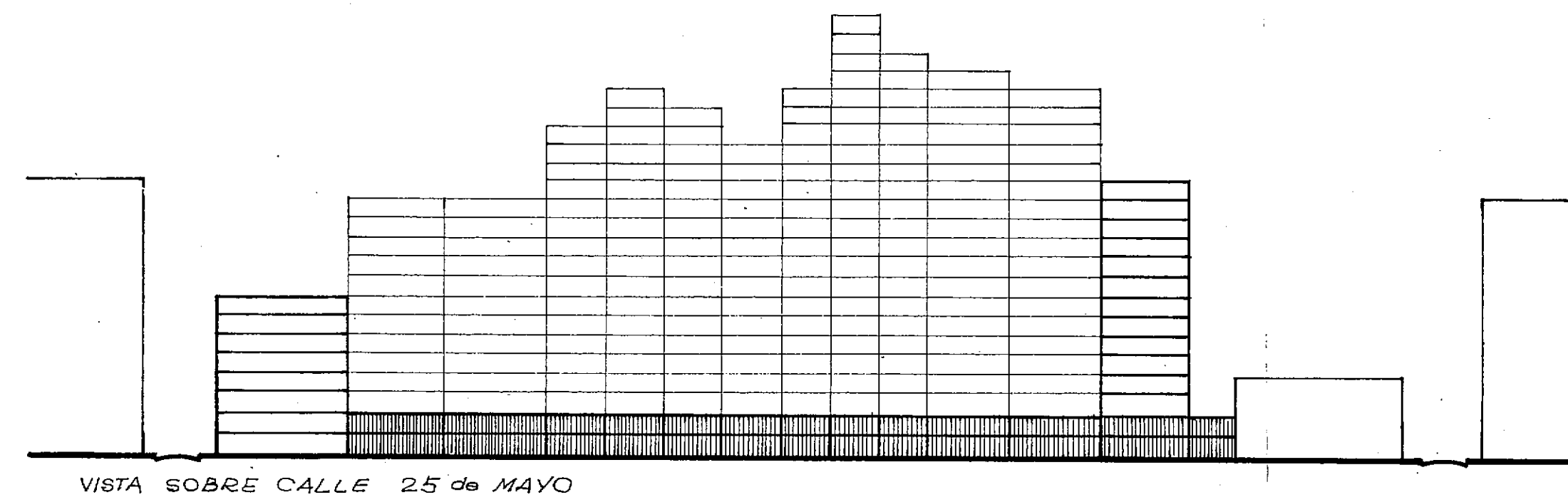
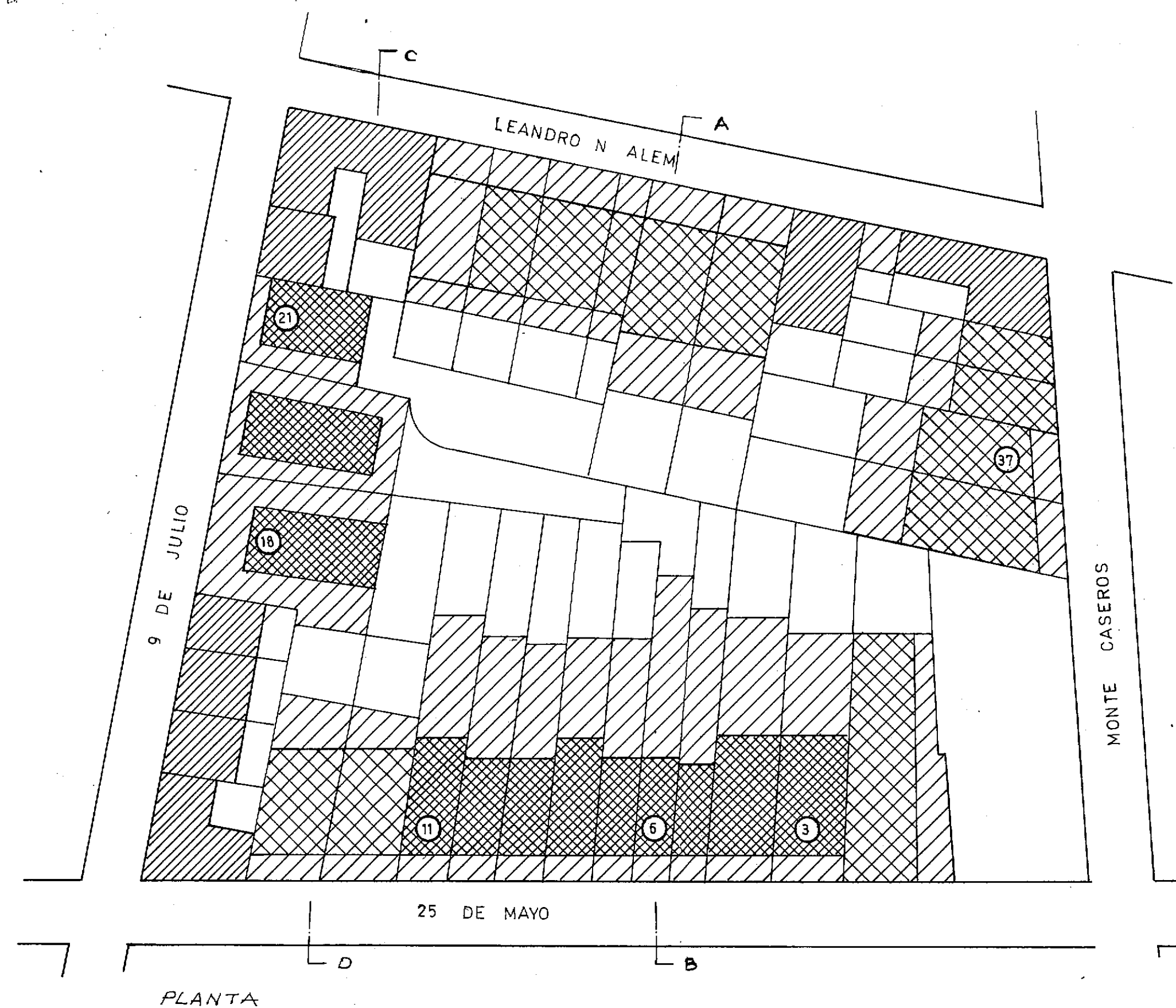
EQUIPO arq. ITALIA FULVIA VILLA
arq. LUIS E. BEDOYA
arq. ELDA LARTITEGUI

arq. NILIA M. MAFFIOLY
técnico CARLOS A. VEGA
técnico JULIO A. SOSA MONTIEL
téc. dib. RUBEN A. SOSTERICH
téc. dib. VIRGILIO W. M. MARTIN
téc. dib. DANIEL E. MIOTTI

CONVENIO: GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA

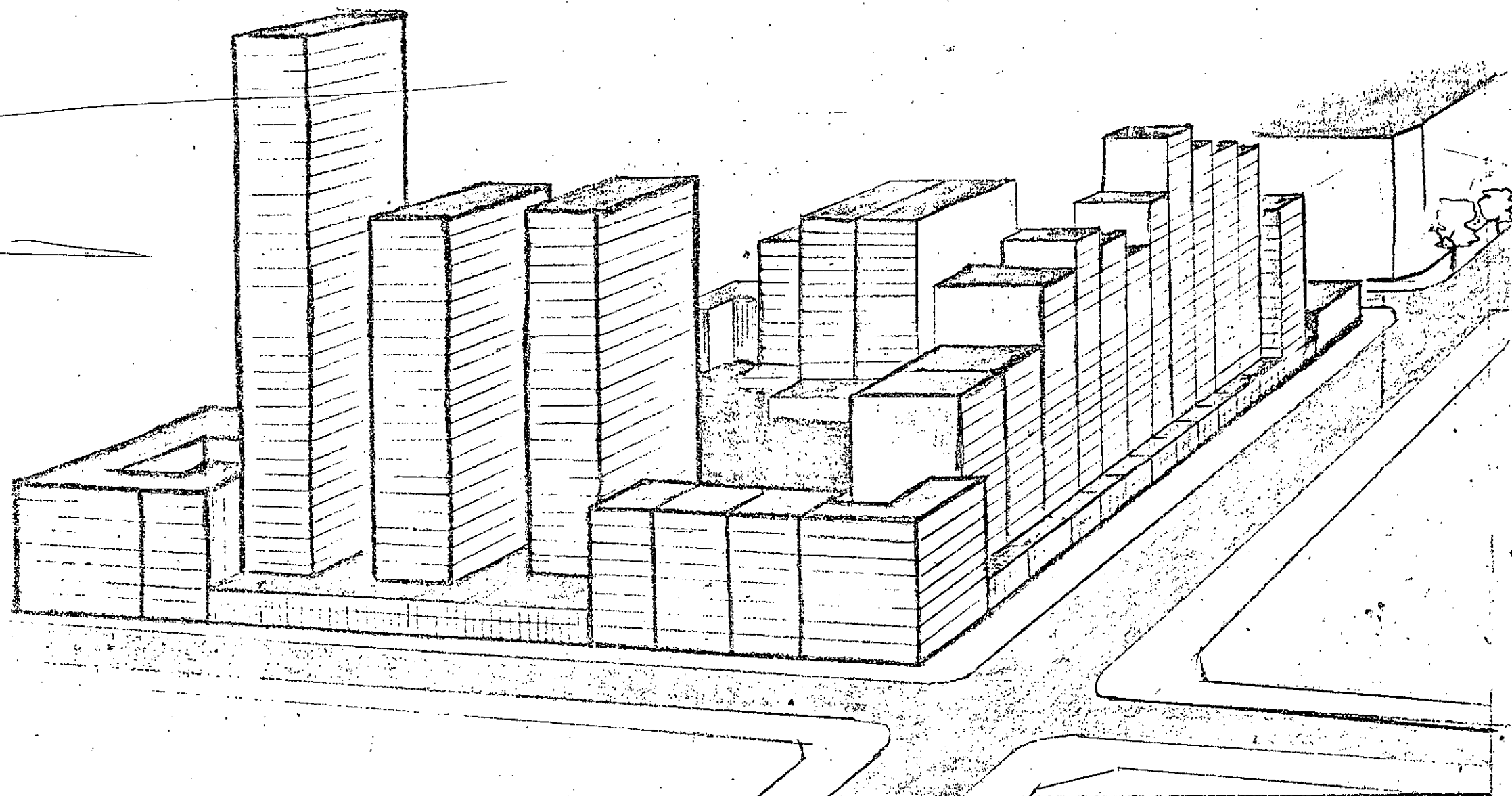
ESCALA 1:750
FECHA: ABRIL 1975



REFERENCIAS

- DOS PLANTAS
- HASTA OCHO PLANTAS
- HASTA QUINCE PLANTAS
- MAS DE QUINCE
- VISTA BASAMENTO

PARANA		PROVINCIA DE ENTRE RIOS
APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS 07 FOT 6		PLANO N° F. PAR
CASO 3 - MANZANA N° 11		4
EQUIPO: arq. ITALIA FULVIA VILLA arq. LUIS F. BEDOYA arq. ELDA LARTITEGUI		arq. NILIA M. MAFFIOLY técnico CARLOS A. VEGA técnico JULIO A. SOSA MONTIEL tec. dib. RUBEN A. SOSTERICH tec. dib. VIRGILIO W. M. MARTIN tec. dib. DANIEL E. MIOTTI
CONVENIO		GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA		ESCALA 1:750
		FECHA: ABRIL 1978



PARANÁ

PROVINCIA DE ENTRE RIOS

APLICACIÓN NORMA DE EDIFICACIÓN FOS Q7 FOT6

F. PAK

PERSPECTIVA AÉREA

MANZANA Nº 11

5

MANZANA n° 11

LOTE N°	FRENTE M.	SUPERFI. CIE M²	F.O.S. 07 SUP. M²	F. O. T. 6							
				SUPERFI. CIE M²	SU DISTRIBUCION						
					TODAS LAS PLANTAS Nº PLANTAS	P B + 1 P. SUP. M² *	SUP. M²	RESTANTE			
								1 C Nº PL.	2 C Nº PL.	3 C Nº PL.	
1	2445-52.65	1978	CORREOS								
2	18.16	1172	820	7032	8	1640	5392	12	112	-	
3	12.78	974	682	5844	8	1364	4480	17	13	-	
4	11.32	884	620	5304	8	1240	4064	18	12	-	
5	5.63	377	264	2262	8	528	1734	19	9	-	
6	6.80	530	371	3180	8	742	2438	21	11	-	
7	6.90	419	293	2514	8	586	1928	17	9	-	
8	9.20	552	386	3312	8	772	2540	14	11	-	
9	7.90	474	332	2844	8	664	2180	16	11	-	
10	7.90	498	348	2988	8	696	2292	17	11	-	
11	10.20	653	457	3918	8	914	3002	15	10	-	
12	12.41	534	374	3204	8	748	2456	11	-	-	
13	12.35	553	389	3336	8	778	2558	11	-	-	
14	1725-18.95	321	225	1926	8	450	1476	-	-	-	
15	11.10	186	130	1116	8	260	856	-	-	-	
16	11.00	200	140	1200	8	280	920	-	-	-	
17	9.10	159	111	954	8	222	732	-	-	-	
18	19.95	1057	740	6342	8	1480	4862	21	12	-	
19											
20	22.50	999	699	5994	8	1398	4596	21	10	-	
21	15.42	1430	1001	8580	8	2002	6578	32	-	-	
22	11.80	200	140	1200	8	280	920	-	-	-	
23	17.20-14.84	255	178	1530	8	356	1174	-	-	-	
24	10.50	294	206	1764	8	412	1352	-	-	-	
25	9.85	395	276	2370	8	552	1818	11	11	-	
26	9.60	389	272	2334	8	544	1790	16	11	-	
27	12.30	486	340	2916	8	680	2236	11	11	-	
28	5.46	222	155	1332	8	310	1022	14	9	-	
29	13.00	689	482	4134	8	964	3170	13	10	7	
30	13.20	699	489	4194	8	978	3216	13	10	7	
31	11.27	277	194	1662	8	388	1274	-	-	-	
32	7.45	93	65	558	8	130	428	-	-	-	
33	25.95-11.70	324	227	1944	8	454	1490	-	-	-	
34	7.50	248	174	1488	8	348	1140	9	-	-	
35	2.90	33	23	198	8	46	152	9	-	-	
36	4.60	216	151	1296	8	302	994			-	
37	12.25	558	391	3348	8	782	2566	12	11	-	
38	12.30	552	386	3312	8	772	2540	12	11	-	

* NOTA: ESTA SUPERFICIE SE OBTIENE DUPLICANDO LA SUP. DETERMINADA POR EL F.O.S.

PARANA

PROVINCIA DE ENTRE RIOS

APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS 07 FOT 6

PLANO N°
F. PAR

PLANILLA COMPLEMENTARIA MANZANA 11

6

EQUIPO: arq. ITALA FULVIA VILLA
arq. LUIS E. BEDOYA
arq. ELDA LARTITEGUI

arq. NILIA M. MAFFIOLY
técnico CARLOS A. VEGA
técnico JULIO A. SOSA MONTIEL
tec. dib. RUBEN A. SOSTERCICH
tec. dib. VIRGILIO W.M. MARTIN
tec. dib. DANIEL E. MIOTTI

CONVENIO: GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA

ESCALA 1:750
FECHA: ABRIL 1978

4. APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS 0,5 FOT3.

4.1 UBICACION SELECCIONADA EN:

ZONA I A - AREA PARQUE

Manzana	Calles perimetrales	desarrollo	superficie
Nº	Córdoba	99,20m.	aproximad.
	Mitre	98,10m.	12.111m2.
	Santa Fe	135,30m.	(12,11Ha)
	Etchevehere	111,40m.	

4.2 CASOS PLANTEADOS

4.2.1 Aplicación de la norma en toda su amplitud.

Resultado: 6 plantas de igual superficie equivalente cada una de ellas al 50% de la superficie del lote.

4.2.2 según el lote de que se trate: dos o tres cuerpos de edificación con FOS 0,5 sin basamento, o edificios de un único cuerpo con EOS menor a 0,5 sobre basamento de dos plantas de FOS 0,5.

4.3 ANALISIS DE LOS CASOS

4.3.1 Ver Plano 8

Existen terrenos que no permitirían más que la construcción de una única vivienda debido a sus características particulares: escasa superficie en las casas de lotes Nº 2, 3, 30, 31, 32 y 33; figura irregular, caso del lote Nº 38; y finalmente el caso del lote Nº 16, interno, que se ubica entre los de mayor superficie en la manzana con un pasillo de acceso de solo 2,20m. de ancho y en el cual se ha estudiado la posibilidad de edificación de departamentos internos en 1 o 2 plantas, no considerándose apto para la construcción de edificios de varias plantas altas.

Todas las demás lotes permiten 6 plantas edificadas, solución ésta que en las casas de lotes profundos solo sería factible si se permitieran los patios interiores autorizados por la ordenanza 4.948.

4.3.2 Ver Plano 9.

De no permitirse estos patios, atendiendo a la necesidad de poseer a los edificios de mejores posibilidades de asoleamiento y ventilación, la profundidad de algunos lotes permite la construcción de 2 o 3 cuerpos de $\frac{1}{2}$ plantas cada una aplicando ampliamente la norma.

Ejemplos:

Lote N°	Frente m.	Superficie m ² .	F.O.S. 0,5	
			2 cuerpos N° de plantas	2 cuerpos N° de plantas
6	10.00	540	6	-
9	8.00	476,5	-	6

En otros lotes es posible construir edificios de un único cuerpo con menor ocupación superficial y consiguientemente mayor altura, hasta 12 plantas altas, sobre basamento de dos plantas y la máxima ocupación superficial.

Por tratarse de una zona eminentemente residencial, este basamento se justifica en estas casas para emplearlo en actividades inherentes al uso (cocheras, salones de reunión, guarderías, etc.)

Ejemplos:

Lote N°	Frente m.	Superf. m ² .	Basamento		Sobre Basamento	
			FOS.	N° de Plant.	FOS.	N° de Plant.
5	10.00	576	0,5	2	0,21	9
27	8.00	523	0,5	2	0,18	10
37	6.70	227	0,5	2	0,4	5

Esta solución da una imagen de patios fraccionados, que no posibilita enancomunar el espacio aéreo de la manzana.

4.4 RESUMEN

La simple observación de la perspectiva aérea evidencia una alta densidad de edificación en una desordenada imagen producida por la irregularidad de la subdivisión y la yuxtaposición de edificación baja con otra de distintas alturas que no obedece a ninguna regulación.

De acuerdo a lo graficado en el plano 9, la manzana totaliza una cantidad de 1032 habitantes.

ne del cómputo de la superficie total edificable en el ejemplo dado (25.815m²) y sobre la base de 100m². cada 4 habitantes.

Los basamentos de los edificios no se computaron por entenderse que estarán destinados a otros usos fuera del uso residencial dominante.

La densidad de población resultante es de 852 habitantes por hectárea. Esta densidad llegaría a incrementarse en caso de que aquellos lotes de reducidas dimensiones y capaces de albergar solamente una vivienda unifamiliar cada uno, no se hubiesen fraccionado o se unificaran permitiendo así edificación en altura.

Esta zona de la ciudad es la que ofrece mayores posibilidades paisajísticas. Hasta el momento la visualización del río es accesible debido a la topografía de la ciudad, desde numerosos sectores de la misma.

Por tal motivo, sería aconsejable estudiar muy cuidadosamente como un problema especial de diseño el tejido urbano de este sector particularísimo de la ciudad y no aplicar indiscriminadamente un FOT. uniforme que, dada la disparidad de la subdivisión existente, produce una imagen tan disarmonica.

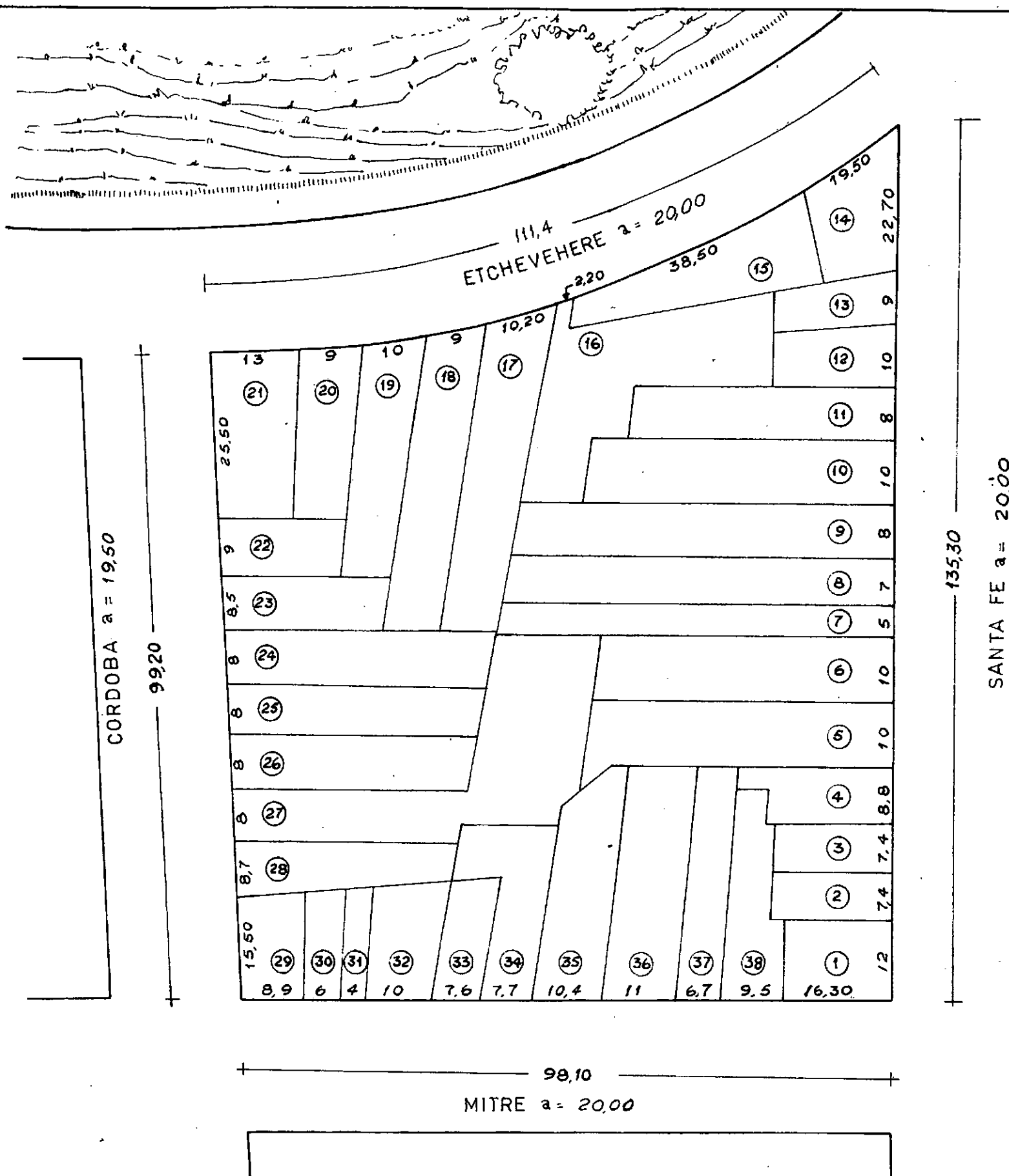
Es necesario: no destruir la imagen de la ciudad desde el río y viceversa; compatibilizar lo más posible las construcciones con las áreas verdes y la topografía, al mismo tiempo que ordenar aquellas entre sí.

Esto no significa la imposibilidad de construir edificios en altura en parcelas de muy amplio frente, adoptándose el criterio de perímetro libre, según lo expresado en los dos últimos párrafos del punto 3.4.

Se adjuntan los siguientes planos:

1. Subdivisión del suelo. Manzana N° 11
2. Caso 1. Manzana N° 11
3. Caso 2. Manzana N° 19
4. Caso 3. Manzana N° 11
5. Perspectiva aérea. Manzana N° 11

6. Planilla Complementaria. Manzana N° 11
7. Subdivisión del suelo. Manzana N°
8. Caso 1. Manzana N°
9. Caso 2. Manzana N°
10. Perspectiva aérea. Manzana N°
11. Planilla complementaria. Manzana N°



PLANTA

PARANA PROVINCIA DE ENTRE RIOS

APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS05 FOT 37 PLANO N° 7

SUBDIVISION DEL SUELO MANZANA N° 8

EQUIPO: arq. ITALIA FULVIA VILLA, arq. LUIS E. BEDOYA, arq. ELDA LARTITEGUI, arq. NILIA M. MAFFIOLY, técnico CARLOS A. VEGA, técnico JULIO A. SOSA MONTIEL, téc. dib. RUBEN A. SOSTERICH, téc. dib. VIRGILIO W.M. MARTIN, téc. dib. DANIEL E. MIOTTI

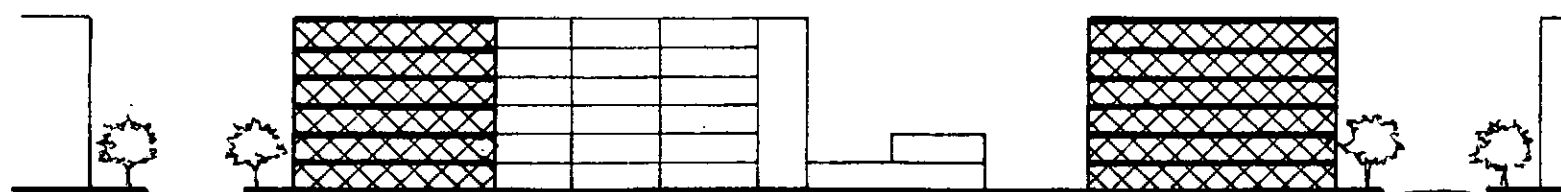
CONVENIO: GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS, CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA, ESCALA 1:750, FECHA: ABRIL 1978





MITRE

PLANTA



CORTE A-B

REFERENCIAS

-  VIVIENDAS UNIFAMILIARES
-  SEIS PLANTAS

PARANA

PROVINCIA DE ENTRE RIOS

APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS 05 FOT 3

PLANO N°
F. PAR

CASO 1 MANZANA N° 8

8

EQUIPO: arq. ITALIA FULVIA VILLA
arq. LUIS E. BEDOYA
arq. ELDA LARTITEGUI

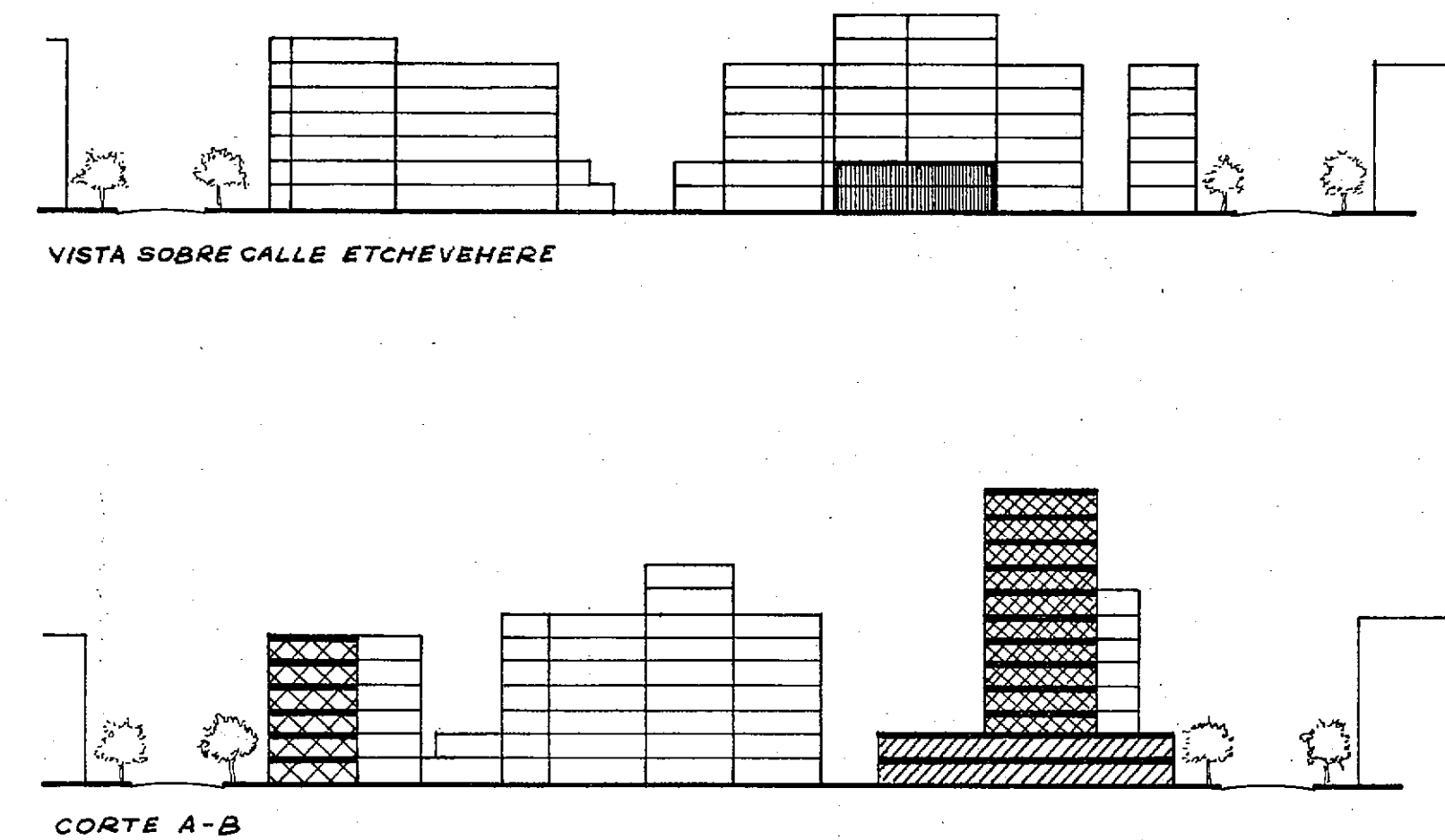
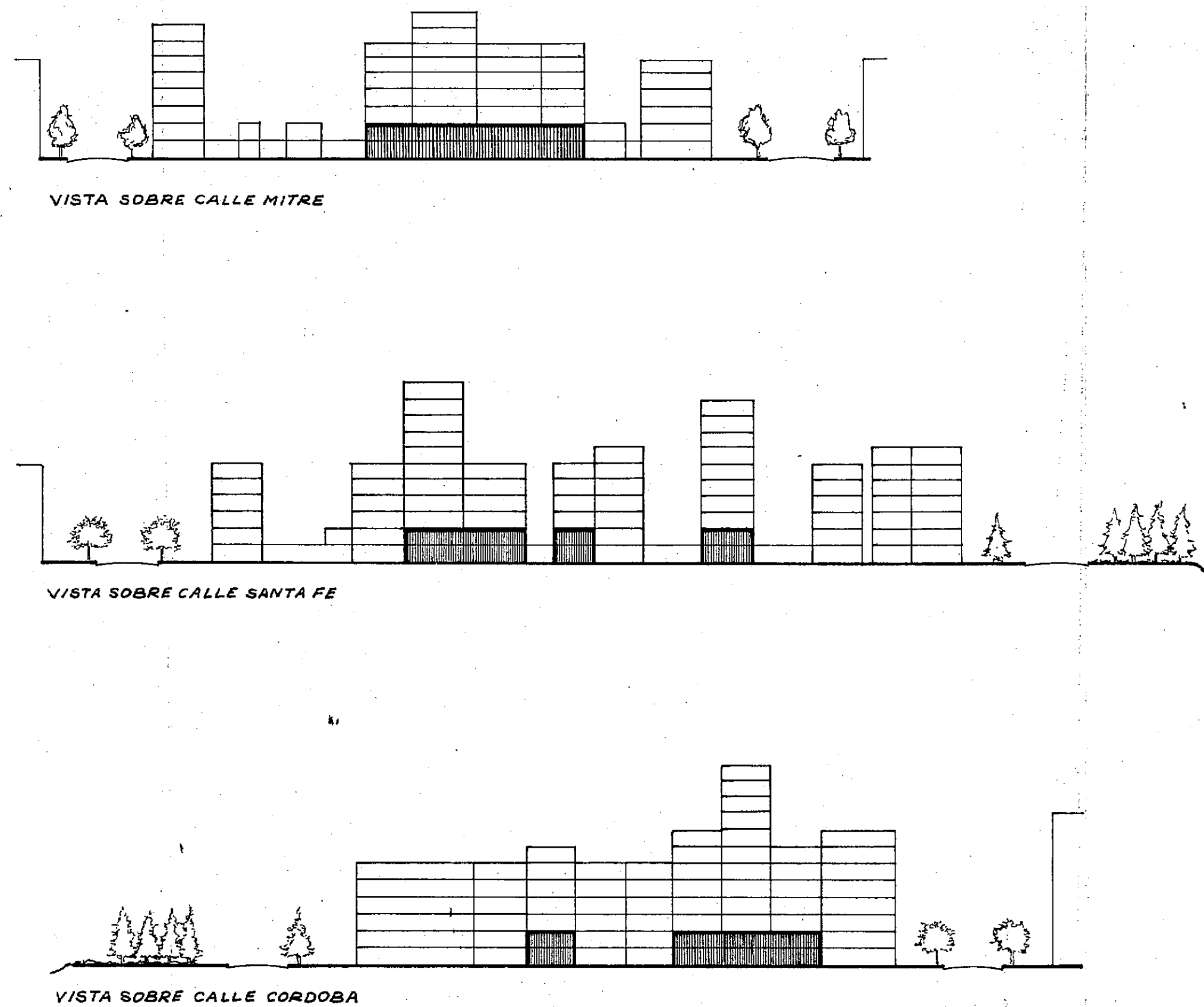
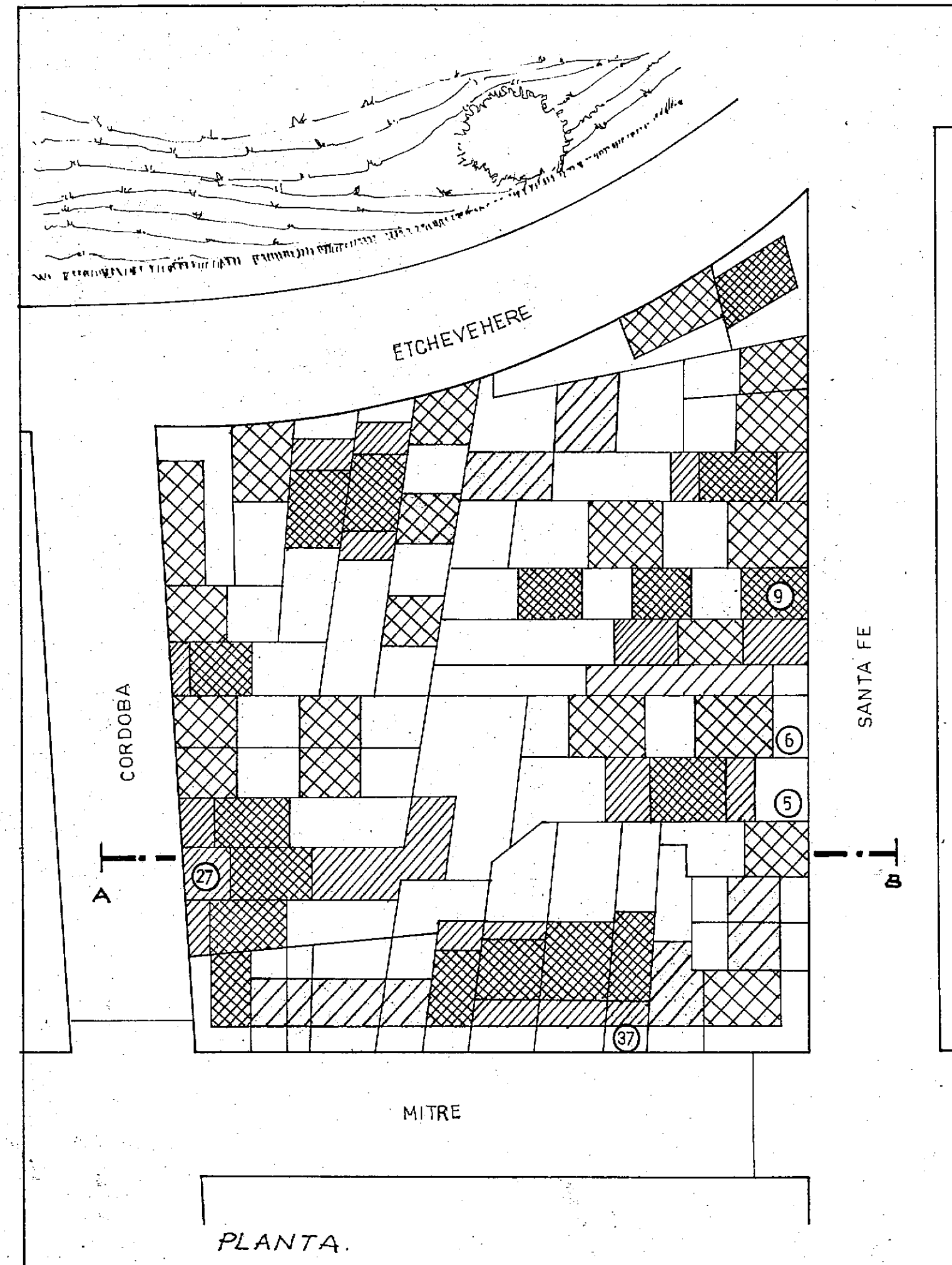
arq. NILIA M. MAFFIOLY
técnico CARLOS A. VEGA
técnico JULIO A. SOSA MONTIEL
téc. dib. RUBEN A. SOSTERCICH
téc. dib. VIRGILIO W. M. MARTIN
téc. dib. DANIEL E. MIOTTI

CONVENIO: GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES.



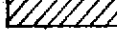


FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA

ESCALA 1:750

FECHA ABRIL 1978



REFERENCIAS

-  VIVIENDAS UNIFAMILIARES
-  DOS PLANTAS
-  SEIS PLANTAS
-  MAS DE SEIS PLANTAS.
-  VISTA BASAMENTO

PARANA

PROVINCIA DE ENTRE RIOS

APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS₀₅FOT₃

PLANO N°
F. PAR

CASO 2-MANZANA N° 8

9

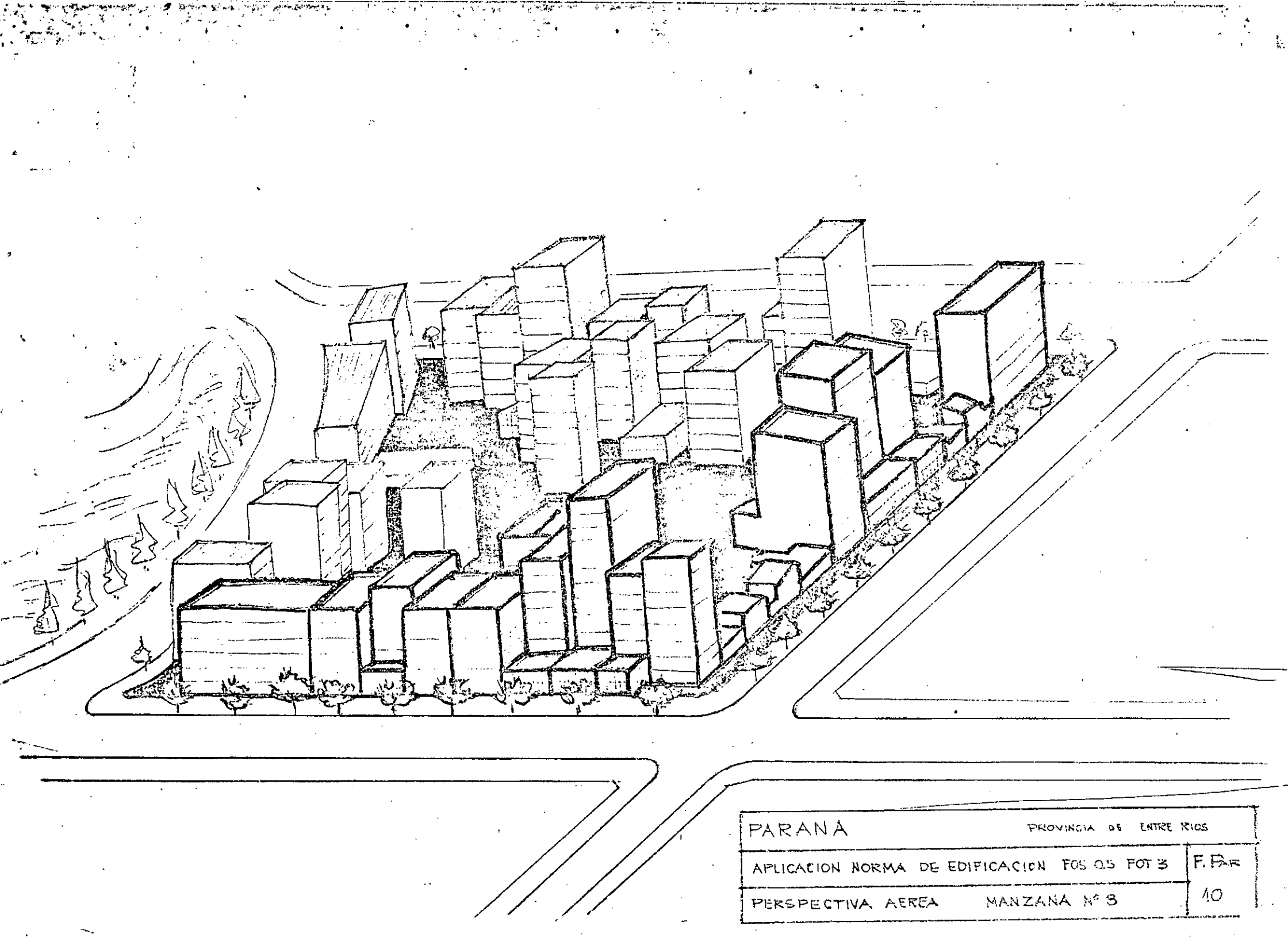
EQUIPO: arq. ITALIA FULVIA VILLA
arq. LUIS E. BEDOYA
arq. ELDA LARTITEGUI

arq. NILIA M. MAFFIOLY
técnico CARLOS A. VEGA
técnico JULIO A. SOSA MONTIEL
téc. dib. RUBEN A. SOSTERICH
téc. dib. VIRGILIO W.M. MARTIN
téc. dib. DANIEL E. MIOTTI

CONVENIO: GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA

ESCALA 1:750
FECHA: ABRIL 1978



PARANA

PROVINCIA DE ENTRE RIOS

APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS 0.5 FOT 3

F.P.R.

PERSPECTIVA AEREA

MANZANA Nº 3

10

MANZANA n° 8

LOTE N°	FRENTE M	SUPERFI. M ²	F.O.S.05 M ²	F. O. T. 3						
				SUPER- FICIE M ²	SU DISTRIBUCION					
					PL = N° PL	P.B. + 1 PL. SUP. M ² *	SUP. M ²	RESTANTE		
								1 C N° PL	2 C N° PL	3 C N° PL
1	1200-1630	195	97.5	585	6	195	390	(6)	-	-
2	740	135	69.5	417	-	139	278	UNIFAM	LIAR	
3	740	138	69	414	-	138	276	*	*	*
4	880	196	98	579	6	196	383	(6)		
5	1000	576	288	1728	6	576	1152	9	4	4
6	1000	540	270	1620	6	540	1080	9	4	4
7	500	324	162	972	6	324	648	-	-	-
8	700	412	206	1236	6	412	824	9	4	4
9	800	476.5	238.25	1429.5	6	472.5	953	8	5	4
10	1000	560	280	1680	6	560	1120	9	4	4
11	800	426	213	1278	6	426	852	8	4	-
12	1000	216	108	648	6	216	432	(6)	-	-
13	900	184	92	552	6	184	368	(6)	-	-
14	22.70-19.50	482	241	1446	6	482	964	5	-	-
15	3850	422	211	1266	6	422	844	(6)	-	-
16	2.20	428	214	1284	-	428	856	-	-	-
17	10.20	497	248.5	1491	6	497	994	8	4	4
18	900	330	165	990	6	330	660	6	4	-
19	10.00	355	177.5	1065	6	355	710	6	3	-
20	900	230	115	690	6	230	460	(6)	-	-
21	13.00-25.50	316	158	948	6	316	632	(6)	-	-
22	900	207	103.5	621	6	207	414	(6)	-	-
23	850	289	144.5	867	6	289	578	(6)	-	-
24	800	350	175	1050	6	350	700	7	4	4
25	800	348	174	1044	6	348	696	7	4	4
26	800	320	160	960	6	320	640	6	4	4
27	800	523	261.5	1569	6	523	1046	10	5	-
28	8.70	290	145	870	6	290	580	(6)	-	-
29	15.50-8.90	263	131.5	789	6	263	526	UNIFAMILIAR		
30	600	124	62	372	6	124	248	*	*	*
31	400	84	42	252	6	84	168	*	*	*
32	10.00	243.5	122	703.5	6	243.5	460	*	*	*
33	760	151	75.5	453	6	151	302	*	*	*
34	7.70	267	133.5	801	6	267	534	5	-	-
35	10.40	350	175	1050	6	350	700	7	4	4
36	11.00	413	206.5	1239	6	413	826	6	4	4
37	6.70	227	113.5	681	6	227	454	5	-	-
38	9.50	219	109.5	657	6	219	438	UNIFAMILIAR		

*: ESTA SUPERFICIE SE OBTIENE DUPLICANDO LA SUP. DETERMINADA POR EL F.O.S.

(6): NO SE CONSIDERA EL BASAMENTO.

PARANA

PROVINCIA DE ENTRE RIOS

APLICACION NORMA DE EDIFICACION FOS05FOT3

PLANO N°

F-PAR

PLANILLA COMPLEMENTARIA MANZANA 8

11

EQUIPO: arq. ITALIA FULVIA VILLA
arq. LUIS E. BEDOYA
arq. ELDA LARTITEGUI

arq. NILIA M. MAFFIOLY
técnico CARLOS A. VEGA
técnico JULIO A. SOSA MONTIEL
téc. dib. RUBEN A. SOSTERDICH
téc. dib. VIRGILIO W. M. MARTIN
téc. dib. DANIEL E. MIOTTI

CONVENIO

GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

FUENTE DE INFORMACION: ELABORACION PROPIA

ESCALA 1:750

FECHA: ABRIL 1978

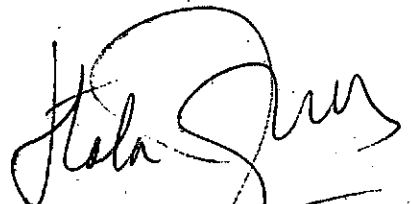
PARANA, 13 de abril de 1978.

AL SEÑOR DIRECTOR
DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA
Ing. Geog. LUIS ALBERTO BOSCO
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a fin de que por su intermedio se haga llegar el presente estudio, a la Dirección de Planificación de la Municipalidad de Paraná.

Este estudio fue realizado con el objeto de alertar a cerca de las consecuencias de aplicar los factores de Ocupación del Suelo y del Espacio establecidos en el Proyecto de Ordenanza, del que tomamos conocimiento en ocasión de la reunión en la oficina de Planeamiento Municipal, cuya copia consta en el estudio.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.



ITALA EULVIA VILLA
Arquitecta.
Experta Principal C.F.I.

VISTO:

que la Dirección de Planeamiento Urbano ha realizado un análisis y diagnóstico de la ciudad de Paraná; y

CONSIDERANDO:

que del mismo surge la necesidad de dictar y en otros casos adecuar las normas existentes de edificación teniendo en cuenta el real crecimiento urbano de nuestra Ciudad, a fin de evitar el desequilibrio dentro de las distintas áreas dadas;

que estableciendo normas que regulen el factor de ocupación del suelo y el factor de construcción total en relación a la superficie del lote, se persigue preservar determinadas características zonales y una ocupación de la misma, en la que se armonice debidamente el interés particular con el interés de la comunidad;

que en la actualidad existen numerosos anteproyectos visados y proyectos en trámite o aprobados, todos de edificios en altura, que no se ajustan a las nuevas normas propuestas;

que para estos casos deben preverse plazos en los cuales se debe terminar el trámite de aprobación, construcción y ejecutar una parte de la obra y determinarse que en caso contrario caducarán las visaciones o aprobaciones correspondientes, debiendo ajustarse los edificios a las nuevas normas vigentes;

que para lograr tales fines se ha constituido una Comisión integrada por representantes de la Municipalidad, del Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos y de la Sociedad de Arquitectos de Entre Ríos, la que considerará necesario se dicten normas de edificación que regulen las situaciones aludidas, habiendo elevado el correspondiente anteproyecto a la consideración de este Departamento Ejecutivo;

que es facultad y deber municipal velar por la seguridad y comodidad pública reglamentando y fiscalizando las construcciones dentro de la Ciudad, acorde con el artículo 120, inciso 1º, en virtud de lo dispuesto por el artículo 120, inciso 2º, apartado a) e inciso 3º, apartado a) y b) de la Ley 3000 de Corporaciones Municipales de 1906;

que en consecuencia se justifica disponer la obligación de ajustarse a factores máximos de edificación, ocupación del suelo, plazos perentorios para presentar los planos definitivos de obra o se inician las construcciones.

//bañas, por lo menos en determinado porcentaje;

Que en estas actuaciones han tomado intervención los organismos técnicos de la Administración Municipal cumplimentando se así las normas del artículo 5° de la Ley N°5832 y reglamentaciones concordantes;

POR TANTO

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE PARANA

ELEVA A CONSIDERACION DEL SEÑOR MINISTERO DE GOBIERNO, JUSTICIA Y EDUCACION DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS, el siguiente PROYECTO DE

O R D E N A N Z A :

-.TITULO I.-

Artículo 1°.- En todo edificio nuevo o que se refaccione ampliando como mínimo el 50 % de su superficie cubierta, se deben cumplimentar las normas de los artículos siguientes.-

Artículo 2°.- Denomínase factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.-
Denomínase factor de ocupación total (F.O.T.), al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.-
Ambos factores determinarán los volúmenes edificables.-

Artículo 3°.- Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su equivalente que al efecto establezca el Departamento Ejecutivo, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores o exteriores.- *¿nivel?*

Artículo 4°.- Establécense los siguientes valores máximos del factor de ocupación del suelo y del factor de ocupación total.-

1°.-Valores del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

- 4.1.1. En los ubicados en ZONA I: la superficie edificable máxima será del 70 % de la superficie total.-
- 4.1.2. En los ubicados en ZONA II: la superficie edificable máxima, será del 50 % de la superficie total.-
- 4.1.3. En los ubicados en las ZONAS III y IV: la superficie edificable máxima, será del 60 % de la superficie total.-
- 4.1.4. En los ubicados en la ZONA V: la superficie edificable máxima será del 40 % de la superficie total.-

2°.-Valores del Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

- 4.2.1. En los ubicados en ZONA I: la superficie construida total, será como máximo, seis (6) veces la superficie

total del lote.-

4.2.2. En los ubicados en ZONA I: la superficie construida total será como máximo, ~~cuatro~~ ^{tres} veces la superficie total del lote.-

4.2.3. En los ubicados en ZONA II: la superficie construida total será como máximo tres (3) veces la superficie total del lote.-

4.2.4. En los ubicados en ZONA III: la superficie construida total, será como máximo dos (2) veces la superficie total del lote.-

4.2.5. En los ubicados en ZONA IV: la superficie construida total, será como máximo una (1) vez la superficie total del lote.-

Artículo 5º.- A los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se determinan las siguientes zonas, según plano adjunto que forma

parte de esta Ordenanza:

ZONA I: Comprende el área delimitada por: Boulevard Mitre desde Avda. Rivadavia-Etchevehere-Juan de San Martín-Laurencena-prolongación de calle De la Torre y Vera-Boulevard Moreno-Salta-A. Pazos-Avda. Ramírez-Avda. Almaguero-Deán J. Álvarez-Avda. Ramírez-Villaguay-Montevideo-Libertad-Urquiza-Santiago del Estero-Tejeiro Martínez y Bertozzi hasta Avda. Rivadavia.- Y las siguientes:

Avda. Ramírez de A. Crespo a A. Pazos y de Villaguay a Boulevard Racedo.- Boulevard Moreno de Salta a Avda. Ramírez.- Avda. Almaguero de Deán J. Álvarez a Avda. Zanni.- A. Crespo de Avda. Ramírez a Blas Parera.- Boulevard Racedo de San Martín a Avda. Ramírez.-

ZONA II: Comprende el área delimitada por: Boulevard Mitre de Danza de la Flecha a Etchevehere y el área determinada por: Boulevard Mitre-Boulevard Moreno-De la Torre y Vera-Avda. Laurencena-Juan de San Martín y Etchevehere hasta Boulevard Mitre.-

ZONA III: Comprende el área exterior de la Zona II, delimitada por: Laurencena (desde prolongación de calle De la Torre y Vera), Guenepiniers-continuación de Ambrosetti-Avda. Ramírez-Bravard-Florida-A. Crespo-Avda. Ramírez hasta A. Pazos-A. Pazos hasta Salta-Salta hasta Boulevard Moreno-Boulevard Moreno hasta San Juan-De la Torre y Vera hasta Laurencena-Deán J. Álvarez-Ruperto Pérez-Salvador Maciá-División de los Andes-Osinaldo Ros-Coronel Díaz-Sara C. de Eccleston-Santos Domínguez-División de los Andes-Marcos Sastre-Ruperto Pérez-Salvador Maciá.- Boulevard Racedo-Ituzzaingó-Concordia-Sebastián Vázquez-Diamante-Paraná-Chaco-España-Ameghino-Patagonia-Panamá-Osinaldo y su prolongación hacia el río Paraná.-

Y las siguientes avenidas y calles:

En Boco desde Avda. Ramírez a Blas Parera.-

Mitre, Brown desde Avda. Ramírez a Díaz Vélez.-

Hurrerán desde Avda. Ramírez a Rondeau.-

Avda. Ramírez desde Boulevard Racedo a Peñas Unidas.-

Avda. de las Américas desde Boulevard Racedo a H. Lebonson.-

Avda. Ejército desde Boulevard Racedo a J. M. Gutiérrez.-

Gral. Galán desde Avda. Ejército a Montiel.-

Montiel desde Gral. Galán a Ituzzaingó.-

Ituzzaingó desde Montiel a A. Zanni.-

Ameghino desde Arroyo Interoceánico a Ros. de Siria.-

ZONA IV: Comprende el área exterior a la Zona III, hasta el límite

///de "ampliación zona urbana".-

ZONA IV: Comprende el área exterior a la Zona III, hasta el límite del ejido municipal.-

Artículo 6º.- Aplicación en los límites de zonas: Las construcciones en los lotes con frente a calles que delimitan dos Zonas, deberán ajustarse a las normas establecidas para la zona en que se exija menor porcentaje de factor de ocupación del suelo o factor de construcción, según el caso.-

Artículo 7º.- La superficie total del lote, se considera incluyendo los retiros de línea de edificación o líneas de fondo.-

Artículo 8º.- En los casos en que por las medidas del terreno o por las características del edificio a refaccionar no sea posible cumplimentar alguna de las disposiciones de esta Ordenanza, el Departamento Ejecutivo podrá eximir el cumplimiento parcial o total, previo informe favorable de la Comisión Asesora de Interpretación del Reglamento de Edificación.-

Artículo 9º.- Facúltase al Intendente Municipal a modificar por decreto las Zonas I, Ia, II, III y IV ó a incluir calles o tramos de calles en las normas de esta Ordenanza y asimismo a ampliar o disminuir los valores del factor de ocupación del suelo y del factor de ocupación total establecidos en el artículo 4º.-

Artículo 10º.- Todos los expedientes donde se tramite una consulta previa, en los que el anteproyecto aún no haya sido visado por la Dirección de Obras Privadas a la fecha de entrar en vigencia esta Ordenanza, deben ajustarse a sus normas en lo relativo al factor de ocupación del suelo y al factor de ocupación total.-

TITULO II

Artículo 11º.- Los trámites previos y definitivos para construcciones que posean más de planta baja y dos pisos altos, iniciados antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, se ajustarán a las disposiciones de los artículos siguientes, sin perjuicio de la aplicación de normas concurrentes, complementarias o reglamentarias.-

Artículo 12º.- En los casos de anteproyectos que posean vización previa, el proyecto de obra definitivo se debe presentar dentro de los sesenta (60) días corridos, a partir de la entrada en vigencia de esta Ordenanza.-

Artículo 13º.- En los casos de proyectos en trámite o aprobados, se debe ejecutar, por lo menos, un 30 % de la construcción total de la construcción aprobada, dentro de los ciento ochenta (180) días corridos a contar de igual forma que en el artículo anterior.-

El Departamento Ejecutivo, previo intervención...

5
///cidirá respecto al cumplimiento del porcentaje aquí establecido.

Artículo 14°.— Los plazos a que refiere el artículo 12° y 13° , son improrrogables y en caso de incumplimiento, caducará automáticamente los permisos o visaciones concedidos.

Artículo 15°.— Facúltase al Departamento Ejecutivo a ampliar los plazos correspondientes, en casos excepcionales y debidamente justificados, previo informe favorable de la Comisión Asesora de Interpretación del Reglamento de Edificación.

TITULO III

Artículo 16°.— Derógase cualquier otra ordenanza o reglamentación que se oponga a las disposiciones de la presente.

Artículo 17°.— Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 18°.— Publíquense avisos por tres (3) días en el diario "El Diario", haciendo saber a quienes interese o se consideren con derecho, que las disposiciones de esta Ordenanza entrarán en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 19°.— Comuníquese y con mensaje de estilo, elévese a consideración del Señor Ministro de Gobierno, Justicia y Educación de la provincia de Entre Ríos.

PRIMER INFORME PARCIAL



INFORMACION SOBRE TAREAS : 1 - 5 - 6

8 de abril de 1978

CONVENIO CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PUNTO 1

ASISTENCIA TECNICA EN PLANEAMIENTO URBANO
A LA SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO DE LA
PROVINCIA DE ENTRE RIOS

PUNTO 5

CAPACITACION TEORICO-PRACTICA DEL PERSONAL
TECNICO DE LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO FI
SICO E IN-RAESTRUCTURA Y DE LAS OFICINAS
TECNICAS MUNICIPALES DONDE SE REALICEN AC-
CIONES DE PLANEAMIENTO

PUNTO 6

DIFUSION EN LOS MEDIOS LOCALES DE LOS OB-
JETIVOS Y ALCANCES DE LOS TRABAJOS CUMPLI
DOS

PUNTO 1

ASISTENCIA TECNICA EN PLANEAMIENTO URBANO A LA SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS.

1. El 7 de marzo de 1978 el Director de Planeamiento Físico e Infraestructura solicitó colaboración a efectos de elaborar su intervención en las Jornadas Interprovinciales para el Desarrollo Urbano, celebradas en la Secretaría de Planeamiento Urbano y Vivienda durante los días 8 y 9 de marzo, en Buenos Aires.
2. El 3 de abril de 1978 el mismo funcionario requirió una opinión acerca de una propuesta de la SETOP sobre "Impacto del Planeamiento del Complejo Ferroviario Zárate-Brazo Largo".

El mismo día se analizó una ~~propuesta~~ propuesta acerca del tema siguiente: "Criterios generales para la Organización de los Centros de Frontera en el Proyecto de Salto Grande".

PUNTO 5.

CAPACITACION TEORICO-PRACTICA DEL PERSONAL TECNICO Y ADMINISTRATIVO DE LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA Y DE LAS OFICINAS TECNICAS MUNICIPALES DONDE SE REALIZAN LAS ACCIONES DE PLANEAMIENTO.

Esta primera etapa fué de trabajo muy intenso y de carácter específicamente informativo.

Las numerosas entrevistas mantenidas con funcionarios, las reuniones con el Director de Planeamiento Físico e Infraestructura el viaje a Concepción del Uruguay, las visitas de profesionales que trabajan en Gualeguaychú y en Concepción del Uruguay, colmaron la totalidad de nuestro tiempo durante jornadas completas de labor.

Por lo tanto, no fué posible realizar una capacitación del tipo referido.

Sin embargo, creemos que la mejor forma de capacitar al personal local y al de las oficinas técnicas municipales de las localidades donde se realizarán acciones de planeamiento es mediante los trabajos que se realicen.

Por ejemplo, el estudio ejecutado para la Municipalidad de Paraná -que se adjunta- hizo conocer a todo el personal de Planeamiento Urbano tanto el concepto teórico de los factores de ocupación superficial: FOS, y total FOT. como su aplicación práctica.

La conversación mantenida con los profesionales que trabajan en Gualeguaychú -dos arquitectos y un agrimensor- quienes traían un proyecto de ordenanza de subdivisión del suelo, les hizo comprender que no sería aconsejable aprobarla.

Se agrega copia del proyecto de ordenanza y del informe con nuestra opinión al respecto. En nuestra próxima visita a Gualeguaychú fijaremos los términos en que se planteará el análisis de la ciudad.

Por otra parte, en la Introducción a la Metodología indicamos que una de las dos medidas preventivas cuyo estudio a fondo se va a acometer a la mayor brevedad se refiere justamente al planteo de nuevos criterios de subdivisión para cada uso del suelo del ámbito urbano, del ejido y de su zona inmediata de influencia.

En nuestra visita a Concepción del Uruguay, en la que saludamos al Señor Intendente, nos contactamos con el Secretario de Obras Públicas, el Director General de Obras y el Director General de Proyectos y Planeamiento. Se constató la necesidad de revisar el planteo existente de la propuesta para dicha ciudad, formulada en el anterior contrato entre la Provincia de Entre Ríos y el C.F.I. Además, el funcionario citado en último término nos visitará próximamente con algunas propuestas concretas para considerarlas en profundidad.

Respecto de la capacitación técnica del personal administrativo lamentamos informar que aún poniendo nuestra mejor voluntad, no nos ha sido posible realizarla, pues a pesar de nuestras repetidas insistencias orales para conseguir una dactilógrafa que preste servicio con carácter exclusivo en el Departamento de Planeamiento Urbano, no se ha llenado el cargo previsto en el contrato así como tampoco dos de los demás cargos previstos: un auxiliar técnico y un arquitecto.

PARANA, de abril de 1978.

AL SEÑOR DIRECTOR
DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA
Ing. LUIS ALBERTO BOSCO
SU DESPACHO

Informe Ref.: Proyecto de Ordenanza - Municipalidad de Gualeguaychú.
"Ordenamiento y Subdivisión de tierras de Jurisdicción Municipal".

A su requerimiento nos referimos sólo brevemente a ciertos puntos críticos de este Proyecto de Ordenanza.

- Capítulo II - En este capítulo se estimulan urbanizaciones de características similares que las de la planta urbana y áreas para lotes de fin de semana de uso residencial, en zonas actualmente de quintas: es decir se amplía la planta urbana.
- Capítulo IV - En este capítulo se reglamentan los fraccionamientos y subdivisiones en las distintas áreas de la planta urbana.

Hacemos referencia sólo a los aspectos más singulares de esta reglamentación.

1. Exigencia de porcentos de ceción de tierra para áreas de reservas y/o espacios verdes: 4% en loteos urbanos; 5% en barrios parque y zonas de chacras.

Estas superficies son exiguas; pero en cambio la superficie ceder para calles, de persistir las subdivisiones con el criterio actual, es muy elevada.

Por ejemplo en barrios parque se fija ancho de avenidas de 30m.

• Sería necesario replantear totalmente este concepto.

2. Dimensiones mínimas de lotes: 9m. de frente, 180m². de superficie.

subdivisión de cuartos de manzanas en lotes que pueden llegar a tener 8m. de frente y 170m². de superficie. Superficie de lotes esquineros de 155m².

- Estas medidas son muy pequeñas e inaceptables en lugares donde no existe presión demográfica.

Debe replantearse el concepto de tamaño de parcelas según su uso.

3. Subdivisión de lotes baldíos en dos: un lote con frente a la calle y otro interior al que se accede por un pasillo de 1,40m. de ancho, quedando un lote frentista de 8m. con una superficie de 150m².

- Este criterio debe desterrarse de todo permiso de fraccionamiento pues el acceso por pasillo de exiguas dimensiones como la planteada es inadmisibile con los nuevos conceptos que rigen para la subdivisión del suelo urbano.

4. Autorización de subdividir un lote edificado en dos, cuando el mencionado lote -que quedaría baldío- tuviese un frente de por lo menos 7m.

- En este caso el lote baldío de 7m. de frente quedaría de dimensiones que no pueden aceptarse y que están reñidas con los criterios de subdivisiones que actualmente se aconsejan.

En resumen: dado que en el convenio entre la Provincia de Entre Ríos y el C.F.I. está contemplando el estudio de ordenamiento urbano de varios centros urbanos entre los que figura Guayaichú, estudio que está a punto de iniciarse, estimando que cualquier medida que se adopte para ampliar los límites de dicho centro debe ser consecuencia del estudio que se acometa.

Por otra parte en el punto 1.4 de la Introducción a la metodología ya formulada ante el C.F.I. nos proponemos plantear a la brevedad la solución de dos temas acuciantes en la problemática del desarrollo de los centros urbanos, como "definición de urgentes medidas de fondo de carácter preventivo".

Uno de ellos se refiere al proceso de renovación urbana y los edificios en altura.


El otro se refiere a las subdivisiones del suelo y de la tierra.

Dada la situación de emergencia que revisten estos problemas nos comprometeríamos a terminar los estudios en el término de SESENTA (60) ^{habiles} días desde el momento de su iniciación lo que no impide que los demás temas del contrato se sigan desarrollando.

También en este caso no convendría sancionar el proyecto referido de ordenanza, sino esperar a que los estudios sobre el tema lleguen a soluciones que sean el reflejo de los criterios actuales de diseño urbano que se plantean y se adoptan. Sería interesante y oportuno que alguno de los profesionales que fueron portadores de la ordenanza y con quienes la comentamos en términos similares a los expuestos participaran del estudio mencionado.

Sin otro particular, saludo al señor Director muy atentamente.

IFV.
GTM.



ITALA FULVIA VILLA
Arquitecta
Experta Principal

ORDENAMIENTO Y SUBDIVISION DE TIERRAS EN JURISDICCION MUNICIPAL

CAPITULO I

DEFINICION:

Art. Nº 1.- A los efectos de la presente ORDENANZA, considérase EJIDO MUNI
CIPAL DE GUALEGUAYCHU, al área comprendida, en un todo de acuerdo al plano
mandado a levantar por el Departamento Topográfico de la PROVINCIA, en //
virtud de lo dispuesto por la ley de Ejidos de fecha 16/3/1876 y cuyos lí-
mites son los que a continuación se detallan:

AL NORTE: Arroyo Gualeyán

AL ESTE : RIO GUALEGUAYCHU

AL SUD : Arroyo del Cura y Cañada Manantiales

AL OESTE: Línea de mojones que corre al Este de la Cañada de Sanchez, con
rumbo Noroeste 3º 13'

Art. Nº 2.- De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, se considera
dentro del MUNICIPIO DE GUALEGUAYCHU, las siguientes áreas:

a) PLANTA URBANA: el área comprendida dentro de los siguientes /
límites: al norte Boulevard Norte, continuación de calle Paraguay, calle /
Pública (acceso Colegio Villa Malvina), continuación de calle O. Magnasco
y Boulevard N. Montana; al este Boulevard Agustín De León, Avenida Costanera
ra Juan F. Morrogh Bernard y Avenida Costanera Amirante Brown; al sur calle
Martín Güemes, continuación de calle España, calle Asisclo Méndez, conti-
nuación de calle Cosntitución, continuación de calle J. Hernández, conti-
nuación de calle Concordia, calle Pública y Avenida Aristóbulo Del Valle;
al oeste Boulevard Pedro Jurado, calle Pública hasta Gervasio Méndez, ca-
lle Gervasio Méndez, calle Pública, calle J. J. de Urquiza, calle El Inmi-
grante hasta calle Rivadavia (continuación) y Boulevard Antonio Daneri.-

b) ZONA DE FUERTAS: el área comprendida circundante a la ante-
rior, dentro de los siguientes límites: al norte arroyo Gualeyán; al este
río Gualeguaychú, Boulevard A. De León, Boulevard N. Montana, calle O. //
Magnasco (continuación), calle Pública (acceso al Colegio Villa Malvina),
calle Paraguay (continuación), Boulevard Norte, Boulevard Antonio Daneri,

calle B. Rivadavia (continuación), calle Pública, calle J. J. de Urquiza, calle Pública, calle Gervasio Méndez (continuación), calle Pública, calle Pública hasta Boulevard Pedro Jurado, Boulevard P. Jurado, Avenida / A. Del Valle, calle Pública, calle Concordia (continuación), calle J. // Hernández, calle Constitución (continuación), calle Asisclo Méndez, calle España (continuación) y calle M. Güemes hasta Avenida Costanera Almirante Brown; al sur arroyo El Cura; al oeste Boulevard José María Martínez, Boulevard Inocencio Fourques, línea recta alambrada que corre al este del campo del Ejército Argentino, calle J. J. de Urquiza, Ruta Nacional Nº 12 (nuevo trazado) hasta calle Pública que pasa por el límite Norte del Cementerio, luego por ésta hasta Boulevard Isidoro De María, Boulevard Isidoro de María hasta el arroyo Guaileán.

c) ZONA DE CHACRAS: el área subsiguiente hasta el fin del Ejido Municipal.--

CAPITULO II

DE LAS AREAS DE ACUERDO AL USO DEL SUELO

Art. Nº 3.-- De acuerdo al uso del suelo, previsto por las disposiciones vigentes se considera dentro del Municipio del Guaileguaychú las siguientes áreas:

a) PLANTA URBANA: Area destinada exclusivamente al uso RESIDENCIAL y/o COMERCIAL (pequeñas industrias, talleres, etc.).--

b) ZONA DE QUINTAS: en esta área deben considerarse 3 subzonas, a saber: mñ

Subzona I.-- el área perimetral a la planta urbana donde se establecerán urbanizaciones con las mismas características que ella. El tipo de subdivisión que podrá realizarse en esta subzona, quedará supeditado a las características de la infraestructura de servicios que sea técnicamente posible realizar.

Subzona II.-- áreas aptas para lotes fin de semana de uso residencial. Los límites de esta subzona son: al norte : continuación de calle San Juan; al este, Boulevard Isidoro de María y su continuación Boul

vard José María Martínez; al sur calle Pública hasta la intersección con calle Pública que limita al este con el Country Club Gualeguaychú, continuando por esta última calle hasta el límite sur de dicho Club, y por ésta hasta la intersección con campo del Ejército Argentino; al oeste línea recta alambrada que divide al campo del Ejército Argentino con el Country Club Gualeguaychú, calle Urquiza, calle Pública que corre al oeste de la Escuela de Horticultura y Floricultura hasta su intersección con calle / San Juan.- b) Franja costera de 500 metros de ancho que se extiende desde el puente sobre el río Guleyán en la Ruta Provincial Nº 20 hasta el Puente La Balsa sobre el río Gualeguaychú.-

Subzona III: áreas aptas para usos hortícolas y/o depósitos de almacenamientos subdiarios del comercio instalado en planta urbana.-

c) ZONA DE CHACRAS: área que será continuación de la Subzona / III de Zona De Quintas, con objetivos similares en sus lindes interiores con la antedicha Subzona.- Además, en esta zona, existen áreas de uso industrial y/o agrícola de acuerdo a lo establecido en la ordenanza Nº /// 7338/74 y sus modificatorias.-

Para mejor ilustración, ver plano adjunto de zonificación del Ejido.-

Art. Nº 4.- Independientemente de las áreas definidas anteriormente, será facultada del Municipio, por una Ordenanza Especial, declarar áreas / inaptas dentro de los apartados a), b) y c) del artículo anterior, reservándoles el destino de solares para espacios verdes y/o uso recreativo, como así los que los fundamentos que originan la Ordenanza para estos casos.-

Art. Nº 5.- En caso de avanzar un área sobre la otra, o a costa de la // otra, la Municipalidad cuando las necesidades y las posibilidades lo justifiquen dictará una ordenanza ampliatoria del área avanzante.- En la // misma dejará perfectamente definidos los nuevos límites a considerar entre las áreas en cuestión.- Las subdivisiones se ajustarán al título que reglamenta para esta nueva área.-

CAPITULO III

CASOS EN QUE SE SOLICITARA APROBACION O VISACION

Art. No 6.- Todo propietario de CHACRAS, QUINTAS, MANZANAS o SOLARES BAL//
DIOS o SOLARES EDIFICADOS, en cualquiera de las áreas, previa a toda enajem
ción que importe, mensurá total y/o fraccionamiento y/o subdivisión, debe--
rán solicitar, según corresponda, la visación o la aprobación conforme a //
las exigencias de la presente ordenanza.- Quedan exceptuados de la presente
resolución, los propietarios que realicen una subdivisión con fin adminis--
trativo, para el uso exclusivo de su dueño, sin transferencia de la propie--
dad o del dominio.-

PRESENTACION

Art. No 7.- La presentación la hara el propietario o el profesional debida--
mente acreditado para ellos según lo determina el apartado c) de este artí--
culo ante la Secretaría de Obras Públicas de esta Municipalidad, debiendo //
acompañar:

- a) Solicitud de aprobación, con el estampillado correspondiente que fije la
Ordenanza Impositiva vigente a la fecha de su presentación, para los casos
de subdivisiones o fraccionamientos menores.-
- b) En caso de lotes o fraccionamientos que impliquen apertura de calles, //
el profesional deberá presentar un plano de mensura del predio a subdividir
y un plano de curvas de nivel de una equidistancia vertical no mayor de ///
0,30 m (treinta centímetros) y todo otro dato que la Secretaría de Obras Pú
blicas crea necesario solicitar.- *relacionar predio con el catastro*
- c) La : Secretaría de Obras Públicas dará la ubicación de los vértices de //
los macizos o en su defecto, la intersección de calles y la ubicación de //
las superficies de reserva.-
- d) Solicitud de visación , con el estampillado correspondiente que fije la
Ordenanza Impositiva para los casos de certificación de mensura con releva
mientos de superficie cubierta y/o semicubierta, mensura de la totalidad //
del bien y división en Propiedad Horizontal.-
- e) En ambos casos se adjuntarán tres copias heliográficas del plano origi-

nal de mensura con la firma autógrafa de un profesional matriculado en el Colegio de Profesionales de la Ingeniería de Entre Ríos y con título habilitante para este acto.-

ANTECEDENTES EN FRACCIONAMIENTOS:

Art. No 8.- En los casos que la Secretaría de Obras Públicas lo considere necesario, podrá solicitar al interesado antecedentes sobre la inscripción de su título o los títulos de propiedad del bien en cuestión en el Catastro Municipal, como asimismo estudio de los mismos, realizados por profesional competente, con su correspondiente memoria.-

APROBACIÓN O VISACIÓN:

Art. No 9.- La secretaría de Obras Públicas:

a) Previo los trámites que juzgue necesarios, aprobará o desaprobará la división solicitada dentro de un plazo no MAYOR DE QUINCE DIAS, entregando / al interesado una copia en la que constará la aprobación, la observación o el rechazo de la subdivisión.-

b) En el trámite de visación, la Secretaría de Obras Públicas, entregará / en el acto de su presentación, una copia en la que se estampará VISADO EN LA FECHA.-

CERTIFICADOS DE ESCRIBANOS:

Art. No 10.- La Secretaría de Hacienda de la Municipalidad, no despachará los certificados de liberación de deudas:

a) Si no es presentado el plano de mensura aprobado o visado por la Oficina de Catastro de la Municipalidad o en su defecto la copia de dicho plano certificada por el Profesional competente en la que conste que fue aprobado o registrado, su número de plano y fecha.-

b) Para la escrituración de los terrenos procedentes de una subdivisión o fraccionamiento en la que no se dé constancia del número de expediente en la que se aprobó la misma por la Secretaría de Obras Públicas.- En este caso también se exigirá copia de plano con la constancia exigida en el apartado anterior.-

TRÁMITE DE LOS EXPEDIENTES:

Art. No 11.- Los expedientes iniciados por trámites en los cuales se soli-

cita subdivisión de predios, que no tuvieran movimientos por el término de seis meses, serán archivados, por considerarse nulos.- Si el propietario o el profesional deciden reveer lo solicitado deberán iniciar nuevo expediente.-

Se exceptúan de estas disposiciones, aquellos casos en que el propietario o el profesional actuante, soliciten una prórroga dentro del plazo fijado, con razones debidamente fundadas en su pedido.-

INSTRUCCIONES PARA PROFESIONALES:

Art. Nº 12.- Los peritos autorizados para practicar divisiones así como el replanteo de las mismas, deberá ajustar la ejecución de estas operaciones a las normas técnicas y legales vigentes y a las siguientes instrucciones: las vías públicas se consideran divididas en categorías funcionales, por / ello la enumeración que sigue tiene un carácter meramente enunciativo y no excluyente.-

a) Avenidas locales: tendrán un ancho de 30 (treinta) metros mínimos y servirán de interconexión de unidades vecinales, serán de continuidad prolongada y aptas para un ágil tránsito automotor. Su ubicación se hará de acuerdo a planes urbanísticos.-

b) Calles Principales: serán complementarias y derivadas de las anteriores, servirán a sectores comerciales, industriales, y residenciales, su ancho mínimo será de 15 (quince) metros.-

c) Calles Locales o Pasajes: Servirán principalmente de acceso a los predios que dan salida y se utilizarán en zonas de poco movimiento. Su ancho mínimo será de 13 (trece) metros.-

CAPITULO IV

REGLAMENTA LOS FRACCIONAMIENTOS Y SUBDIVISIONES EN LAS DISTINTAS AREAS

PLANTA URBANA:

AMPLIACION DEL TRAZADO EXISTENTE

MANZANAS:

Art. Nº 13.- Se formarán manzanas que serán delimitadas por la prolongación

de las calles existentes; la Secretaría de Obras Públicas dará la posición de los mojones de los vértices de las manzanas a formarse.-

CALLES:

Art. No 14.- Las calles resultantes de esta ampliación, serán abiertas al / uso público por cuenta y cargo del propietario, su ancho será el mínimo exigido por la presente ordenanza, o en su defecto mantendrá el ancho promedio de la calle existente que se prolonga, el que será tomado en las cuadras de mayor densidad de población.-

OCHAVAS:

Art. No 15.- Las manzanas formarán en sus esquinas, ochavas, las que serán trazadas, por medio de un corte de un triángulo isósceles, con vértice en / el punto esquinero, debiendo tener DOS METROS CINCUENTA en sus lados iguales; no se proyectarán ochavas en las esquinas cuyo ángulo interior sea mayor de 135º sexagesimales.- La superficie de la ochava se excluirá del área del lote de esquina, a los efectos de la determinación de la superficie mínima de éste.-

RESERVAS Y PLAZAS:

Art. No 16.- La Secretaría de Obras Públicas exigirá hasta un 4 % (cuatro / por ciento) del total de las superficies de las manzanas proyectadas con // destinos a reservas y/o espacios verdes.- La ubicación de estas reservas // y/o espacios verdes quedará a juicio de dicha Secretaría.-

BALDIOS

DENTRO DEL TRAZADO EXISTENTE YA DELIMITADO POR CALLES

MANZANAS:

Art. No 17.- Las manzanas se dividirán en solares que tendrán 9 (nueve) metros de frente como mínimo, las líneas laterales se trazarán a escuadrá con respecto a la alineación del frente, la superficie mínima de los lotes será de ciento ochenta metros cuadrados; el lote esquinero tendrá una superficie mínima de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados excluida la ochava.-

Art. No 18.- (Ordenanza No 5943).- No se podrán proyectar lotes interiores // sin salida a la vía pública. Solamente serán admitidos en aquellos casos que

se incorpore a un lote lindero; el lote remanente deberá quedar encuadrado dentro de las exigencias que establece la presente Ordenanza como así también el lote lindero.-

CUARTOS DE MANZANAS

Art. Nº 19.- En las fracciones cuyas superficies equivalgan a un cuarto de manzana y que sea propiedad de un solo titular, será de aplicación las siguientes normas:

- a) Se permitirá un área mínima de ciento setenta metros cuadrados, para los lotes resultantes de la división.-
- b) Se admitirán no mas de DOS lotes con frente de 8 (ocho) metros, contados sobre cada calle a la que tengan acceso, únicamente cuando el frente del // predio original no sea múltiplo de 9 (nueve) metros.-
- c) El lote esquinero tendrá una superficie mínima de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados libres de ochava.-
- d) Será condición indispensable la de probar que los lotes linderos al que se divide no son de propiedad del mismo titular del dominio que se fracciona.-

LOTES INTERIORES

Art. Nº 20.- Se permitirá la subdivisión de lotes baldíos en uno frentista y otro interior, con acceso por pasillos, y como caso de excepción, pero // sujetos a las siguientes condiciones:

- a) Fuera de la zona comprendida por las calles Pbtero. J. M. Colombo acera Sur; L. D. Jurado acera norte; calles Sarmiento y su continuación Alsina // acera este; calle L. N. Alem y Estados Unidos acera oeste.-
- b) Frente a la Avenida Costanera Juan Edo. Morrogh Bernard, Avenida A. Del Valle, Avenida Primera Junta, Avenida T. de Rocamora y calles J. J. de Urquiza y 25 de Mayo, queda prohibido la formación de lotes interiores.-
- c) El lote origen tendrá un fondo mínimo de 35 (treinta y cinco) metros y / una superficie mínima de 350 (trescientos cincuenta) m2 y una máxima de 420 (cuatrocientos veinte) m2.-
- d) El lote frentista tendrá un frente mínimo de 8 (ocho) metros y una super

ficie mínima de ciento cincuenta metros cuadrados.--

e) El lote interior tendrá una área mínima de 160 (ciento sesenta) m² libre de pasillo.--

f) El pasillo tendrá un ancho mínimo de 1,40 m. (un metro, cuarenta centímetros) y un máximo de 3 (tres) metros.--

g) El pasillo sólo servirá como acceso al lote interior y cochera.--

h) En planos y fichas de transferencias catastrales, deberá dejarse perfectamente aclarada la condición estipulada en el apartado anterior.--

EDIFICADOS

DENTRO DEL TRAZADO EXISTENTE YA DELIMITADOS POR CALLES

CASOS DE PREDIOS EDIFICADOS

Art. Nº 21.- Ordenanza 5943.- Debe mediar aprobación de la Secretaría de // Obras Públicas en lo referente a la o las edificaciones encuadradas dentro de los lotes proyectados, los que deben cumplir con las exigencias establecidas por las ordenanzas de Construcciones.--

Art. Nº 22.- Se permitirá la formación de lotes edificados cuando tengan 7 (siete) metros de frente mínimo y una superficie de 140 (ciento cuarenta) / m², si cada uno de ellos está encuadrado dentro de los incisos siguientes:

a) Los espacios abiertos o patios deberán ajustarse a los mínimos que al // respecto fije la Ordenanza de Construcciones.--

b) Deberán tener independencia de techos, las aguas pluviales deberán colectarse y desaguarse por el mismo predio.--

c) Las viviendas no se considerarán funcionalmente independientes si además de los recaudos más arriba previstos no cumplen con las restricciones / que le son aplicables, establecidas en Título VI del Código Civil.--

Art. Nº 23.- En caso de lotes remanentes se utilizará el mismo criterio que en el art. anterior.--

Art. Nº 24.- Los lotes resultantes de la división deberán gozar de las siguientes características: forma aproximadamente regular y ancho sensiblemente uniforme (esto último tratándose de paralelogramos) sin martillos en exceso ni extrangulamiento arquitectónicamente inconveniente o que originen /

espacios funcionalmente inútiles desde el punto de vista de su influencia en las condiciones higiénicas del resto.-

Art. No 25.- Se permitirá la formación de un lote edificado y otro baldío, ambos frentistas, cuando el primero cumpla con las condiciones establecidas en los artículos anteriores, debiendo tener el lote baldío 7 (siete) / metros ^{de frente} y una superficie ^{de 140 (ciento cuarenta) ^{metros cuadrados}} ~~metros cuadrados~~

Art. No 26.- En los casos de predios edificados el profesional deberá presentar además de las tres copias estampilladas, una cuarta del plano de división sin estampillar.- En la copia sin estampillar se indicará el número de expediente de construcción, si existe, por el cual se aprobó la o las edificaciones existentes. En caso contrario se indicará "no existe plano de obra". Estas notas deberán también indicarse en el lugar de observaciones de la solicitud de presentación de planos.-

Art. No 27.- Si la subdivisión practicada afecta a la o las construcciones existentes, el profesional deberá presentar copia aprobada, por la Secretaría de Obras Públicas del plano de la misma, indicando los deslindes proyectados y distancia de éstos a la construcción existente.-

Art. No 28.- Si no existiere plano de obra aprobado, o bien existiendo este no coincide exactamente con la edificación existente en el terreno, se deberán presentar dos copias simples (una estampillada) firmada por el profesional actuante, del croquis de las plantas de los edificios en que conste: espesor de los muros, ubicación de las aberturas, galerías, patios, destino / de locales, ubicación de la edificación con respecto a los deslindes proyectados y a ejes medianeros. El expediente así formado será girado a la Secretarías de Obras Públicas para que informe sobre que si la subdivisión proyectada afecta la o las construcciones existentes; las dos copias sin estampillar, una correspondiente al plano de subdivisión y la otra al croquis de las plantas del edificio, serán retenidos por la Secretaría de Obras Públicas para que tome nota o intime a los propietarios de los edificios, ^{la} presentación de los planos de las construcciones realizadas sin permiso.-

LOTES INTERIORES EDIFICADOS

Art. Nº 29.- Si se divide un lote con frente a la calle, edificado y otro interior baldío, el primero se proyectará con las medidas que resulte siempre que cumpla con los arts. 21º, 22º, 23º y 24º y el segundo o sea el lote interior deberá cumplir las disposiciones establecidas en el Art. 20º, incisos a), b), c), d), e), f), g) y h).-

Art. Nº 30.- En el caso inverso (lote interior edificado y exterior baldío) se deberá cumplir con todas las exigencias establecidas en los Arts. 20º, 21º y 22º.-

Art. Nº 31.- Si ambos lotes frentistas e interno se hallan edificados, el primero exterior, cumplirá las disposiciones del art. 29º, correspondiente a los lotes edificados en el frente. El segundo, interior, cumplirá las // disposiciones establecidas en el Art. 30º.- Se permitirá proyectar estos / lotes en cualquier zona de la planta urbana, siempre que las edificaciones existentes en el lote frentista e interior sean anteriores a la promulgación de la presente Ordenanza, con los planos aprobados por la Secretaría de Obras Públicas con anterioridad de dicha fecha o con fincas sin empadronamiento en que se demuestre fehacientemente su antigüedad con anterioridad a la mencionada fecha.-

ZONA DE QUINTAS:

Art. Nº 32.- Es facultativo dividir las quintas, pero cada fracción tendrá indefectiblemente frente a la vía Pública existente, y los deslindes interiores serán los ejes de las calles intermedias, en previsión de su apertura.-

Art. Nº 33.- Cuando se divida en manzanas una quinta, aquellas seguirán el trazado de la ciudad, debiendo en todos los casos formarse manzanas con // sentido urbanístico. Los anchos de las mismas serán los siguientes: 80 (ochenta) metros como mínimo en los lados ESTE y OESTE, debiendo tener en los lados NORTE y SUD, 175 (ciento setenta y cinco) metros, la Secretaría de / Obras Públicas determinará las áreas no edificables en los lotes formados dentro de las manzanas proyectadas.-

DE LOS LOTES FIN DE SEMANA

Art. Nº 34.- Denomínase Barrio-Parque a toda fracción de tierra que por //

sus características y dimensiones no se integra a la trama urbana existente sino que propone un conjunto habitacional de características propias con // una integración total entre la vivienda y el espacio verde.-

Art. No 35.- El Barrio-Parque estará constituido por macizos, denominándose así al conjunto de lotes que forman un bloque rodeado por calles.- La forma de macizos integrantes de un Barrio-Parque podrá ser cuadrada, rectangular, de forma irregular, etc.

Art. No 36.- La relación entre la máxima y la mínima longitud de cada macizo no podrá exceder de 3.-

Art. No 37.- En el loteo de Barrio-Parque deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1º) Cada lote tendrá una superficie mínima de 600 (seiscientos) m². y un // frente mínimo de 20 (veinte) metros.-

2º) Los espacios verdes comunes serán establecidos a razón de no menos del 5 % (cinco por ciento) de la superficie a lotear.-

Art. No 38.- En todos los trazados de Barrio-Parque, concebidos con criterio de conjunto y donde el plan urbanístico responde fundamentalmente a motivaciones estéticas, no se permitirán modificaciones parciales ulteriores que alteren o perjudiquen la idea original del proyecto.-

Art. No 39.- En todos los casos en que se proyecte este tipo de fraccionamiento deberá asegurarse una perfecta relación entre calles interiores y // las circundantes de la quinta y/o chacra que lo contengan, las que deberán estar aprobadas en particular por Obras Públicas.-

Art. No 40.- Las calles del Barrio-Parque tendrán un ancho mínimo de 15 /// (quince) metros, la calzada tendrá un ancho de 8 (ocho) metros y las avenidas un ancho de 30 (treinta) metros.-

Art. No 41.- Todo lote de Barrio-Parque estará sujeto a la restricción de / no ser edificable hasta 4 (cuatro) metros de la Línea Municipal correspondiente y hasta 2 (dos) metros de la Línea Medianera.-

Art. No 42.- Al igual que en todo tipo de loteo, cuando la superficie de éste supere los 6.400 (seis mil cuatrocientos) m². se reservará una superfi-

de no menor del 5 % (cinco por ciento) del total para uso municipal.-

Art. No 43.- Al presentar el respectivo proyecto para su aprobación el propietario propondrá nombre a dar al Barrio y a sus calles interiores, siendo facultativo de la Municipalidad expedirse por su aprobación o rechazo.-

Art. No 44.- En la Subzona II b) de Quintas, deberá dejarse una franja costera o camino costero, no menor a 100 (cien) metros de ancho a contar de la línea de ribera o barrancas.-

Art. No 45.- Esta subzona deberá tener características de Barrio-Parque.-
Art. No 46 - En los lotes en Subzona III deberán tenerse en cuenta lo siguiente: -

Art. No 46.- En los loteos en zona de Chacras deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1) Cada lote tendrá una superficie mínima de 1.200 (mil doscientos) m². y / un frente mínimo de 40 (cuarenta) metros.-

2) Los espacios verdes comunes serán establecidos a razón de no menos del 5 % (cinco por ciento) de la superficie a lotear.-

Art. No 47.- Las calles tendrán un ancho mínimo de 15 (quince) metros, las calzadas deberán tener un ancho de 8 (ocho) metros como mínimo y las avenidas deberán tener no menos de 30 (treinta) metros.-

Art. No 48.- Al igual que en todo tipo de loteo, cuando la superficie de éste supere los 6.400 (seis mil cuatrocientos) m². se reservará una superficie no menor del 5 % (cinco por ciento) del total para uso municipal.-

Art. No 49.- Al presentar el respectivo proyecto para su aprobación, el propietario propondrá nombre a dar al Barrio y a sus calles interiores, siendo facultativo de la Municipalidad, expedirse por su aprobación o rechazo.-

DE LOS LOTEOS DE FOMENTO

Art. No 50.- Denomínase Loteo de Fomento, a todo aquel que se proyecta en función de planes de conjuntos de viviendas, genéricamente llamadas de interés social.-

Art. No 51.- La totalidad de las parcelas de un loteo de fomento deben ser construidas, no admitiéndose en ningún caso la construcción de parte del mismo y la venta libre de construcción del resto de las parcelas.-

Art. No 52.- Todo loteo de fomento que se encuadre en las disposiciones que siguen gozará de una Aprobación Provisoria que permitirá la iniciación de / las construcciones de las viviendas y una Aprobación Definitiva que permitirá la escrituración individual de los lotes y que se concederá a posterior de la efectiva iniciación de la construcción de la vivienda de cada lote.-

Art. No 53.- Las dimensiones mínimas de las parcelas serán de 9 (nueve) metros de frente y 180 (ciento ochenta) m2. de superficie, permitiéndose este tipo de loteos en toda el área del Ejido Municipal, destinado a Udo residencial.

Se permitirán variaciones en estas dimensiones mínimas, en aquellos casos / en que se construyan grupos de viviendas económicas, bajo el auspicio de organismos oficiales, quedando a criterio del Departamento Técnico de Obras / Públicas su aprobación.-

Art. No 54.- Se permitirán loteos de fomento en zonas de Uso Industrial, // siempre que las viviendas a construir sean para los obreros de las fábricas instaladas en dicha zona y el Barrio esté rodeado por una franja verde, forestada de 20 (veinte) metros como mínimo.-

Quedando sujeto a la aprobación de la Comisión Técnica de la Secretaría de Obras Públicas.-

INFRAESTRUCTURA

Art. No 55.- Todo fraccionamiento que implique la creación de manzanas y/o macizos dentro del Ejido Municipal, deberán contar con la provisión de la / infraestructura de Servicios básicos.-

Art. No 56.- La aprobación de los planos de subdivisión correspondientes se supeditará a la certificación de las obras realizadas, las que será extendida por los organismos oficiales competentes.-

Art. No 57.- Se entiende por Servicio Básicos, a los efectos indicados en la presente ordenanza para loteos que impliquen apertura de calles en Planta Urbana y/o Subzona I de Quintas a: energía eléctrica, calles con una calzada de 8 (ocho) metros enripiada, no menor de 0,15 m. (quince centímetros) / de espesor compactado, sobre base de suelo seleccionado, como así también la calle de acceso, en donde se crea necesario a juicio de la Secretaría de //

Obras Públicas; cordón cuneta y badenes de Hormigón Armado; Red cloacal donde sea posible la conexión a la red de Obras Sanitarias de la Nación y red distribuidora de agua potable.-

Art. No 58.- Se entiende por Servicios Básicos, a los efectos indicados en la presente ordenanza para loteos, que impliquen apertura de calles en Subzona II a), IIb) y III de Quintas y Zona de Chacras: calles con una calzada de 8 (ocho) metros enripiada, no menor de 0,15 m. (quince centímetros) de espesor compactada sobre base de suelo seleccionado, como así también la calle de acceso, en donde se crea necesario a juicio de la Secretaría de Obras Públicas.-

Art. 59 Derógase la Ordenanza No 27 y toda otra que se oponga al estricto cumplimiento de lo aquí dispuesto.

PUNTO 6

DIFUSION EN LOS RESPECTIVOS MEDIOS LOCALES DE LOS OBJETIVOS Y ALCANCES DE LOS TRABAJOS EMPRENDIDOS.

Hasta el momento no ha habido oportunidad de realizar esta actividad.