

CAT. GADO

23171



C
COOPERACION TECNICA DEL
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
A LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS
Exp. 7169 del 30-XII- 77
SEGUNDO INFORME DE AVANCE
22 de setiembre de 1978

0
F. 331.9
V19e
V

EXPEDIENTE N°	
Agregado N°	
49422	22 SET 1978
	FECHA

PARANA, de setiembre de 1978.

AL SEÑOR INTERVENTOR
DEL CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
Cnel. (RE) JULIO CESAR MEDEIROS
SU DESPACHO


Ref.: Expte. N° 7169 del 30-12-77, Ele-
vación del Segundo Informe

Nos dirigimos al señor Interventor a efectos de llevar a su consideración el Segundo Informe Parcial correspondiente al Compro-
miso Contractual celebrado según la Resolución N° 77952 de fecha 30
de diciembre de 1977.

Al efecto se entregan CUATRO (4) ejemplares según las ca-
racterísticas solicitadas en la cláusula vigésima quinta.

A la espera de la consideración de este Informe, saluda-
mos al señor Interventor muy atentamente.

GTM.


ELDA LARTITEGUI
Arquitecta
Experta Auxiliar


ITALA FULYA VILLA
Arquitecta
Experta Principal

SEGUNDO INFORME PARCIAL

INFORMACION SOBRE LA TAREA 1

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

Durante este período no se nos solicitó ninguna información específica.

3

INFORMACION SOBRE LA TAREA 2.1

RECONOCIMIENTO DE LA SITUACION EXISTENTE EN LA PROBLEMÁTICA ESPACIAL DE LOS CENTROS URBANOS CONSIDERADOS 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.

Este punto ha sido informado ampliamente en el Primer Informe Parcial elevado el 17 de abril de 1978.

Asimismo en el Primer Informe de Avance hemos definido:

- 1) La Sistematización Metodológica de la Simbiología a adoptar en la representación gráfica de los planos.
- 2) Los planos tipo que comprende el análisis de los centros urbanos.

CUMPLIMIENTO DE LA TAREA 2.3.

DEFINICION Y PROPUESTAS DE ACCIONES PREVENTIVAS DE ORDENAMIENTO URBANO

2.3.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Se realizaron las reuniones previstas hasta concretar las Normas y Recomendaciones sobre Acciones preventivas de Ordenamiento Urbano.

2.3.2 REUNIONES LLEVADAS A CABO

2.3.2.1 septima reunión: 21 de julio.

Objetivo: Analizar en profundidad el tema relativo a las cesiones de tierra en lo que hace a superficie a ceder; su superficie mínima a partir de la cual corresponde realizar cesiones; al mejor modo de aprovechar urbanísticamente esas superficies cedidas. Definir las exigencias de infraestructura de servicios de uso público para la autorización de loteos y subdivisiones.

2.3.2.2 Octava reunión: 28 de julio

Objetivo: Analizar las subdivisiones correspondientes a áreas recreativas: quintas de fin de semana, barrios parque en centros urbanos.

Analizar la Ley N° 8912 de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires en lo que hace a los "Clubes de Campo".

Distribuir una planilla tentativa de posible distribución de densidades de población por área tipo en ciudades de distinta magnitud y la forma como lograrlas a través de una reglamentación de distintos tipos de edificación.

2.3.2.3 Novena reunión: 10 de agosto

Objetivo: Impartir conceptos sobre planificación física de complejos, parques y áreas industriales. Analizar el "Complejo Industrial Ramallo - San Nicolás" y el "Parque Industrial de Trelew". Cumplir estos conceptos para las Areas Industriales próxima a los centros urbanos.

2.3.2.4 Reuniones de los días 10 de agosto por la tarde y 11 de agosto.

Objetivo: Revisar y sintetizar los temas analizados durante todo el ciclo de reuniones.

2.3.2.5 Reuniones de los días 18, 23 y 24 de agosto

Objetivo: Redacción de las Conclusiones y Recomendaciones.

ACTA N° 7

SEPTIMA REUNION INTERMUNICIPAL

A los veintidós días del mes de julio de mil novecientos setenta y ocho se reúnen en Paraná las Arqtas. ITALA FULVIA VILLA, ELDA LARTITEGUI, NILIA MAFFIOLY, el Arq. LUIS E. SEDOYA; el técnico JULIO SOSA MONTIEL, por el Consejo Federal de Inversiones las dos primeras, y por el Departamento de Planeamiento Urbano de la Provincia, los restantes, y los Representantes de los Municipios: los Arquitectos ANA MARIA RONCHI, por Paraná; IGNACIO BERTORA y RAUL MEDRANO por Gualaguaychú; OSCAR DANERI por Gualaguay; ESTEBAN AGUERO por Concepción del Uruguay; HECTOR AROZENA por Concordia; los técnicos: ANA BELUSKY por Diamante; TOMAS PEREZLLINDO y Agrimensor VICTOR LARREA por Villaguay; HECTOR BRARDA por Chajarí.-----

Se continuó con los temas tratados en la sexta reunión.-----

En primera instancia se desarrolló el tema de las cesiones de tierra en lo que hace a la superficie a ceder, a la superficie mínima a partir de la cual corresponde realizar cesiones, y al mejor modo de aprovechar racionalmente esas superficies cedidas en lo que hace a su distribución urbanística dentro del área urbana.-----

Se acordó que la superficie a ceder para espacios comunitarios -áreas verdes y equipamiento urbano- será el 10% de la superficie remanente luego de haber descontado la correspondiente a las calles.-----

Se definió luego que la superficie del 10% a ceder para espacios comunitarios, corresponderá a loteos y/o subdivisiones cuya superficie remanente sea igual o mayor a DIEZ (10) veces la superficie correspondiente a un lote mínimo. Por lo tanto, en los municipios donde el lote mínimo se estableció en 300 m². (trescientos metros cuadrados), las cesiones corresponderán a parcelas o fracciones iguales o mayores a 3.000 m². (tres mil metros cuadrados); en los municipios cuyo lote mínimo es de 250 m². (doscientos cincuenta metros cuadrados), la cesión corresponderá a parcelas o cesiones iguales o mayores a 2.500 m². (dos mil quinientos metros cuadrados).-----

A continuación se pasa a analizar el ejemplo de lo sucedido con las cesiones de loteos realizados en Concordia. El municipio queda propietario de pequeños lotes diseminados en la superficie de la ciudad, los que sólo podrían prestar utilidad a la comunidad, si pudiesen agruparse conformando superficies apropiadas para determinados fines.-----
Esta condición no se puede cumplir debido a la imposibilidad actual de los municipios de vender o canjear libremente tierra.-----
Por otra parte la ubicación de la parcela a ceder la determina general-

Gobierno de Entre Ríos

SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

mente el propietario o el Agrimensor actuante.-----

Para evitar este último inconveniente, se acuerda que debería corresponder en todos los casos a la autoridad municipal la selección de la parcela a ceder.-----

Para lograr que las fracciones cedidas tengan un aprovechamiento efectivo en las áreas urbanas se acuerda que los municipios deberían tener la facultad de vender, adquirir o canjear tierra a los efectos de conformar superficies adecuadas, en lugares donde más convenga, según el uso comunitarios al cual se destinen.-----

Inmediatamente, se analiza la estructura de algunos centros urbanos, en especial la ciudad de Villaguay. Se destaca la gran dispersión urbana debida al excesivo loteo que cubre la totalidad de la planta urbana cuya mayor parte carece de la totalidad de los servicios de uso público.-----

Se comprueba la carencia de espacios verdes públicos; este hecho se agravó porque dos de sus primitivas plazas fueron cedidas para otro destino. La ciudad se extendió como un agregado de manzanas loteadas, carente de espacios comunitarios tales como, plazas, patios de juego, parques.-----

Luego de comentar este ejemplo, se llega a la conclusión que los espacios comunitarios deben repartirse a escala sectorial -barrios-, y/o general -centro urbano total-, según lo establezcan los planos directores respectivos. Por lo tanto se acuerda distribuir el 10% de la cesión obligatoria del siguiente modo: 40% para espacios comunitarios sectoriales y 60% para espacios comunitarios generales para todo el centro urbano.-----

Luego se pasa a considerar las exigencias de infraestructura para autorizar loteos o subdivisiones.-----

La Arq. VILLA lee lo que determina al respecto la Ley N° 8912 de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires, cuya reglamentación al respecto es muy restrictiva. Teniendo en cuenta que se ha loteado en forma indiscriminada, sobrepasando en gran medida las necesidades reales, en extensas áreas carentes de todo servicio de infraestructura, se acuerda exigir para las subdivisiones y loteos dentro del área urbana las condiciones de infraestructura que se establecen a continuación. En el caso de subdividir manzanas cuyas calles se hubiesen cedido ya y en los nuevos loteos se propone exigir la totalidad de los servicios de infraestructura de uso público y el afirmado de calles interiores al loteo y de acceso al mismo, la subdivisión de manzanas rodeadas por otras ya totalmente subdivididas y carentes de infraestructura de servicios de uso público, sólo se autorizará cuando se las provea del servicios de agua potable.-----

Siendo las quince horas se dio por finalizada la reunión.-----

ACTA N° 8

OCTAVA REUNION INTERMUNICIPAL

A los veintiocho días del mes de julio de mil novecientos setenta y ocho se reúnen en Paraná las Arquitectas ITALA FULVIA VILLA, EL DA LARTITEGUI, NILIA MAFFIOLY; el Arquitecto LUIS E. BEDOYA por el Consejo Federal de Inversiones las dos primeras, y por el Departamento de Planeamiento Urbano de la Provincia los dos últimos, y los representantes de los siguientes municipios: los Arquitectos HECTOR AROZENA, por Concordia; OSCAR DANERI por Gualeguay; ESTEBAN AGUERO por Concepción del Uruguay; RAUL MEDRANO e IGNACIO BERTORA por Gualeguaychú; los Técnicos ANA BELUSKY por Diamante; HECTOR BRARDA, por Chajarí; TOMAS PEREZLINDO y el Agrimensor VICTOR LARREA por Villaguay.

Se distribuyó una planilla tentativa de posible distribución de densidades de población por áreas tipos para ciudades de distinta magnitud y la forma de cómo lograrlas a través de una reglamentación de distintos tipos de edificación.

Las tres magnitudes de ciudades consideradas son las siguientes: primera, ciudades de más de ochenta mil (80.000) habitantes; segunda, ciudades de mas de cuarenta mil (40.000) habitantes; tercera, ciudades de menos de cuarenta mil (40.000) habitantes.

Esta planilla, que resume los conceptos discutidos ampliamente en reuniones anteriores, reviste sólo un valor de orientación, puesto que la aplicación de los distintos parámetros en la definición de densidades por área en cada uno de los centros urbanos en estudio, sólo podrá realizarse a través de los planos directores aún no formulados para cada una de las distintas zonas caracterizadas que los mismos destinan. Además será necesario contar con una proyección de población a mediano plazo, a nivel de cada centro urbano, dato que actualmente aún no se ha podido concretar.

Se distribuye material gráfico con ejemplos que aclaran los distintos casos analizados. En ellos se adopta, según lo acordado por mayoría la relación entre volúmenes edificables $H=D=1$; siendo H, altura de parámetros enfrentados; D, distancia entre los mismos. Esta relación rige también las dimensiones mínimas de los patios interiores en la edificación entre medianeras.

A continuación se pasa a considerar los loteos de fin de semana. Se lee lo que establece la Ley N° 8912, de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires, en lo que se refiere a Clubes de Campo:

Gobierno de Entre Ríos

SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

su distancia mínima del centro urbano y los indicadores urbanísticos sobre relaciones entre la superficie total del club y los siguientes conceptos: cantidad de viviendas, densidades por hectárea, superficie mínima de parcelas, área mínima común de esparcimiento.-----

Los representantes informan que no existen en los centros urbanos considerados, clubes de campo, sino quintas y barrios parque ubicados en zonas que en la mayoría de los casos, reúnen características especiales definidas por un hecho físico natural de relevancia. Se puntualizó que mientras los barrios parques, integran el área urbana, en cambio las quintas deben estar alejadas de la misma lo suficiente como para impedir la formación de una mancha urbana sin solución de continuidad entre la ciudad propiamente dicha y los barrios de quintas o los clubes de campo a los cuales la población concurre periódicamente. Se acuerda que las zonas destinadas a quintas se rodeen de franjas verdes y se puedan dotar de un equipamiento mínimo indispensable.-----

Respecto a la infraestructura de servicios de uso público se acordó que las quintas alejadas del área urbana, deberán tener superficies amplias -mínimo mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²)- para impedir la contaminación de las napas acuíferas, puesto que los servicios de agua y cámara séptica generalmente son individuales, y en este caso, sujetos a las reglamentaciones de O.S.N. u O.S.E.R.-----

En cambio, los barrios parque cuyos lotes en algunas localidades no pasan de 450 m² de superficie, deberán contar por lo menos, con servicio de agua corriente. Caso contrario, los lotes deberán ser de dimensiones tales que aseguren la no contaminación de la napa acuífera y que se ajusten en un todo a lo dispuesto por O.S.N. u O.S.E.R.-----

Siendo las catorce y treinta horas se dió por finalizada la reunión.---

Propuesta tentativa de distribución de la población por áreas en los distintos centros urbanos

hasta tanto no se den los planes directores, no se podrán fijar las áreas ni sus características. Por tanto esta planilla tiene solo un valor orientador.

ciudad tipo	Microcentro.				Residencial: alta densidad.						Residencial: media densidad.				Res. baja densidad					
					entre medianeras		perimetro		libre.		entre medianeras		perim. libre		baja 1		baja 2			
					altura limitada H _{máx} 7m.		altura no limitada		alt. limit. H _{máx} 12m		altura limitada H _{máx} 7m.		alt. limitada H _{máx} 12m							
	for _{máx}	FOS _{máx} %	dens. hab/há	basamento H.m.	FOT _{máx}	FOS _{máx} %	dens. hab/há	FOT _{ad.} circular	FOT _{total}	FOT _{ad.} circular	FOT _{total}	FOT _{máx}	FOS _{máx} %	dens. hab/há	FOT _{ad.} circular	FOT _{total}	FOT	dens. hab/há	FOT	dens. hab/há
1	2	60	1000	7	1	60	500	0.5	1.5	0.5	1.5	0.8	50	200	0.2	1	0.4	200		
2	1.6	60	800	4	1	60	500	0.2	1.2	0.5	1.5	0.8	50	400	0.2	1	0.4	200	0.3	150
3	1.2	60	600	4	0.8	60	400	—	—	0.4	1.2	0.6	50	300	0.2	0.8	0.4	200	0.3	150

Los gráficos que ilustran esta planilla se han confeccionado sobre la base hipotética de una manzana de 100 x 100m.

Ciudades de tipo 1: + de 80.000 habitantes

2: + de 40.000 " "

3: - de 40.000 " "

El centro de San José, por sus características particulares, se estudiará a parte.

Notas: los FOS - factores de ocupación superficial del suelo - pueden incrementarse cuando lo justifiquen usos compatibles y complementarios de la vivienda. El incremento debe ser controlado por los oficinas de planeamiento específicas de cada municipio.

• Las viviendas entre medianeras deberán tener obligatoriamente guardacoches propios.

Las viviendas de tipo colectivo deberán tener obligatoriamente guardacoches - propios.

si se ubica en subsuelo, no se computa el FOT correspondiente.

• En las calles principales del microcentro no conviene autorizar salida de guardacoches o de paradas en previsión de su posible adaptación a calles peatonales, en un futuro.

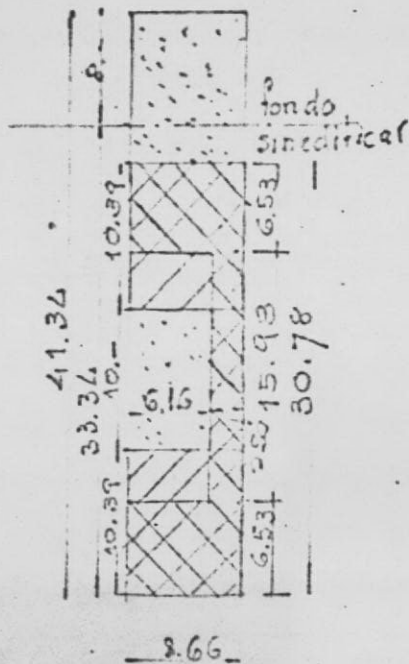
Se utilizarán las calles laterales o posteriores para ubicar las bocas de salida de vehículos.

• Donde ello fuese conveniente se podrán plantar recovas en los microcentros.

CIUDADES 1 y 2

ALTA DENSIDAD. ENTRE MEDIANERAS H. MAX : 7m

FOT: 1



FOT: 1 max FOS 60%

Sup. lote: $41.34 \times 8.66 = 358 \text{ m}^2$

Sup. edificable: 358 m^2

Pl. baja

$2(8.66 \times 10.39) = 180$

paso: $10 \times 2.50 = 25$ | 205 m^2

1º piso

$358 - 205 = 153$ | 153

bajo: $15.98 \times 2.50 = 40$

113

$113 : 2 = 56.55$

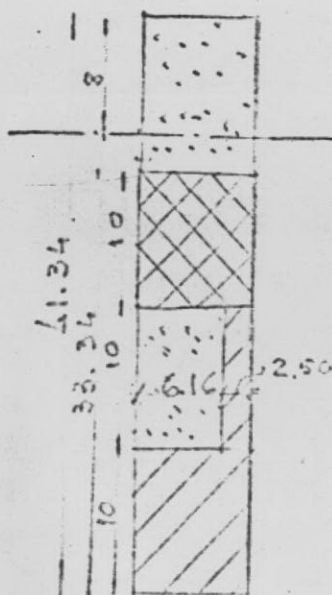
$56.55 \times 8.66 = 488$

total edificable | 358 m^2

H. 7m

CIUDADES 3

ALTA DENS. ENTRE MEDIANERAS



FOT: 0.8 FOT_{max} 0.8 FOS 60%

Sup. lote: 358 m^2

Sup. edificable: $358 \times 0.8 = 286 \text{ m}^2$

Pl. baja

$2(8.66 \times 10) = 173$

paso 25 | 198

1º piso

$286 - 198 = 88 \text{ m}^2$ | 88

$88 : 8.66 \approx 10 \text{ m}$

total edificable | 286 m^2

H. 4m

CIUDADES 1 PERIMETRO LIBRE SIN ALTURA LIMITADA

FOT MÁX 1 + 0,5 DE ESTÍMULO TOTAL: FOT 1,5

SUPERFICIE PARCELA

2 LOTES DE $8,66 \times 41,34 = 716 \text{ m}^2$

2 LOTES DE $8,66 \times 32,68 = 566 \text{ m}^2$

1282 m^2

SUPERFICIE TOTAL 1282 m^2

SUP. EDIFICABLE 1923 m^2

DIMENSIONES EDIFICIO:

Nº DE PLANTAS: 9

ALTURA: $H = 25 \text{ m}$

$d = 12,5 \text{ m}$

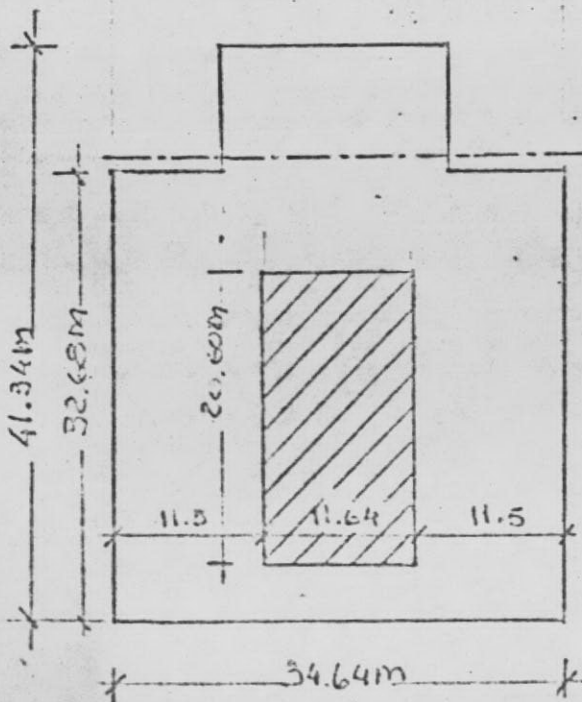
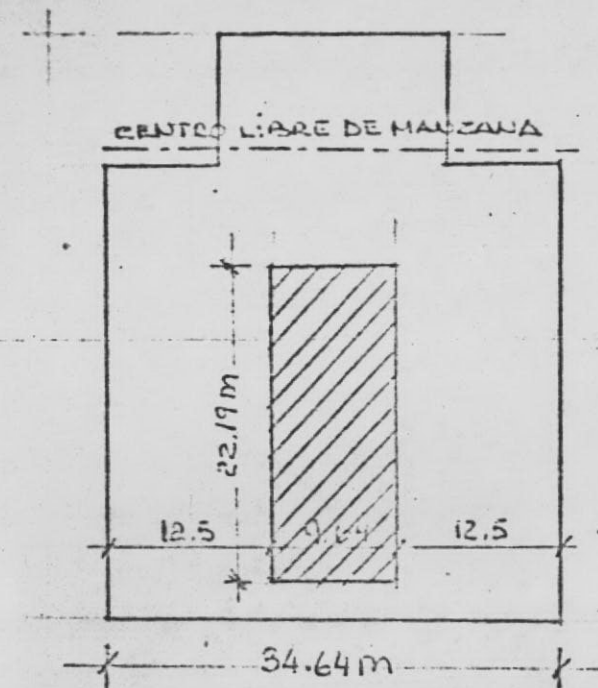
FRENTE: $34,64 - 25 = 9,64 \text{ m}$

SUP. POR PLANTA:

$1923 \text{ m}^2 : 9 = 214 \text{ m}^2$

FONDO: $214 \text{ m}^2 : 9,64 \text{ m} = 22,19 \text{ m}$

FOS = 16,6 %



OTRA ALTERNATIVA

Nº DE PLANTAS 8

SUP. POR PLANTA:

$1923 \text{ m}^2 : 8 = 240 \text{ m}^2$

ALTURA: $H = 23 \text{ m}$

$d = 11,5 \text{ m}$

FRENTE: $34,64 \text{ m} - 23 = 11,64 \text{ m}$

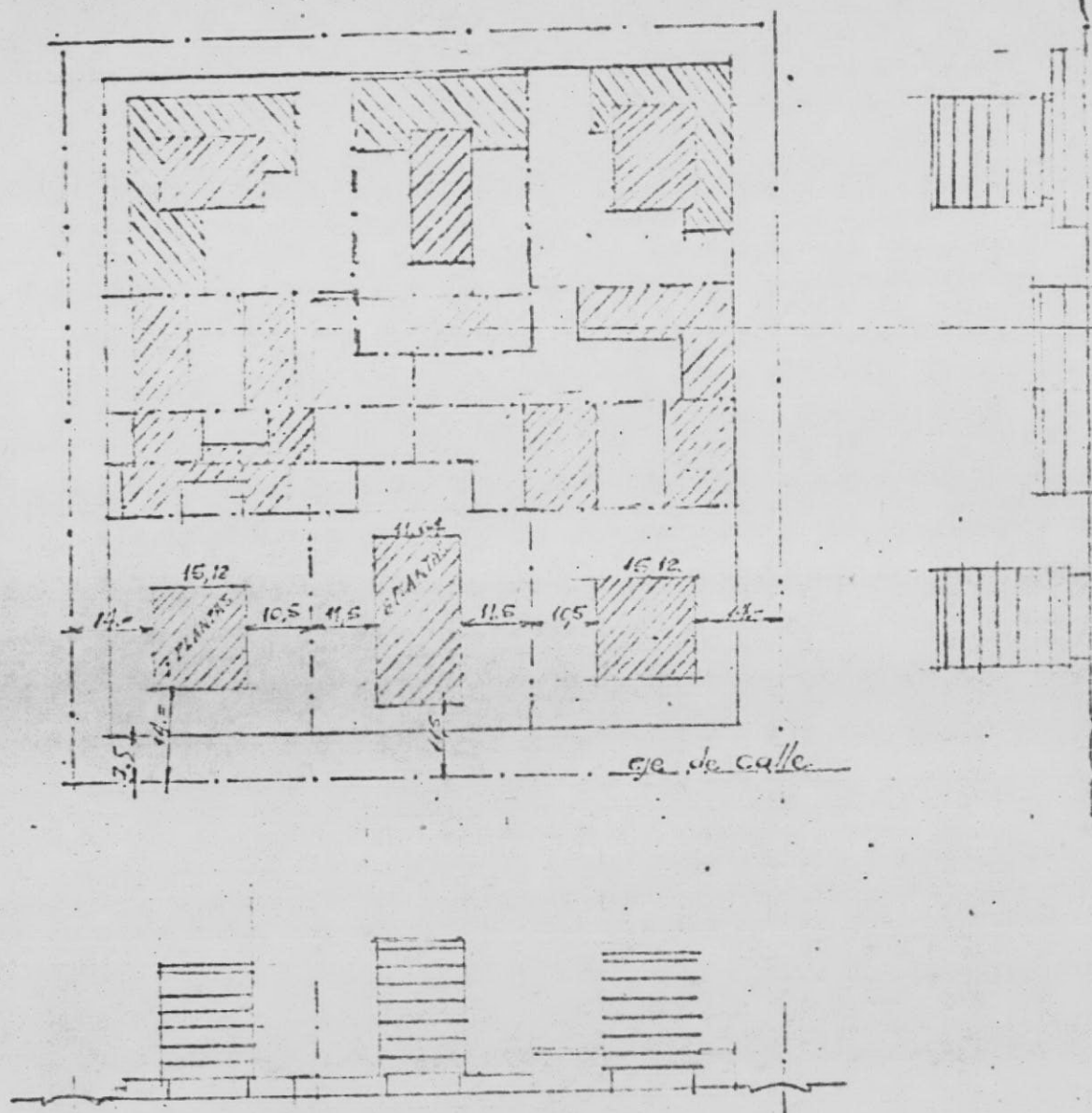
FONDO: $240 \text{ m}^2 : 11,64 \text{ m} = 20,60 \text{ m}$

FOS = 19 %

13 X

CIUDADES 1 PERIMETRO LIBRE SIN ALTURA LIMITADA

FOT MAX. $1 + 0,5$ DE ESTIMULO TOTAL : FOT 1,5



En casos de englobamiento de lotes se da un estímulo del 50% del FOT. máximo y la edificación resultará de perímetro libre y sin altura limitada.

CIUDADES 2 PERIMETRO LIBRE SIN ALTURA LIMITADA

FOT MÁX. 1 + 0,2 DE ESTÍMULO

TOTAL: FOT: 1,2

SUPERFICIE PARCELA 1252 m²

SUP. EDIFICABLE: 1038 m²

DIMENSIONES:

Nº DE PLANTAS 8

SUP. POR PLANTA:

$$1038 \text{ m}^2 : 8 = 129,75 \text{ m}^2$$

$$H = 2,70 \times 8 = 21,60 \approx 23 \text{ m}$$

$$d = 11,50 \text{ m}$$

FRENTE:

$$34,64 \text{ m} - 23 \text{ m} = 11,64 \text{ m}$$

FONDO:

$$129,75 \text{ m}^2 : 11,64 \text{ m} = 11,15 \text{ m}$$

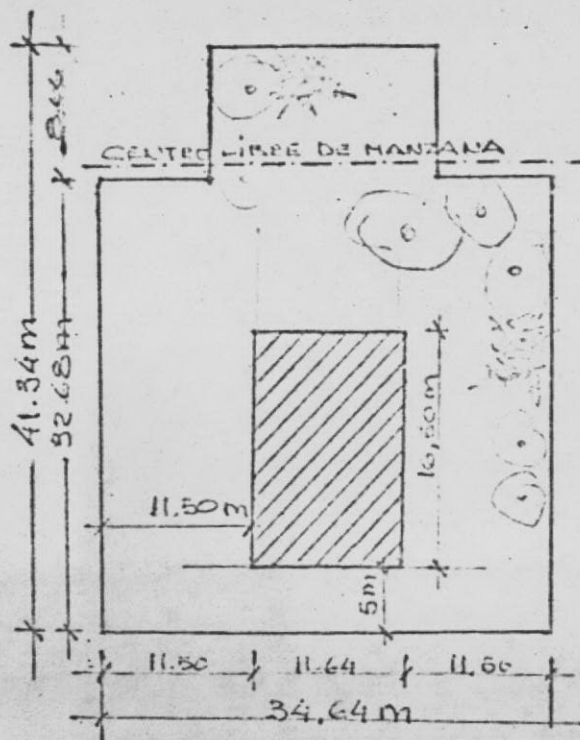
CANTIDAD DE HABITANTES:

$$1038 \text{ m}^2 : 20 \text{ m}^2/\text{hab} = 51,9 \text{ hab}$$

CANTIDAD DE VIVIENDAS

$$51,9 \text{ hab} : 4 = 12,975$$

$$\boxed{FOS: 12,4\%}$$



CIUDADES 1 y 2

PERIMETRO LIBRE

ALTURA LIMITADA:

H MÁXIMO = 12 m

FOT MÁX: 1 + 0,5 DE ESTÍMULO TOTAL 1,5

SUPERFICIE PARCELA

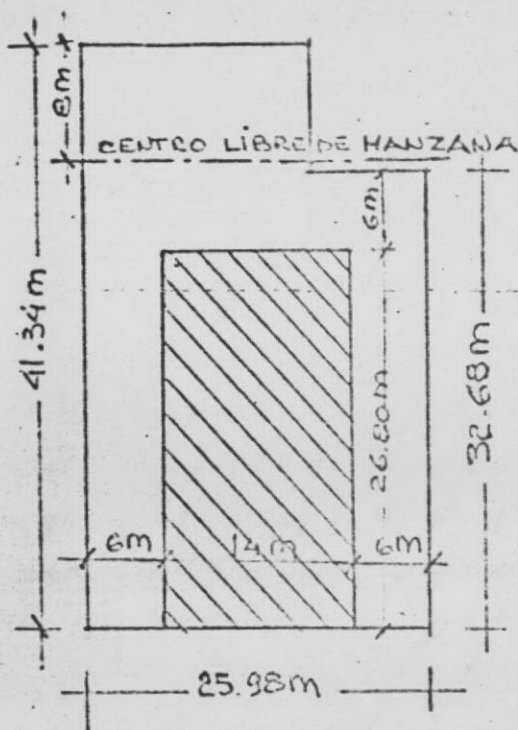
2 LOTES DE $8,66 \times 41,34 = 716 \text{ m}^2$

1 LOTE DE $8,66 \times 32,68 = 283 \text{ m}^2$

999 m^2

SUP. TOTAL $\approx 1.000 \text{ m}^2$

SUP. EDIFICABLE $1.000 \times 1,5 = 1.500 \text{ m}^2$



DIMENSIONES DEL EDIFICIO

SUP. POR PLANTA: $1.500 : 4 = 375 \text{ m}^2$

FRENTE: $25,98 - 12 = \approx 14 \text{ m}$

FONDO: $375 \text{ m}^2 : 14 \text{ m} = 26,80 \text{ m}^2$

Nº DE PLANTAS 4

CANTIDAD DE HABITANTES:

$1.500 \text{ m}^2 : 20 \text{ m}^2/\text{hab} = 75 \text{ hab}$

Nº DE VIVIENDAS

$75 : 4 \approx 19$

FOS: 37%

CIUDADES: 3

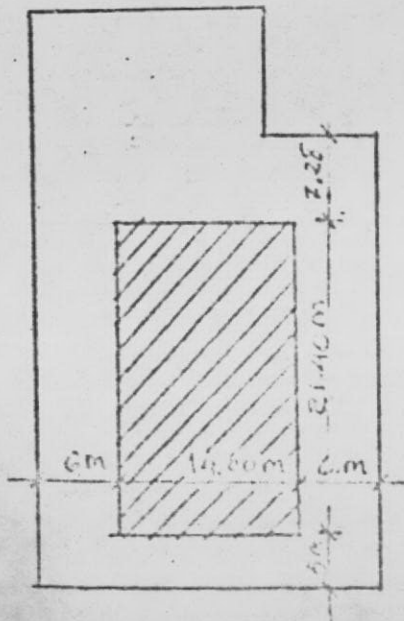
PERIMETRO LIBRE

ALT. LIMITADA H. MÁX = 12 m

FOT. MÁX: 0,8 + 0,4 DE ESTÍMULO TOTAL 1,2

SUP. PARCELA: 1.000 m^2

SUP. EDIFICABLE: 1.200 m^2



DIMENSIONES:

SUP. POR PLANTA: $1.200 : 4 = 300 \text{ m}^2$

H = 12 m d = 6 m

FRENTE: $26 \text{ m} - 12 \text{ m} = 14 \text{ m}$

FONDO: $300 \text{ m}^2 : 14 \text{ m} = 21,40 \text{ m}$

CANTIDAD HABITANTES:

$1.200 \text{ m}^2 : 20 \text{ m}^2/\text{hab} = 60 \text{ hab}$

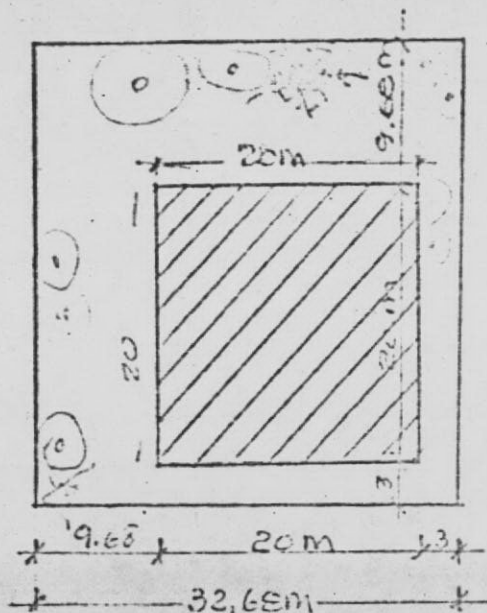
CANT. VIVIENDAS = 5

FOS: 25%

CIUDADES 1 PERIMETRO LIBRE ALT. LIMITADA

H MÁX = 12 m

FOT 1 + 0,5 DE ESTÍMULO TOTAL FOT 1,5



SUPERFICIE PARCELA :

$$32,68 \text{ m} \times 32,68 \text{ m} = 1068 \text{ m}^2$$

SUP. EDIFICABLE :

$$1068 \times 1,5 = 1602 \text{ m}^2$$

$$H = 12 \text{ m}$$

DIMENSIONES EDIFICIO :

SUP. POR PLANTA :

$$1600 \text{ m}^2 : 4 = 400 \text{ m}^2$$

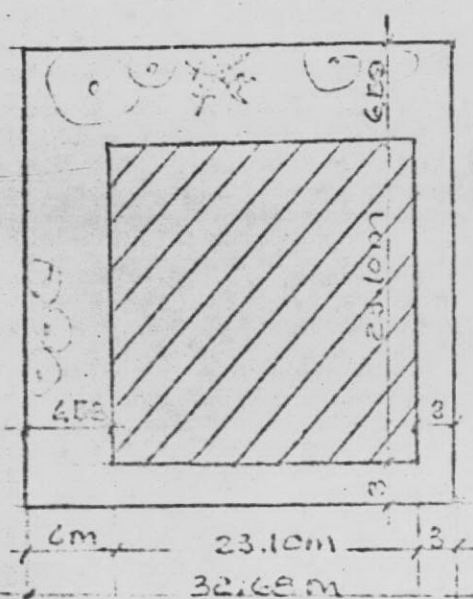
$$20 \text{ m} \times 20 \text{ m} = 400 \text{ m}^2 \quad H = 12 \text{ m}$$

CANTIDAD HABITANTES

$$1600 \text{ m}^2 : 20 \text{ m}^2/\text{hab} = 80 \text{ hab.}$$

CANTIDAD VIVIENDAS

$$80 \text{ hab} : 4 = 20 \quad \boxed{\text{FOS} = 3,8}$$



OTRA ALTERNATIVA :

DE DE PLANTAS 3

SUP. POR PLANTA :

$$1.600 \text{ m}^2 : 3 = 533 \text{ m}^2$$

MEDIDAS PLANTA

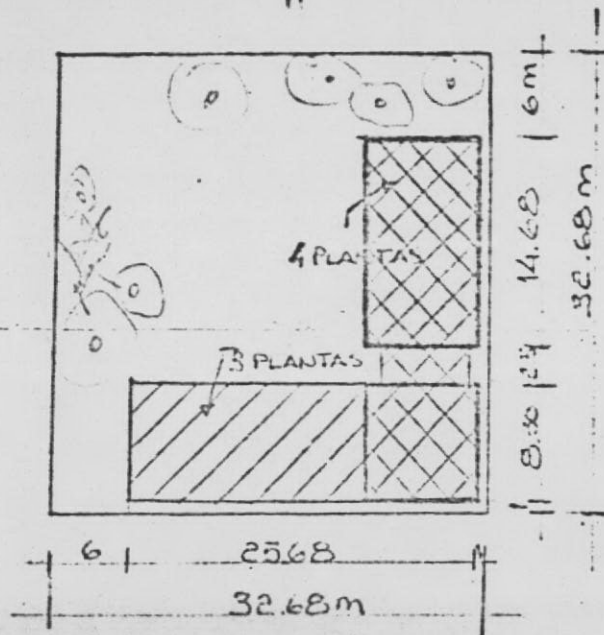
$$23,10 \times 23,10 \text{ m} =$$

$$\boxed{\text{FOS} = 0,5}$$

$$H_{\text{MÁX}} = 10 \text{ m}$$

CIUDADES 2 PERIMETRO LIBRE ALT. LIMITADA
H. MÁX : 12 m

FOT MÁX 1+0,2 DE ESTÍMULO TOTAL FOT: 1,2



SUPERFICIE LOTE.

$$32.68 \times 32.68 = 1068 \text{ m}^2$$

SUPERFICIE EDIFICABLE = 1282 m²

DIMENSIONES EDIFICIO:

SUPERFICIE P.BAJA:

$$(25.68 + 14.68) \times 8.50 = 343 \text{ m}^2$$

$$2.30 \times 6 = 13.8$$

$$356.8 \text{ m}^2$$

CANTIDAD DE PLANTAS:

$$1282 \text{ m}^2 : 357 \text{ m}^2 = 3.59 \text{ U.O.}$$

CANTIDAD DE HABITANTES:

$$1282 : 20 \text{ m}^2/\text{hab} = 64 \text{ hab}$$

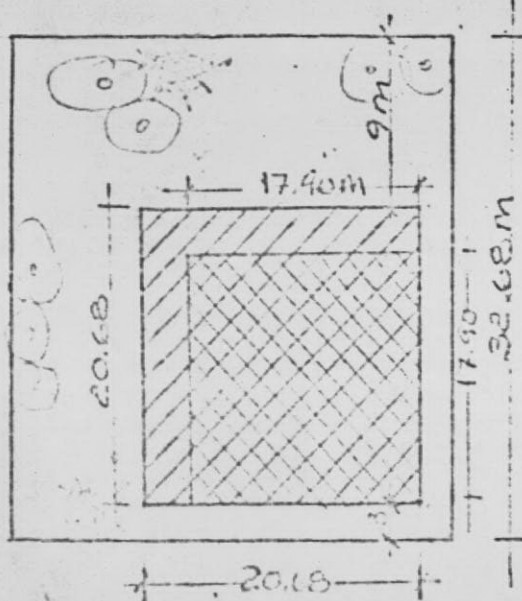
CANTIDAD DE VIVIENDAS:

$$64 \text{ hab} : 4 = 16$$

$$H = 12 \text{ m}$$

$$d = 6 \text{ m}$$

$$FOS = 33.5$$



① OTRA ALTERNATIVA:

$$\text{SUPERFICIE} : 1608 \text{ m}^2$$

$$\text{SUP. EDIFIC.} : 1282 \text{ m}^2$$

$$\text{PLANTA EDIFICIO} : 17.9 \times 17.9 \text{ m}$$

CANTIDAD DE PLANTAS:

$$1282 : 4 = 320 \text{ m}^2$$

CANT. HABITANTES

$$1282 : 20 \text{ m}^2/\text{hab} = 64 \text{ hab}$$

② CANT. PLANTAS 3 - H = 10m

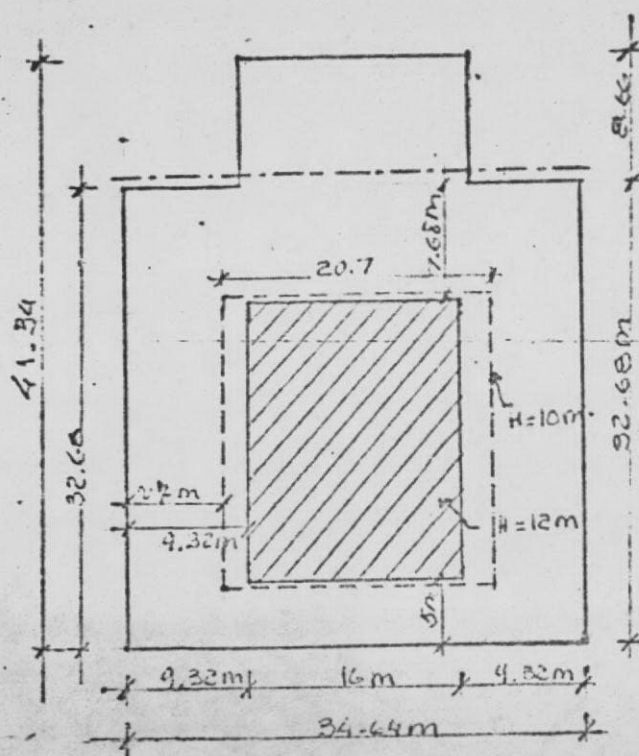
$$1282 : 3 = 427 \text{ m}^2$$

$$\text{SUP. POR PLANTA} : 20.68 \text{ m} \times 20.68 \text{ m}$$

$$20.68 \text{ m} \times 20.68 \text{ m}$$

18

CIUDADES 1 y 2 DENSIDAD MEDIA PERIM. LIBRE
 ALTURA LIMITADA H. MÁX 12m.
 FOT 0,8 + 0,2 DE ESTIMULO TOTAL FOT 1



SUP. PARCELA : 1282 m^2
 SUP. EDIFICABLE : 1282 m^2

DIMENSIONES DEL EDIFICIO:

$$1282 : 4 = 320 \text{ m}^2 \text{ por PLANTA}$$

SUP. PLANTA BAJA

$$16 \text{ m} \times 20 \text{ m}$$

$$H = 12 \text{ m} \quad d_{\text{mínimo}} = 6$$

$$d_{\text{edificio}} = 9.32 \text{ m}$$

CANTIDAD HABITANTES :

$$1282 \text{ m}^2 : 20 \text{ m}^2/\text{hab} = 64 \text{ hab}$$

$$\text{CANT. VIVIENDAS} : 64 : 4 = 16$$

$$\boxed{\text{FOS} : 25 \%}$$

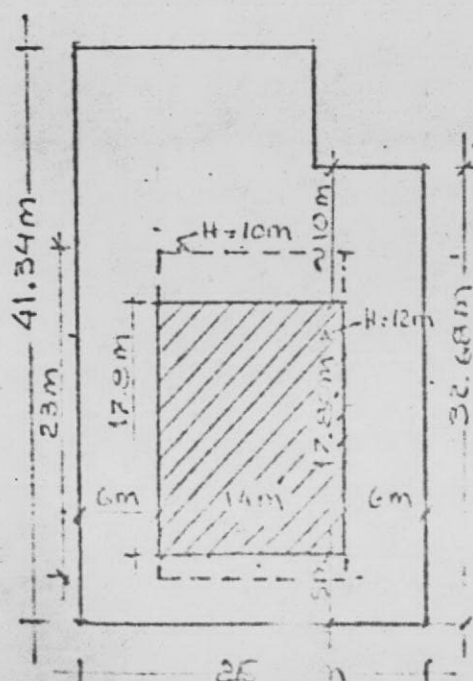
Nº DE PLANTAS 3 $H = 10 \text{ m}$

$$1282 : 3 = 427 \text{ m}^2$$

DIMENSIONES P. BAJA

$$20.6 \text{ m} \times 20.6 \text{ m}$$

$$\boxed{\text{FOS} : 33.3 \%}$$



$$H = 10 \text{ m}$$

$$\text{SUP. POR PLANT} : 333 \text{ m}^2$$

OTRA ALTERNATIVA $H = 12 \text{ m}$

$$\text{SUP. PARCELA} = \text{SUP. EDIF.} = 1000 \text{ m}^2$$

DIMENSIONES DEL EDIFICIO:

Nº DE PLANTAS : 4

$$\text{SUP. POR PLANTA} : 1000 \text{ m}^2 : 4 = 250 \text{ m}^2$$

$$\text{FRENTE} : 26 \text{ m} - 12 = 14 \text{ m}$$

$$\text{FONDO} : 250 \text{ m}^2 : 14 \text{ m} = 17.5 \text{ m}$$

CANTIDAD VIVIENDAS y HAB

$$1000 \text{ m}^2 : 20 = 50 \text{ habitantes}$$

$$50 : 4 = 12 \text{ viviendas}$$

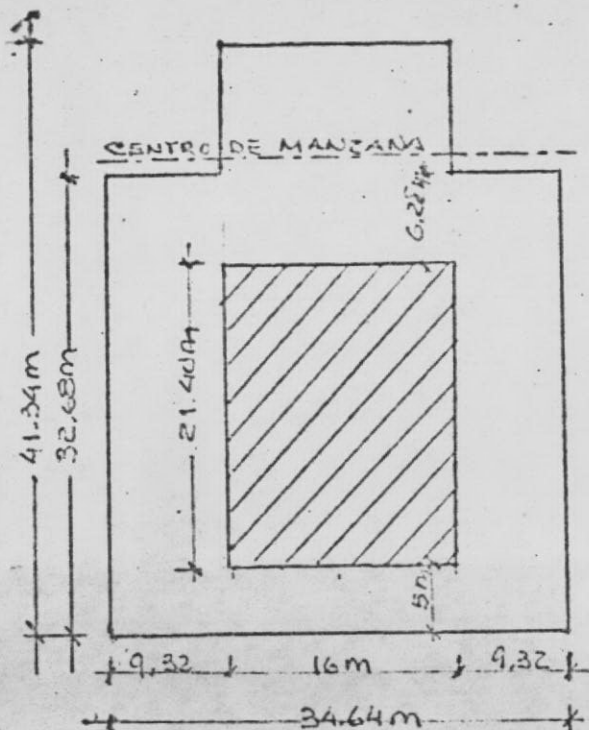
$H = 10$ Nº DE PLANTAS 3

MEIDAS DE LA PLANTA $14 \times 25 \text{ m}$

$$\boxed{\text{FOS} : 33.3 \%}$$

CIUDADES 3 DENSIDAD MEDIA PERIMETRO LIBRE
ALTURA LIMITADA H. MAX. = 12 m

FOT 0,6 + 0,30 DE ESTÍMULO TOTAL FOT 0,8



SUP. PARCELA: 1282 m^2

SUP. EDIFICABLE: 1026 m^2

DIMENSIONES DEL EDIFICIO:

Nº DE PLANTAS: 3 H = 10m

SUP. POR PLANTA = 342 m^2

d mínimo 6

$34,64 - 12 = 22,64 \text{ m}$

MEDIDAS PLANTA:

16 m x 21,4 m

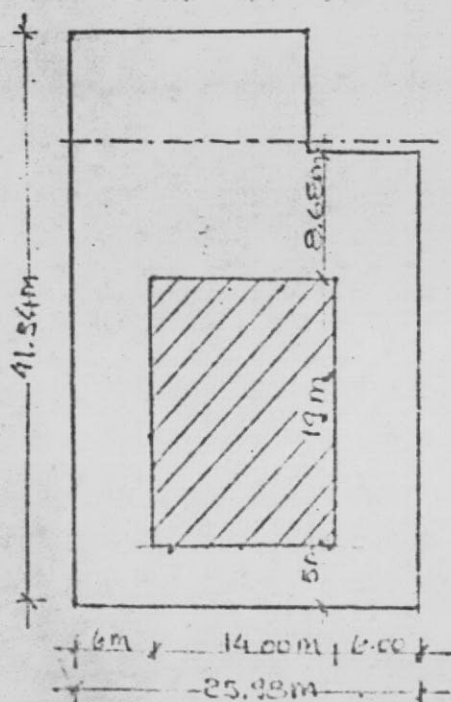
CANTIDAD HABITANTES

$1026 \text{ m}^2 : 20 \text{ m}^2 / \text{hab} = 51$

CANTIDAD VIVIENDAS

51 : 4 = 12

FOS = 26,7%



SUP. PARCELA: 1006 m^2

SUP. EDIFICABLE: 800 m^2

DIMENSIONES:

Nº DE PLANTAS: 3 H = 10m

SUP. POR PLANTA: $800 : 3 = 266 \text{ m}^2$

MEDIDAS DE LA PLANTA:

14 m x 19 m

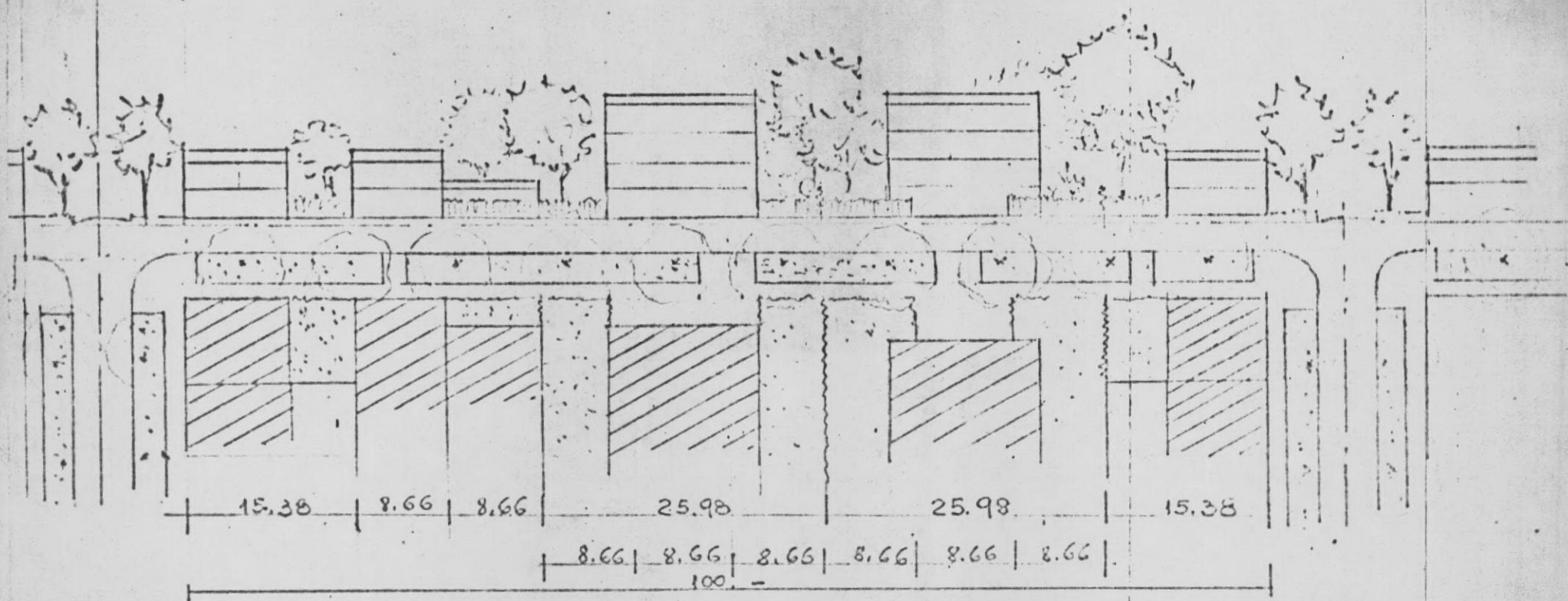
CANTIDAD DE HABITANTES

$800 \text{ m}^2 : 20 \text{ m}^2 / \text{hab} = 40 \text{ hab}$

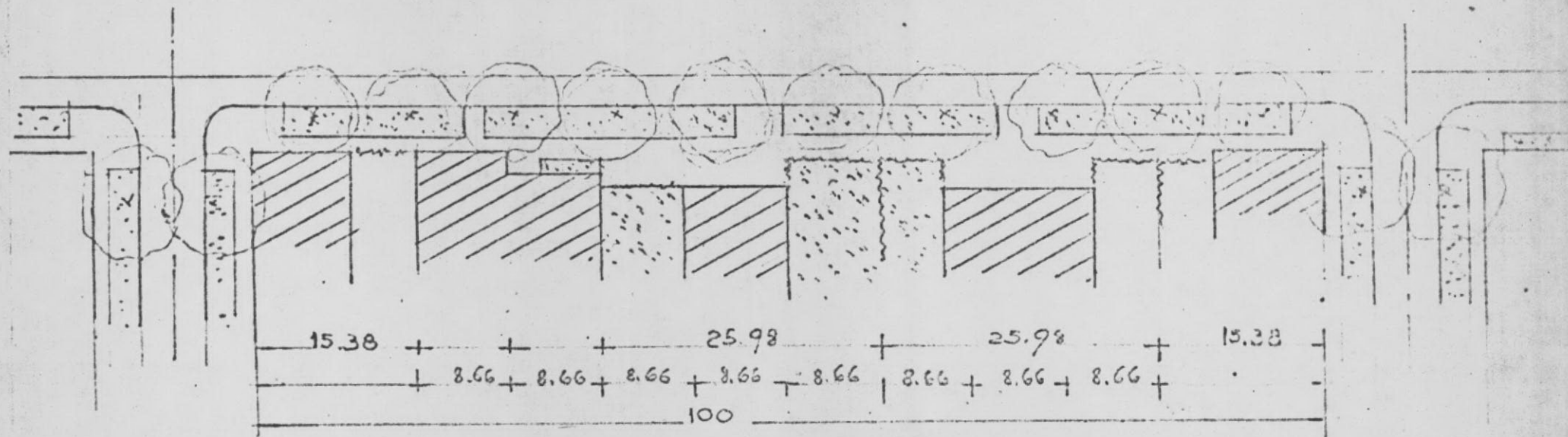
CANTIDAD DE VIVIENDAS

40 : 4 = 10

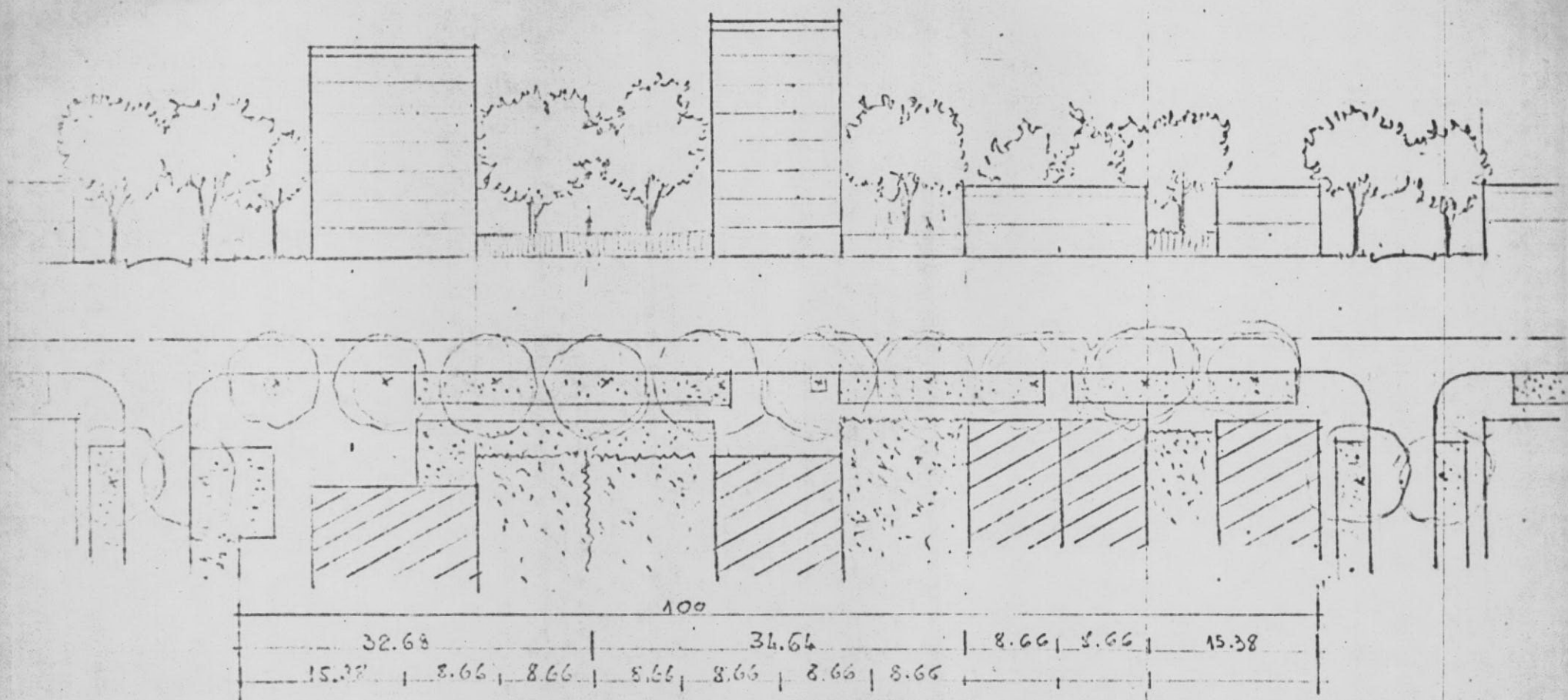
FOS = 27%



ciudades de tipo ③
 — residencial alta densidad



ciudades de tipo ②
residencial de alta densidad.



ciudades de tipo ①
residencial alta densidad

A C T A N° 9

NOVENA REUNION INTERMUNICIPAL

A los diez días del mes de agosto de mil novecientos setenta y ocho se reúnen en Paraná las Arquitectas ITALIA FULVIA VILLA, ELDA LARTI-TEGUI, NILIA MAFFIOLY; el Arquitecto LUIS E. BEDOYA; por el Consejo Federal de Inversiones las dos primeras, por el Departamento de Planeamiento Urbano de la Provincia los dos últimos, y los Representantes de los siguientes Municipios: los Arquitectos HECTOR ARCZENA por Concordia; IGNACIO BERTORA por Gualaguaychú; EDUARDO SARRAILH por Colón; los técnicos ANA BELUSKY y JORGE MORALES por Diamante; TOMAS PEREZLINDO y el Agrimensor VÍCTOR LARREA por Villaguay; HECTOR HAIDA por Chajarí.

Durante la mañana la Arquitecta VILLA comenta su experiencia en la planificación física del "Complejo Industrial Ramallo-San Nicolas", promovido por la Dirección General de Fabricaciones Militares en un área de tres mil quinientas hectáreas, junto a la Planta de SOMISA ubicada sobre el Río Paraná. El objetivo fue crear un área industrial de gran significación para la radicación de plantas que utilizaran insumos producidos por SOMISA y un parque industrial anexo para servicio de esa área y para descongestión de industrias a escala regional, además de toda la gama de servicios complementarios.

Se refiere posteriormente a su proyecto de Parque Industrial en Trelew, promovido por la Provincia de Chubut.

Confronta las distintas escalas de los proyectos: el primero, un gran Complejo Regional de mas de tres mil hectáreas y el segundo, un Parque Industrial Zonal desarrollado sobre doscientas diez hectáreas.

En el primer caso se refiere al impacto regional del Complejo.

Luego de analizar la estructura urbanística de ambos proyectos, destaca en particular los conceptos que se indican a continuación.

Superficie total reservada para uso industrial y proporción de la misma destinada a ocupación industrial específica (aproximadamente no más del 55%); superficie destinada a servicios complementarios, a áreas verdes y forestadas.

Destaca la necesidad de equilibrar la superficie neta de uso industrial con la ocupada por espacios verdes, para contriñuir a mantener el equilibrio ecológico de las zonas y no destruirlo con una excesiva ocupación del suelo con uso industrial. Se refiere a la estructura circulatoria y puntualiza la necesidad de que las radicaciones industriales no alteren la fluidez del tránsito de las rutas regionales o zonales sobre las cuales se asientan.

Gobierno de Entre Ríos

SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO

Por lo cual en ambos ejemplos analizados, el acceso a las áreas industriales se reduce al mínimo y el tránsito propio de las áreas industriales se produce en el interior de la misma.-----

Informa acerca de superficies de lotes industriales en áreas de ocupación extensiva e intensiva del suelo y hace especial hincapié en las "nurseries", o pequeñas fábricas de algunos parques industriales en Gran Bretaña, por medio de las cuales se favorece la radicación industrial ofreciendo la posibilidad de comenzar la producción con reducida inversión del capital e ir creciendo orgánicamente en el tiempo.-----

Finalmente acota que las industrias pueden también agruparse en zonas de uso industrial localizadas a una distancia conveniente de las áreas urbanas o también en grandes plantas independientes. En el primer caso, se deberán tener en cuenta las mismas exigencias de carácter urbanístico explicitadas para los parques industriales en lo que se refiere al tránsito y a la superficie de uso industrial específico con respecto del total del área. En el caso de plantas aisladas, las mismas deberán ser proyectadas con superficies significativas parquizadas y/o forestadas.-----

En la tarde y durante el día siguiente, las mismas personas se reúnen para revisar y sintetizar los temas analizados durante todas las jornadas.-----

Siendo las catorce horas del día once de agosto se da por finalizada la reunión.-----

Durante los días dieciocho, veinticuatro y veinticinco de agosto se elaboraron y redactaron las conclusiones que se agregan.-----

En la reunión del día dieciocho estuvieron presentes las Arquitectas ITALA FULVIA VILLA, ELDA LARTITEGUI, NILIA MAFFIOLY, el Arquitecto LUIS E. BEDOYA por parte del Consejo Federal de Inversiones las dos primeras; por el Departamento de Planeamiento Urbano de la Provincia los dos últimos; y los Representantes de los siguientes Municipios: Arquitectos HECTOR AROJENA por Concordia; IGNACIO BERTORA y RAUL MEDRANO por Gualaguaychú; EDUARDO SARRAILH por Colón; ESTEBAN AGUERO por Concepción del Uruguay; los técnicos ANA BELUSKY y JORGE MORALES por Diamante; TOMAS PEREZLINDO y el Agrimensor VICTOR LARREA por Villaguay; HECTOR BRARDA por Chajarí; CARLOS MARIA FURLAN por San José.-----

Gobierno de Entre Ríos

SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO

En las reuniones de los días veinticuatro y veinticinco de agosto es tuvieron presente las mismas profesionales por parte del CFI. y por parte del Departamento Planeamiento Urbano de la Provincia y además las siguientes personas: Arquitectos IGNACIO BERTORA y RAUL MEDRANO por Gualaguaychú; HECTOR ARZENA, por Concordia; EDUARDO LARRAILH, por Colón; ESTEBAN AGUERO, por Concepción del Uruguay; los técnicos ANA BELUSKY, por Diamante; HECTOR BRARDA, por Chajarí; TOMAS PEREZ-LINDO y el Agrimensor VICTOR LARREA por Villaguay.

2.3.3 EVALUACION DE LAS REUNIONES INTERMUNICIPALES

El resultado de las reuniones intermunicipales desarrolladas durante los meses de junio, julio y agosto de mil novecientos setenta y ocho, con los Representantes de diez Municipios fue muy positivo y alentador, tal como se desprende de las conclusiones elaboradas.

- 2.3.3.1 La sostenida asiduidad de la Concurrencia, demostró el interés despertado por los temas planteados así como la trascendencia conferida por las Autoridades municipales al trabajo que se está realizando como preparación a los futuros Planos Directores de los Centros en estudio.
- 2.3.3.2 Durante las reuniones se pudo arribar a planteos y soluciones expresados en un idioma común.
- 2.3.3.3 Las Normas preventivas y el esclarecimiento de una serie de conceptos permitirá, a los participantes de estas jornadas, resolver con solvencia, alguno de los problemas urgentes que se puedan presentar aún antes de disponer de una Codificación específica de Planeamiento Urbano que solo podrá redactarse en forma sincronizada con la formulación de los Planos Directores de cada Centro.
- 2.3.3.4 Tal como lo hemos previsto, las Normas Urbanísticas elaboradas podrán insertarse orgánicamente dentro del contexto de una Codificación futura, evitando Contradicciones.
- 2.3.3.5 Finalmente se creó un espíritu de equipo entre los participantes, quienes, ante los contactos logrados, podrán tal vez, en un futuro, realizar Consultas y resolver en forma conjunta, problemas similares.

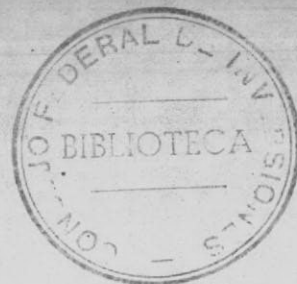
COOPERACION DEL CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES A LA PROVINCIA DE ENTRE RIOS

CONCLUSIONES DE LA LABOR REALIZADA POR EL EQUIPO INTERMUNICIPAL Y LAS EXPERTAS CONTRATADAS POR EL C.F.I., CONJUNTAMENTE CON REPRESENTANTES DEL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANO, DE LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA DE LA SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO DE LA PROVINCIA.

EQUIPO DE TRABAJO

Por el C.F.I.	Arq.Itala Fulvia VILLA Arq.Elda LARTITEGUI	experta principal experta auxiliar
Por el Departamento Planeamiento Urbano Prov.	Arq.Luis E.HEDOYA Arq.Nilia MAFFIOLY Sr.Julio SOSA MONTIEL Sr.Carlos VEGA	Jefe del Departamento
Representantes del:		
Munic. de Colón	Arq.Eduardo SAPRAILH	Asesor del Intendente
" " Concordia	Arq.Héctor ARCZENA	Asesor de Arquitectura y Desarrollo Urbano.
" " C.del Uruguay	Arq.Esteban AGUERO	Director de Arquitectura y Planeamiento Encargado de Catastro
" " Chajarí	Sr.Héctor Hugo BRARDA	Jefe de Obras Públicas y Catastro
" " Diamante	Srta.Ana BELUSKY Sr.Jorge MORALES	Representante Municipal.
" " Gualeguay	Arq.Oscar DANERI	Director de Arquitectura.
" " Gualeguay chù	Arq.Ignacio BERTORA Arq.Raúl MEDRANO	Secretario de Obras Públicas Director de Arquitectura y Planeamiento.
" " Paraná	Arq.Eduardo MOTTA Arq.Ana María RONCHI	Director de la oficina de Planificación Munic.de Paraná.
" " San José	Sr.Carlos María FURLAN	Maestro Mayor de Obras
" " Villaguay	Sr.Tomás PEREZLINDO Agr.Víctor LARREA	Encargado de Catastro Jefe de Obras Públicas

Sesiones mantenidas:
2-9-16-23 de Junio; 7-14-21-28 de Julio; 10-11-18-24-25 de Agosto.



INDICE

1.- NORMAS BASICAS DE EDIFICACION

- 1.1.- Centro de manzana libre de edificación.
 - 1.1.1.- Concepto.
 - 1.1.2.- Delimitación.
 - 1.1.2.1.- Manzanas cuyos lados poseen una longitud inferior a 100 m.
 - 1.1.2.2.- Manzanas cuyos lados son de longitud superior a 100 m.
 - 1.1.3.- Uso.
 - 1.1.4.- Cercas.
 - 1.1.5.- Arranque.
- 1.2.- Tipos de edificación autorizados.
 - 1.2.1.- En zonas totalmente cubiertas por los servicios de infraestructura de uso público; agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimentos.
 - 1.2.1.1.- Edificación entre medianeras.
 - 1.2.1.2.- Edificación con perímetro libre.
 - 1.2.1.3.- Relaciones entre altura y distancia entre parámetros verticales enfrentados.
 - 1.2.2.- En zonas cubiertas parcialmente por servicios de infraestructura de uso público: agua corriente; electricidad domiciliaria, alumbrado público, afirmado de calles.
 - 1.2.2.1.- Edificación entre medianeras.
 - 1.2.2.2.- Edificios de perímetro libre.
 - 1.2.2.3.- Relaciones entre altura y distancia de parámetros verticales enfrentados.
 - 1.2.2.4.- Tratamiento de efluentes cloacales.
 - 1.2.3.- En zonas carentes totalmente de infraestructura de servicios sanitarios: agua corriente y desagües cloacales.

1.3.- Normas de estacionamiento.

2.- NORMAS BASICAS DE SUBDIVISION Y LOTEEO.

- 2.1.- Subdivisiones y loteos en el ámbito de los Ejidos.
- 2.2.- Subdivisiones y loteos dentro de la planta urbana.
 - 2.2.1.- Condiciones a las que se deben ajustar la subdivisión de manzanas y los nuevos loteos.
 - 2.2.2.- Condiciones a las que se deben ajustar las subdivisiones en parcelas de tipo urbano, en manzanas totalmente rodeadas por otras ya subdivididas.
 - 2.2.3.- Normas de diseño para nuevos loteos de tipo urbano.
 - 2.2.3.1.- Dimensiones de bloques y parcelas.
 - 2.2.3.2.- Franja Central de Bloque, libre de Edificación.
 - 2.2.3.3.- Vía pública: jerarquización de calles.
 - 2.2.3.4.- Diseño de calles.
- 2.3.- Cesión de tierra en subdivisiones y loteos.

- 2.3.1.- Superficie a ceder.
- 2.3.2.- Destino de esa superficie.
- 2.3.3.- Facultades de la Autoridad Municipal.

- 2.4.- Construcciones y parcelas no frentistas.
- 2.4.1.- Parcelas edificadas con una vivienda frentista y otra u otras interiores.
- 2.4.2.- Desglose de fracciones de superficie inferior a la mínima establecida.

- 2.5.- Construcciones frente a las actuales vías de acceso a los centros urbanos, construídas dentro del ámbito de los Ejidos.

- 3.- RECOMENDACIONES
- 3.1.- Recomendación de crear en todos los Municipios en estudio una oficina de Planeamiento Urbano.

- 3.2.- Recomendación de implementar una serie de medidas que, de ser aplicadas en forma simultánea, contribuirían a regular los valores de terrenos y propiedades.
- 3.2.1.- Lograr el máximo aprovechamiento de la capacidad instalada de los servicios de infraestructura de uso público.
- 3.2.2.- Establecer e implementar una política de vivienda destinada a satisfacer, a mediano plazo, la demanda de vivienda de aquellos sectores poblacionales que se hallan imposibilitados de adquirir dicha vivienda en el mercado.

- 4.- ANEXO
- Documentación entregada durante las reuniones: actas, circulares y ejemplos gráficos.-

CONCLUSIONES DE LA LABOR REALIZADA

TEMA: NORMAS PREVENTIVAS SOBRE EDIFICACION Y SUBDIVISION DEL SUELO.

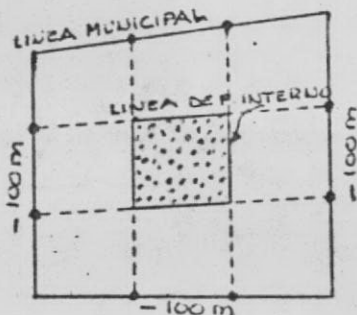
1.- NORMAS BASICAS DE EDIFICACION

1.1.- CENTRO DE MANZANA LIBRE DE EDIFICACION

1.1.1.- CONCEPTO. Se establece un CENTRO DE MANZANA LIBRE DE EDIFICACION limitado en todo su perímetro por una línea denominada LINEA DE FRENTE INTERNO, la que conformará un polígono semejante al constituido por las Líneas Municipales de cada manzana.

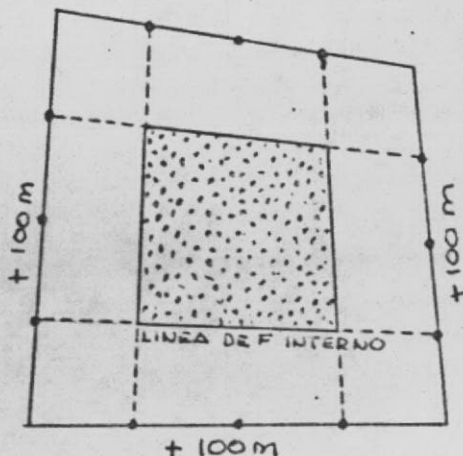
1.1.2.- DELIMITACION

1.1.2.1.- Manzanas cuyos lados poseen una longitud inferior a 100 m.



Cada Línea Municipal que limita la manzana se dividirá en 3 (tres) segmentos iguales. Se unirán los puntos opuestos que limitan dichos segmentos. El polígono interno resultante, semejante al exterior, limita el CENTRO DE MANZANA LIBRE DE EDIFICACION.

1.1.2.2.- Manzanas cuyos lados son de longitud superior a 100 m.



Cada Línea Municipal que limita la manzana, se dividirá en 4 (cuatro) segmentos iguales. Se unirán los puntos opuestos que limitan los segmentos que conforman los ángulos; cada segmento central entre esos puntos tendrá una longitud de $2/4$ (dos cuartos). El polígono interno resultante, semejante al exterior, limita el CENTRO DE MANZANA LIBRE DE EDIFICACION.

1.1.3.-

USO. El CENTRO DE MANZANA LIBRE DE EDIFICACION se parquizará total o parcialmente, pudiendo tener algunas áreas tratadas con solados especiales. Se autoriza ocupar hasta el 25% (veinticinco por ciento) de ese espacio, en cada una de las parcelas que lo integran, con locales de uso no permanente: churrasqueras, vestuarios anexos a piscinas, invernaderos, quinchos, toldos plegables. Bajo ningún concepto el CENTRO DE MANZANA LIBRE DE EDIFICACION se ocupará con locales habitables.

- 1.1.4.- CERCAS. Las cercas divisorias entre parcelas que integran el CENTRO DE MANZANA LIBRE DE EDIFICACION, no podrán sobrepasar una altura máxima de m. 1,80.
- 1.1.5.- ARRANQUE: El arranque del CENTRO DE MANZANA LIBRE DE EDIFICACION es la Cota del Nivel del Terreno. Se podrá considerar este arranque sobre el nivel de la planta baja, excepcionalmente, en el caso de destinar dicha planta baja a los siguientes usos: garages públicos; terminales de ómnibus y colectivos; galerías comerciales; exposición y venta de maquinarias, herramientas, motores industriales y agrícolas; edificios públicos. En cada uno de estos casos el proyecto respectivo será sometido a consideración de la Oficina de Planeamiento Urbano Local.
- 1.2.- TIPOS DE EDIFICACION AUTORIZADOS
- 1.2.1.- EN ZONAS TOTALMENTE CUBIERTAS POR LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA DE USO PUBLICO: AGUA CORRIENTE; DESAGUES CLOCALES; ENERGIA ELECTRICA DOMICILIARIA; ALUMBRADO PUBLICO; PAVIMENTO. La edificación podrá ser entre medianeras o de perímetro libre. La edificación entre medianeras es la que se puede extender hasta las líneas divisorias laterales de la parcela. La edificación de perímetro libre es aquella cuyos paramentos, desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, se retiran de las líneas divisorias de la parcela según las relaciones entre altura y distancia establecidas en el apartado 1.2.1.3. de estas normas.
- 1.2.1.1.- Edificación entre medianeras. Los edificios entre medianeras podrán tener una altura máxima de 10 m. (diez metros) a partir de la cota de nivel de vereda. Las relaciones entre altura y distancia entre paramentos verticales enfrentados, correspondientes a distintos cuerpos de edificación, obedecerán a lo estipulado en el apartado 1.2.1.3. de estas normas. Los patios interiores de estos edificios, en cuanto a las distancias entre paramentos enfrentados, se rigen por la misma relación.
- 1.2.1.2.- Edificación de perímetro libre. Los edificios de perímetro libre podrán alcanzar una altura máxima de 12 m. (doce metros) sin utilizar ascensor, cuando se empleen soluciones en "duplex" que abarquen las segunda y tercera plantas altas. De no utilizarse esta solución la altura no sobrepasará los 10 m. (diez metros). Será obligatorio el uso del ascensor en edificios de más de una planta baja y dos plantas bajas. Los edificios de perímetro libre podrán tener o no basamento. El basamento, donde se autorice, tendrá una altura de 4 m. (cuatro metros), cuando conste de una sola planta; de 7 m. (siete metros), cuando lo integren una planta baja y una alta. En el caso de no existir basamento, el plano de arranque de la edificación en altura corresponderá a la Cota de Nivel de la Vereda, tomada en el punto medio de la Línea Municipal de la parcela. Cuando exista basamento, habrá dos planos de arranque según que los paramentos verticales del edificio se enfrenten a la vía pública o a las líneas corre-

pendientes a los ejes divisorios entre parcelas. El plano de arranque del paramento vertical frente a la vía pública será el mismo que el considerado en el caso anterior. El plano de arranque de los paramentos verticales que se enfrenten a las líneas divisorias correspondientes a los ejes divisorios entre parcelas, será el de la Cota del Nivel Superior del basamento (ver Fig.5). Todas las relaciones entre altura y distancia correspondientes a paramentos verticales enfrentados en los edificios de perímetro libre obedecerán a lo estipulado en el apartado 1.2.1.3. de estas normas. No se autoriza ningún tipo de patios interiores en este tipo de edificios.

1.2.1.3.-

Relaciones entre altura y distancia entre paramentos verticales enfrentados.

Caso 1. Cuando ambos paramentos tienen igual altura y están contenidos dentro de una misma parcela. La distancia D entre paramentos es igual a la altura H de cada uno de los paramentos. $D=H$. Ver fig.1.

Caso 2. Cuando ambos paramentos tienen distinta altura y están contenidos dentro de la misma parcela. La distancia D entre paramentos es igual a la semisuma de las alturas H1 y H2 de cada uno de los paramentos.
 $D = \frac{H1 + H2}{2}$. Ver fig. 2.

Caso 3. Cuando ambos paramentos pueden enfrentarse a través de una vía pública. Sean: H1 altura del paramento 1, H2 altura del paramento 2. Las distancias se toman al eje de la calle. La distancia D1 al eje de la calle es $D1 = \frac{H1}{2}$, para el paramento 1.

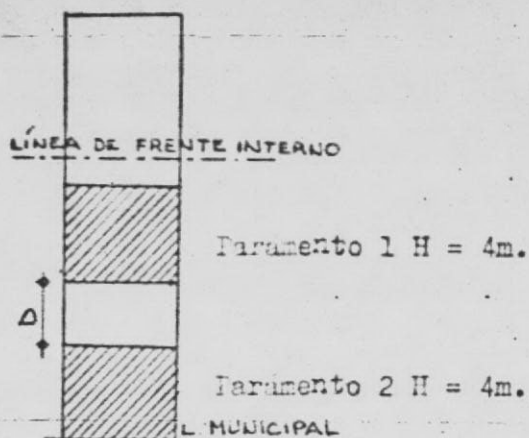
La distancia D2 al eje de la calle es $D2 = \frac{H2}{2}$, para el paramento 2. Cuando las distancias D1 y D2 resulten mayores que la mitad del ancho de la calle, los paramentos verticales se retirarán de la Línea Municipal en la medida que corresponda. Ver fig.3.

Caso 4. Cuando ambos paramentos pertenecen a edificios de dos parcelas diferentes y contiguas. Sea: H1 la altura del paramento vertical que pertenece a la parcela 1; H2 la altura del paramento vertical que pertenece a la parcela 2. La distancia D1 del paramento H1 hasta el eje divisorio de ambas parcelas es $D1 = \frac{H1}{2}$. La distancia D2 del paramento H2 hasta el eje divisorio de ambas parcelas es $D2 = \frac{H2}{2}$. Ver fig.4.

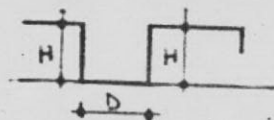
Caso 5. Cuando existe basamento. Sea: H1 la altura del paramento vertical que se enfrenta con la vía pública, tomada desde el plano de arranque correspondiente al nivel de la vereda en el punto medio de la Línea Municipal de la parcela. Sea: H2 la altura del paramento vertical que se enfrenta con un eje divisorio de la parcela, tomada desde el plano de arranque correspondiente al de la Cota del Nivel Superior del basamento. La distancia D1 del paramento vertical H1 hasta el eje de la calle es $D1 = H1/2$. La distancia D2 del

CASO 1

Fig. 1

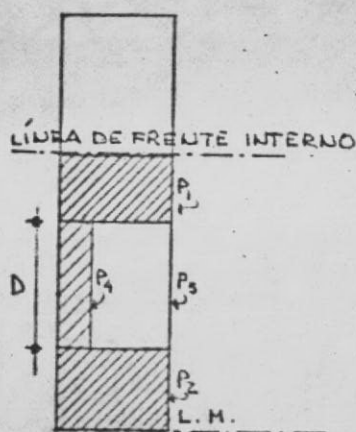


Distancia $D = \text{Altura } H = 4\text{m.}$

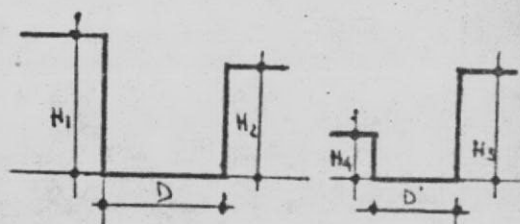


CASO 2

Fig. 2

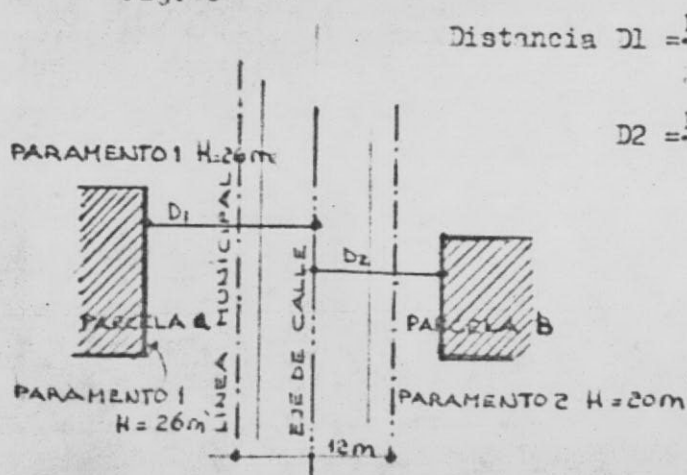


Paramento 1 $H=8\text{m.}$ Distancia $D = \frac{H_1+H_2}{2} = \frac{8+10}{2} = 9\text{m.}$
 Paramento 2 $H=10\text{m.}$
 Paramento 3 $H=8\text{m.}$
 Paramento 4 $H=3\text{m.}$ " $D = \frac{H_3+H_4}{2} = \frac{3+8}{2} = 5,5\text{m.}$



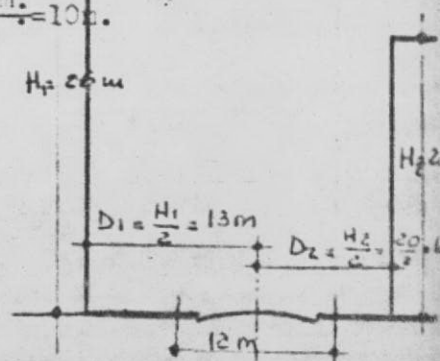
CASO 3

Fig. 3



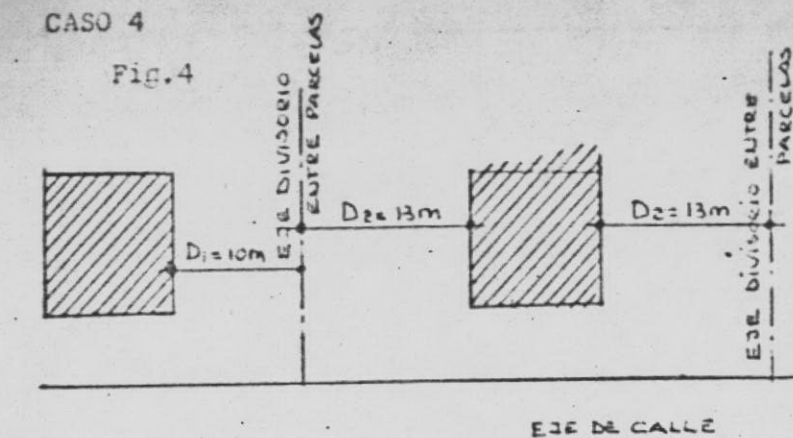
Distancia $D_1 = \frac{H_1}{2} = \frac{26\text{m.}}{2} = 13\text{m.}$

$D_2 = \frac{H_2}{2} = \frac{20\text{m.}}{2} = 10\text{m.}$

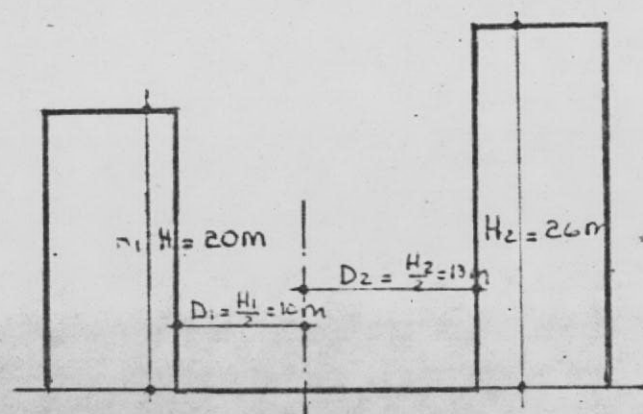


CASO 4

Fig. 4

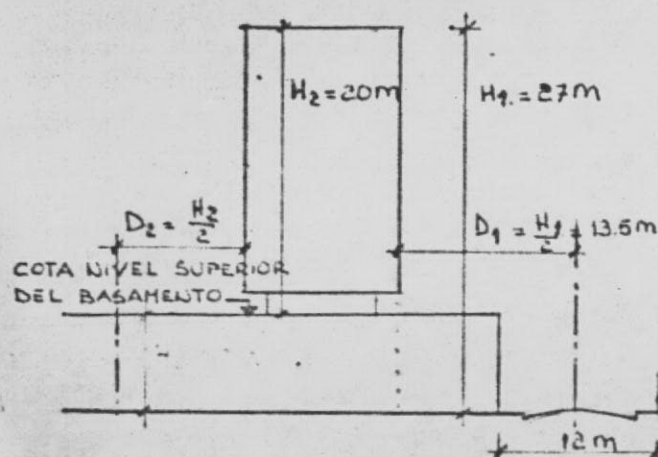
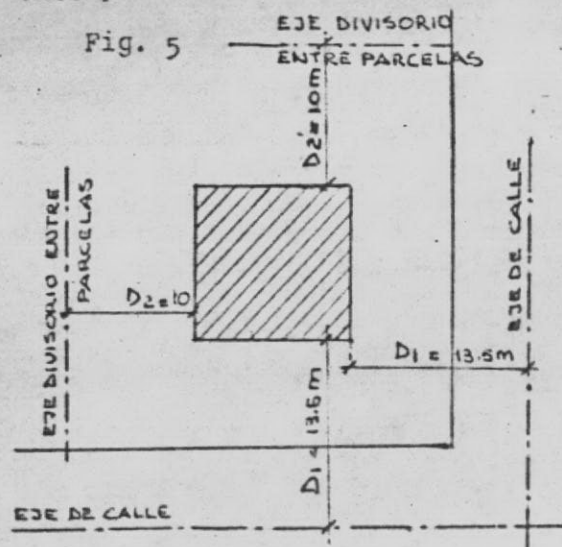
Paramento 1 = $H_1 = 20\text{m}$.Paramento 2 = $H_2 = 26\text{m}$.Distancia 1 = $\frac{H_1}{2} = 10\text{m}$.

Distancia 2

 $D_2 = \frac{H_2}{2} = 13\text{m}$.

CASO 5

Fig. 5



Altura Paramento 1

 $H_1 = 27\text{m}$.

Altura Paramento 2

 $H_2 = 20\text{m}$.

Distancia 1

 $D_1 = \frac{H_1}{2} = 13,5\text{m}$.

Distancia 2

 $D_2 = \frac{H_2}{2} = 10\text{m}$.

paramento vertical H2 hasta el eje divisorio de⁹ la parcela es $D2=H2/2$. Ver fig. 5. 35

- 1.2.2.- ZONAS CUBIERTAS PARCIALMENTE POR SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA DE USO PÚBLICO: AGUA CORRIENTE; ELECTRICIDAD DOMICILIARIA; ALBERGADO PÚBLICO; ALBERGADO DE CALLES. La edificación podrá ser entre medianeras y de perímetro libre.
- 1.2.2.1.- Edificación entre medianeras. Los edificios entre medianeras podrán tener planta baja y un piso alto.
- 1.2.2.2.- Edificación de perímetro libre. Los edificios de perímetro libre podrán constar de planta baja y hasta dos plantas altas.
- 1.2.2.3.- Relaciones entre altura y distancia entre paramentos verticales enfrentados. Tanto los edificios entre medianeras como los de perímetro libre, regirán sus relaciones entre distancia y altura de paramentos verticales enfrentados, según lo estipulado en el apartado 1.2.1.3. de estas normas.
- 1.2.2.4.- Tratamiento de efluentes cloacales. En todos estos casos es obligatorio el tratamiento de los efluentes cloacales según lo especificado en el Reglamento de Obras Sanitarias de la Nación, u O.S.E.R.
- 1.2.3.- EN ZONAS CARENTES TOTALMENTE DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS SANITARIOS: AGUA CORRIENTE Y DESAGÜES CLOACALES. Se autoriza una sola unidad de vivienda por parcela. Será obligatoria la construcción de un pozo semisurgente encamisado hasta la tercera napa como mínimo, el que se habilitará previo análisis físico, químico y bacteriológico realizado por la Oficina Promatológica local, la cual repetirá periódicamente este tipo de análisis para comprobar el estado de la napa. En el caso de comprobarse la contaminación de la napa de agua, será obligatorio, por parte del propietario, solucionar el problema de acuerdo con las normas impartidas por la Autoridad Promatológica. El efluente cloacal será tratado según las reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación teniendo especial cuidado de distanciar, en la medida mínima establecida, el pozo semisurgente de los efluentes tratados en la cámara séptica y de respetar los niveles relativos de ambas instalaciones.
- 1.3.- NORMAS DE ESTACIONAMIENTO
Espacios adecuados, destinados a estacionamiento de vehículos, deberán preverse obligatoriamente dentro de las parcelas correspondientes a los distintos tipos de edificios. A continuación se indican las superficies exigidas para los usos fundamentales. El "módulo" equivale a m².25 (veinticinco).
- * u O.S.E.R.

USO	EXIGENCIAS DE SUPERFICIE	TIPO DE ESTACIONAMIENTO
<u>Residencia</u>		
• vivienda individual	1 espacio: sup. mínima 15m ² ; lado mínimo: m. 2,50.	
• vivienda colectiva, unidades de hasta 60 m ² .	1 módulo cada 3 unidades	X
• unidades entre 60 y 90 m ² .	1 módulo cada 2 unidades	X
• unidades de más de 90 m ² .	1 módulo por unidad	X
• hoteles	1 módulo cada 3 habitaciones	X
<u>Educación</u>		
• guardería	1 módulo cada 4 docentes o profesionales.	
• preescolar	1 módulo cada 4 aulas.	
• primaria y secundaria	1 módulo cada aula, laboratorio o taller.	
• universitaria y superior	1 módulo cada 75 m ² de superficie total.	
<u>Sanidad</u>		
• primeros auxilios, sanatorios y clínicas privadas	2 módulos	
• a) con internación	1 módulo cada 8 camas más 1 módulo cada 2 profesionales	X
• b) sin internación	5% de la superficie total	X
• velatorios	1 módulo cada 160 m ² de la superficie total	X
<u>Escritorios</u>		
• estudios y consultorios profesionales	1 módulo cada 56 m ² de la superficie total	X
• oficinas en general	1 módulo cada 56 m ² de la superficie total	X
<u>Administración pública</u>		
• oficinas con y sin acceso de público	1 módulo cada 160 m ² de superficie total	X
• correos y telégrafos	1 módulo cada 160 m ² de superficie total	
• comisaría	1 módulo cada 125 m ² de superficie total	
<u>Servicios</u>		
• comercio mayorista	1 módulo cada 250 m ² de la superficie total	
• galerías comerciales	1 módulo cada 200 m ² de la superficie total	X

- mercados y ferias internadas 1 módulo por puesto
- supermercado-autoservicio y 1 módulo cada 1.000 m²: 2 veces la superficie
- supermercado total menor de 1.000 m²: 1 vez la superficie con un mínimo de 40 m² X
- cines, teatros y auditorios 1 módulo cada 18 asientos del salón auditorio
- club social y cultural sin auditorio 1 módulo cada 250 m² de la superficie
- club social y cultural con auditorio 1 módulo cada 18 asientos X
- bancos 1 módulo cada 56 m² que excedan los 300 m²
- Industrias (clase 1 al 6) 1 módulo cada 200 m² de la superficie total; espacios para carga y descarga
- Depósitos (clase 1 al 6) 1 módulo cada 200 m² de la superficie total; espacios para carga y descarga

X Significa que el estacionamiento deberá ser cubierto o semicubierto.

En los demás casos puede ser descubierto; se proveerán playas destinadas a ese uso específico.

Nota: Datos extractados del "Código de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires".

2.- NORMAS BÁSICAS DE SUBDIVISION Y LOTEOS

2.1.- SUBDIVISIONES Y LOTEOS EN EL ÁMBITO DE LOS EJIDOS

Hasta tanto no se aprueben los Planos Directores de los centros urbanos en estudio (*) que definirán la zonificación y los factores de ocupación superficial y total del suelo a aplicar en cada caso, así como las posibles zonas de expansión urbana, los espacios dentro de los Ejidos respectivos, designados con la denominación catastral de "Quintas" y "Chacras" según la "Ley de Ejidos", no admitirán subdivisiones que signifiquen apertura de calles. Dentro de esta limitación y sólo mediante fundada justificación, se podrá admitir 4 (cuatro) subdivisiones en una Chacra y 2 (dos) en una quinta. En el caso de apertura de nuevas vías de circulación dentro de los Ejidos por parte de Entidades Nacionales, Provinciales o Municipales rige la misma limitación señalada en el párrafo anterior.

(*) Colón-San José; Concepción del Uruguay; Concordia; Chajarí; Diamante; Gualaguay; Gualaguaychú; Villaguay.

2.2.-

SUBDIVISIONES Y LOTEOS EN EL AMBITO DE LA PLANTA URBANA.

2.2.1.-

CONDICIONES A LAS QUE SE DEBEN AJUSTAR LAS SUBDIVISIONES DE MANZANAS Y LOS NUEVOS LOTEOS DE TIPO URBANO. La subdivisión de manzanas cuyas calles fueran cedidas anteriormente a la aprobación de estas normas y los nuevos loteos de tipo urbano se autorizarán solo si cuentan con las siguientes obras de infraestructura de servicios de uso público: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, afirmado de calles interiores al loteo y de acceso al mismo. Las dimensiones y superficies mínimas de las parcelas serán las siguientes:

Caso 1: Manzana cuyas calles ya fueron cedidas.

Frente mínimo de parcela: 10 m. (diez metros).

Superficie mínima:

Manzanas cuyos lados tienen más de 100 m.: 300 m² (trescientos metros cuadrados).

Manzanas cuyos lados tienen menos de 100 m.: 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados).

Caso 2: Nuevos loteos de tipo urbano: Estos se ajustarán a las normas establecidas en el apartado 2.2.3..

2.2.2.-

CONDICIONES A LAS QUE SE DEBEN AJUSTAR LAS SUBDIVISIONES EN PARCELAS DE TIPO URBANO, UBICADAS EN MANZANAS TOTALMENTE RODEADAS POR OTRAS YA SUBDIVIDIDAS. Las subdivisiones en parcelas de tipo urbano, de manzanas totalmente rodeadas por otras ya subdivididas y carentes de infraestructura de servicios de uso público, sólo se autorizarán si las parcelas se proveen de servicio de agua corriente. Las parcelas se ajustarán a las dimensiones establecidas en el apartado 2.2.1. de estas normas.

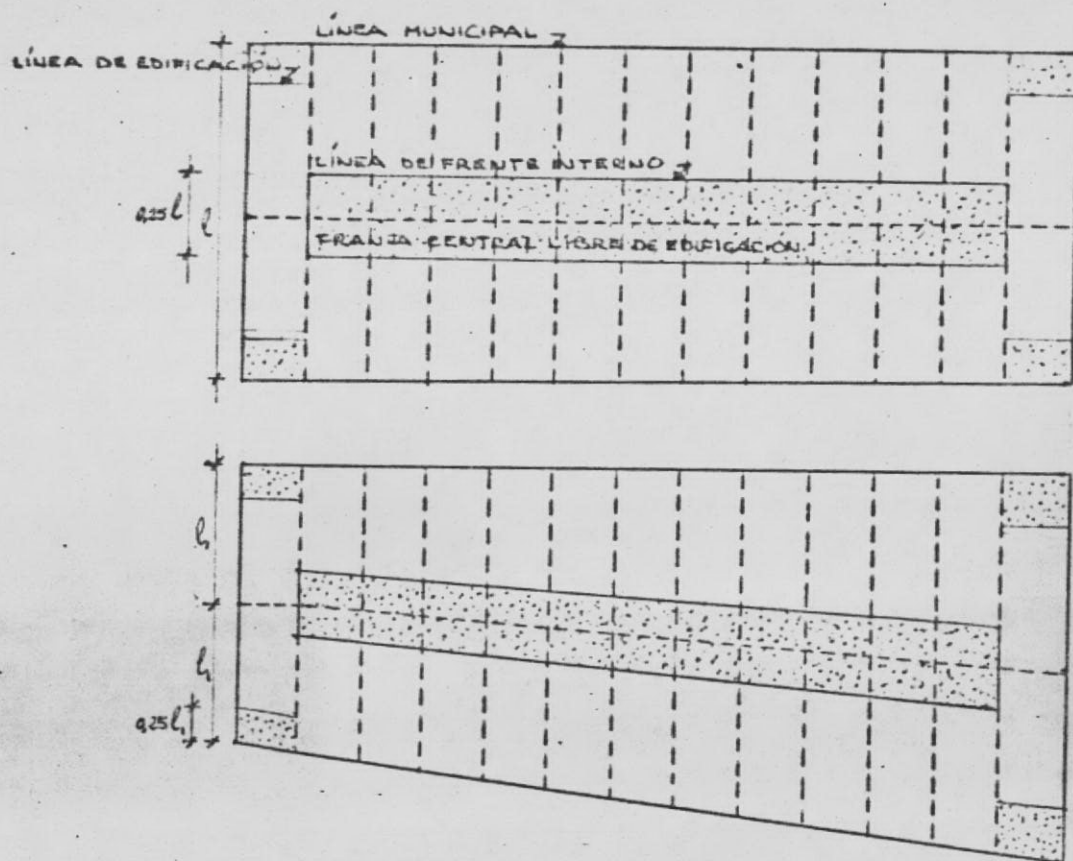
2.2.3.-

NORMAS DE DISEÑO PARA NUEVOS LOTEOS DE TIPO URBANO.

2.2.3.1.-

Dimensiones de bloques y parcelas. Los bloques tendrán las siguientes medidas mínimas: 150 m. (ciento cincuenta metros) de longitud y 60 m. (sesenta metros) de ancho. Las Oficinas locales de Planeamiento Urbano podrán autorizar variaciones, en menos, en estas medidas de hasta el 15% (quince por ciento). En el caso de longitudes mayores que no excedan de los 250 m. (doscientos cincuenta metros) se preverá un pasaje peatonal de un ancho mínimo de unos 10 m. (diez metros) que se parquizará con canteros centrales. A este pasaje, como así también a las calles de servicio locales, no podrá dar ningún lote de frente único. Bajo ningún concepto se permitirá estacionar vehículos en estos pasajes. Las parcelas tendrán un frente mínimo de 12 m. (doce metros) y una superficie mínima de 300 m² (trescientos metros cuadrados). Estas medidas mínimas no podrán ser disminuidas bajo ningún concepto.

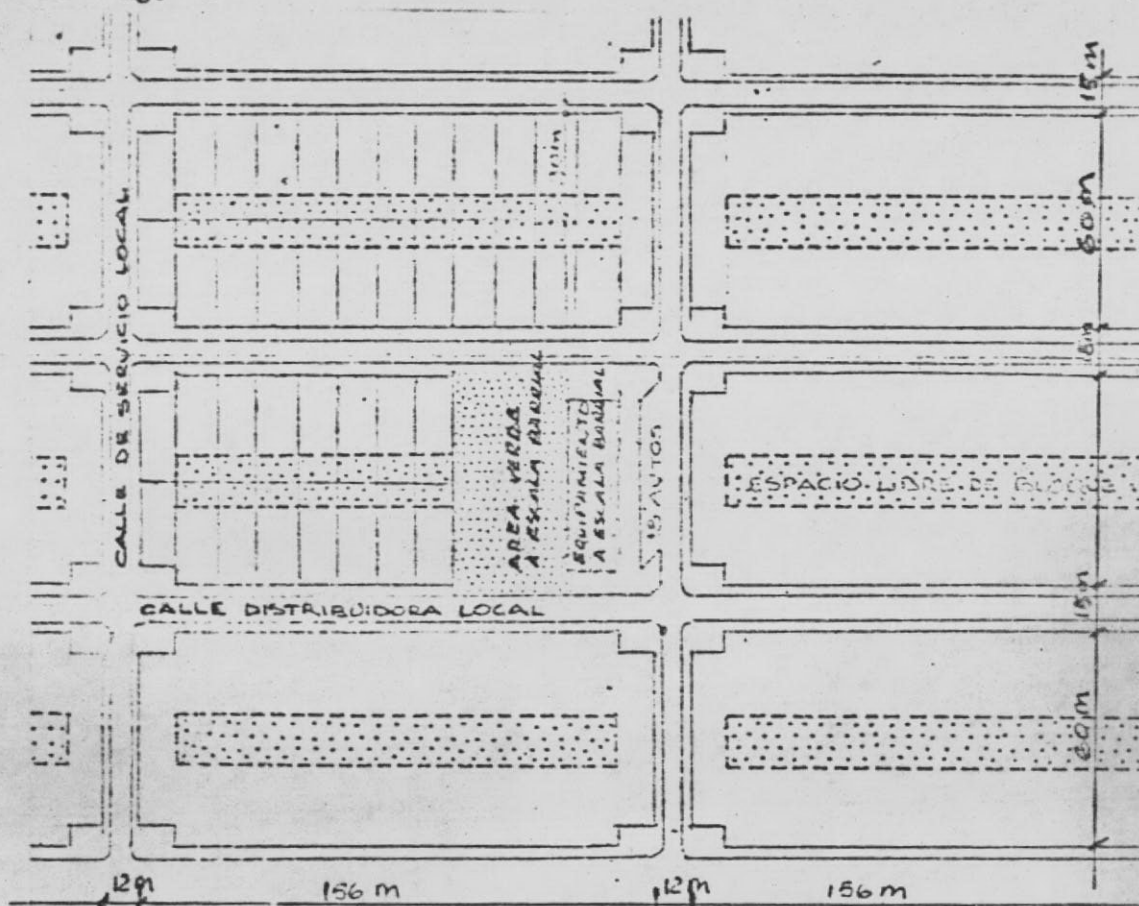
2.2.3.2.- Franja Central de Bloque libre de Edificación.



Se establece una FRANJA CENTRAL DE BLOQUE LIBRE DE EDIFICACION, limitada en todo su perímetro por una línea denominada LÍNEA DE FRENTE INTERNO cuya longitud será paralela a la Línea Municipal de mayor longitud del bloque y cuyo ancho será equivalente al 25% (veinticinco por ciento) de la longitud correspondiente a la Línea Municipal del lado menor del bloque. Si las Líneas Municipales tuviesen longitudes diferentes se marcará en cada una de las de menor longitud un segmento central equivalente al 25% (veinticinco por ciento) de esa longitud y se unirán los puntos opuestos correspondientes a los extremos de esos segmentos. Las cuatro parcelas situadas en los extremos del bloque no conforman la FRANJA CENTRAL LIBRE DE EDIFICACION; retiran su respectiva Línea de Edificación en una medida equivalente al 25% (veinticinco por ciento) de su mayor longitud en todo el frente que da a la calle de distribución local. Los espacios comprendidos entre las Líneas Municipales y la Línea de Edificación de las parcelas extremas constituirán superficies verdes propias. Referente al uso de la FRANJA CENTRAL LIBRE DE EDIFICACION y a las cer-

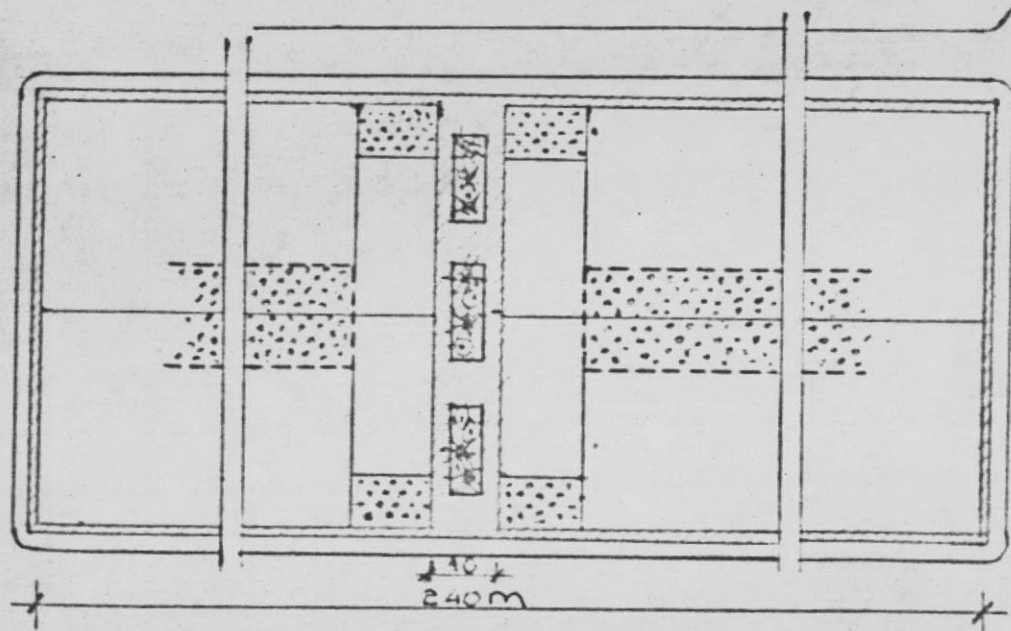
NUEVOS LOTEOS

Fig. 6



NOTA: La longitud 156 m, proviene de frente mínimo 12 m.

PASAJE PEATONAL



cas divisorias, remitirse a lo dispuesto en los apartados 1.1.3. y 1.1.4. de estas normas. El arranque de la FRANJA CENTRAL LIBRE DE EDIFICACION es la Cota de Nivel del Terreno.

2.2.3.3.- Vía pública: jerarquización de calles.

- i. Calles de servicio local: Corren paralelas al lado de menor longitud del bloque y comunican entre sí las calles de distribución local. En determinados sectores de las calles de servicio local, si ello fuese necesario, se podrán ubicar estacionamientos públicos.
- ii. Calles de distribución local: Corren paralelas al lado de mayor longitud del bloque y recogen el tránsito local de las parcelas frentistas.
- iii. Calles colectoras: Recogen el tránsito de las calles distribuidoras; lo canalizan y constituyen arterias importantes de los centros urbanos en estudio.

2.2.3.4.- Diseño de calles.

Tipo de calle	ancho m.				
	total	pavimento	veredas		
			total	solado	verde
De servicio local	12	6	3 y 3	1,20	1,80
De distribución local	15	6	4,5 y 4,5	1,20	3,20

La Autoridad Municipal dispondrá el arbolado de todas las calles con especies adecuadas, en cada caso. Ver fig. n° 6.

2.3.- CESION DE TIERRA EN SUBDIVISIONES Y LOTEOS

2.3.1.- SUPERFICIE A CEDER. Cada propietario de fracción a lotear o subdividir deberá ceder al Municipio respectivo el 10% (diez por ciento) de la superficie remanente luego de descontar la superficie de calles. Corresponderá ceder el diez por ciento a partir de una superficie igual o mayor de 3.000 m² (tres mil metros cuadrados), en los casos en que la superficie mínima de parcela considerada fuere de 300 m² (trescientos metros cuadrados); al 10% (diez por ciento) a partir de una superficie igual o mayor de 2.500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados), en los casos en que la superficie mínima de lote fuese de 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados). El sitio correspondiente a la superficie a ceder, en cada caso, será escogido por la Oficina Local de Planeamiento Urbano.

2.3.2.- DESTINO DE ESA SUPERFICIE. La Oficina Local de Planeamiento Urbano tendrá la facultad de distribuir la superficie correspondiente al 10% (diez por ciento) establecido en el apartado 2.3.1. de estas normas, del siguiente modo:

a) Hasta un 40% (cuarenta por ciento) para uso de espacio comunitario a escala de supropio barrio:

- espacios verdes públicos; juegos infantiles; equipamiento social y público; estacionamiento público -siempre que dicho ba-

barrio no contase con estos servicios comunitarios. b) El resto de superficie se destinará a espacios verdes públicos y equipamiento social y público a escala de todo el centro urbano.

- 2.3.3.- FACULTADES DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL. La Autoridad Municipal podrá permutar o enajenar total o parcialmente las superficies cedidas correspondientes al 10% (diez por ciento) a que se hace referencia en los apartados 2.3.1. y 2.3.2. de estas normas, a los efectos de realizar permutas o adquirir tierras en los sitios en que fuese indispensable o necesario según escala de prioridades, de acuerdo con lo establecido en los respectivos Planos Directores, para lograr la provisión de espacios comunitarios ya sea a escala de barrio o de todo el centro urbano, y su distribución equilibrada dentro del contexto del núcleo urbano.
- 2.4.- CONSTRUCCIONES Y PARCELAS NO FRENTISTAS RESPECTO DE LA VIA PUBLICA
No se autoriza bajo ningún concepto la formación de lotes interiores ya sean baldíos o edificadas.
- 2.4.1.- PARCELAS EDIFICADAS CON UNA VIVIENDA FRENTISTA Y OTRA U OTRAS INTERIORES. La subdivisión de parcelas ya edificadas con una vivienda frentista y otra u otras interiores, no se autoriza. La parcela original permanecerá indivisa y las distintas propiedades se ajustarán a lo dispuesto por la Ley Nacional 13.512, referida al Régimen de Propiedad Horizontal. Asimismo se podrá autorizar la construcción de más de una vivienda: una frentista y otra interior en una misma parcela, siempre que dicha parcela permanezca indivisa, ajustándose a las condiciones establecidas en el párrafo anterior.
- 2.4.2.- DESGLOSE DE FRACCIONES DE SUPERFICIE INFERIOR A LA MINIMA ESTABLECIDA. Se permitirá desglosar fracciones de superficie inferior a la mínima establecida, cuando el desglose se destine a ser anexado a una parcela lindera y siempre que la superficie fuese igual o mayor que la mínima exigida.
- 2.5.- VIAS QUE, DENTRO DEL AMBITO DE LOS EJIDOS, ACCEDEN A LOS CENTROS URBANOS Y/O A LOS PUENTES INTERNACIONALES.
- 2.5.1.- VIAS DE ACCESO EXISTENTES A LOS CENTROS URBANOS.
Las nuevas construcciones y/o ampliaciones que se erigan dentro del ámbito de los ejidos a lo largo de las actuales vías

Fig. 7

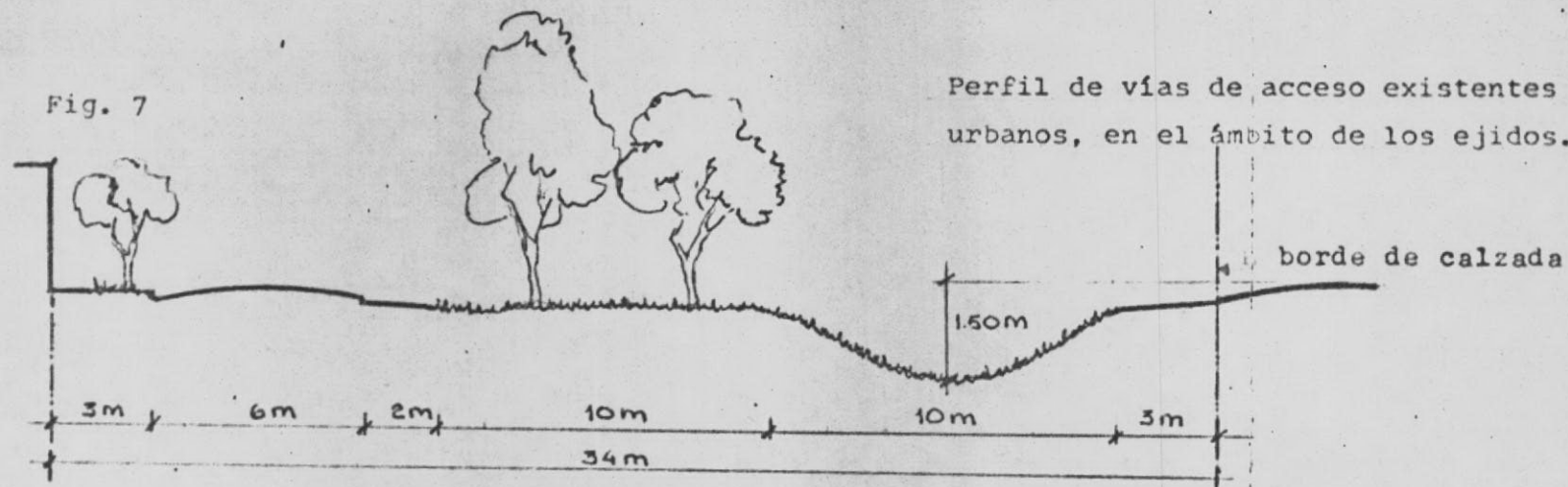
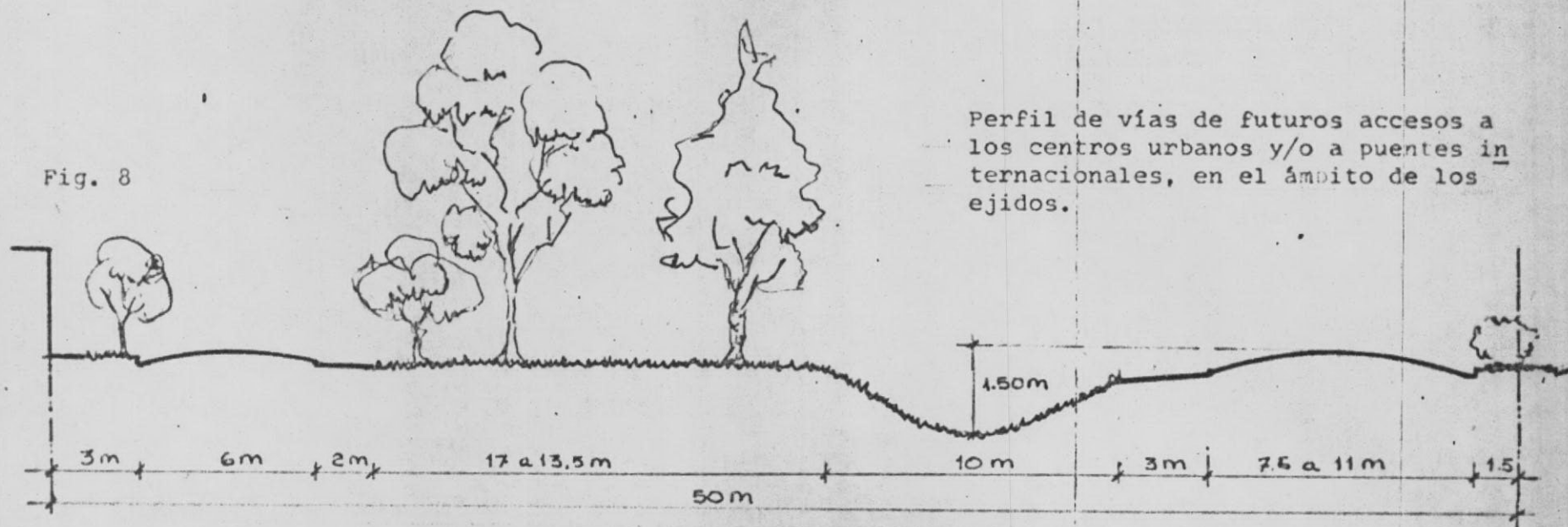


Fig. 8



de acceso a los centros urbanos, deberán retirarse 34 m. (treinta y cuatro metros) del borde de la vía de acceso, a fin de posibilitar la construcción de calles de servicio paralelas a la misma. Estas calles colectoras, están destinadas a canalizar el tránsito proveniente de la zona vecina hasta la vía de acceso al centro urbano, a través de accesos perpendiculares a la misma, distanciados entre sí no menos de 800 a 1.000 m. (ochocientos a mil metros). Esta solución se adopta con el objeto de asegurar para el futuro, el tránsito fluido que requieren esta clase de vías. El perfil de la misma se deberá ajustar al definido a la figura N° 7. La Autoridad Municipal procederá a arbolar con las especies más adecuadas y donde corresponda a fin de otorgar a las vías de acceso existentes el marco paisajístico requerido. (Ver fig.7)

2.5.2.-

VÍAS DE FUTUROS ACCESOS A LOS CENTROS URBANOS Y A LOS PUENTES INTERNACIONALES. Las nuevas construcciones que se erijan dentro del ámbito de los ejidos a lo largo de estas vías, deberán retirarse 50 m. (cincuenta metros) del eje de la vía a fin de posibilitar calles de servicio paralelas a la misma. Estas calles colectoras están destinadas a canalizar el tránsito proveniente de las zonas vecinas, hasta las nuevas vías, a través de accesos perpendiculares a las mismas, distanciados entre sí no menos de 800 a 1.000 m. (ochocientos a mil metros). Esta solución asegura el tránsito fluido que requieren esta clase de vías. El perfil de las mismas deberá ajustarse al definido en la fig. N° 8. La Autoridad Municipal procederá a arbolar, con las especies más adecuadas y donde corresponda, las vías de este tipo a construir, a fin de otorgarles el marco paisajístico requerido.

3.-

RECOMENDACIONES

3.1.-

SE RECOMIENDA crear, en todos los Municipios en estudio, una Oficina Local de Planeamiento Urbano a cuyo frente deberá estar un arquitecto.

3.2.-

SE RECOMIENDA estudiar, en los distintos Municipios, siempre que se considere oportuno, la posibilidad con carácter tentativo y provisorio, de aplicar, en determinadas áreas específicas, algunos valores correspondientes a los de ocupación del suelo y del espacio urbano, considerados durante las reuniones; dichos valores se mencionan en la documentación que integra el Anexo a estas normas. De adoptarse alguno de ellos, los mismos sólo tendrán validez hasta tanto se concreten los Planos Directores de los distintos centros urbanos en estudio. Dichos Planos Directores, referidos al área actual de los centros urbanos y a la de sus posibles expansiones inmediatas, definirán, además de otros paráme-

tros, los correspondientes a los distintos grados de ocupación del suelo y del espacio urbano, mediante la asignación de factores: F.O.S. y F.O.T., para cada una de las distintas áreas específicas que integren la zonificación, a los efectos de asegurar densidades de población adecuadas para cada una de las mismas.

3.3.-

SE RECOMIENDA implementar una serie de medidas que, de ser aplicadas en forma simultánea contribuirán a regular los valores de terrenos y propiedades dentro del ámbito de los núcleos urbanos en estudio.

3.3.1.-

Lograr el máximo aprovechamiento de la capacidad instalada de los servicios de infraestructura de uso público, mediante:

- a) La aplicación de gravámenes progresivos a parcelas sin construir y a viviendas desocupadas ubicadas dentro de los radios dotados de la totalidad de los servicios de infraestructura de uso público y de pavimento.
- b) La aplicación de normas de ocupación del suelo y el espacio urbano tendientes a densificar la edificación dentro de los radios mencionados en el apartado a) de estas recomendaciones.
- c) El otorgamiento de facilidades de tipo impositivo y financiero a la construcción de determinados tipos de vivienda colectiva en edificios de perímetro libre y sin ascensor, capaces de densificar la edificación, asegurando al mismo tiempo, espacio libre verde en parcelas de medidas apropiadas para este tipo de edificación.

3.3.2.-

Establecer e implementar una política de vivienda destinada a satisfacer, a mediano plazo, la demanda de vivienda de aquellos sectores poblacionales que se hallen imposibilitados de adquirirla en el mercado, mediante:

- a) El conocimiento de los requerimientos reales de vivienda permanente de los distintos estratos poblacionales en cada localidad y por niveles de ingreso.
- b) El conocimiento de las necesidades reales de realojamiento de habitantes intrusos o de los ubicados en viviendas precarias, en zonas marginales o inundables, en cada localidad.
- c) El estudio cuidadoso y responsable a nivel social, urbanístico, arquitectónico y constructivo de distintas soluciones tipo, que se adapten en forma específica a cada una de las posibilidades detectadas en a) y b).
- d) La coordinación, por parte de cada Municipio, de una política de selección, caje y/o adquisición de fracciones, en los sectores más apropiados que determinen los futuros Planos Directores, destinados a la erección futura de conjuntos urbanos de distinta magnitud y categoría, destinados a satisfacer la demanda de vivienda para los sectores poblacionales a los que nos hemos referido en los apartados a) y b).

INFORMACION SOBRE LA TAREA 2.4 y 2.5

ANALISIS Y DIAGNOSTICO, INCLUYENDO RECOMENDACIONES DE OBRAS PRIORITARIAS Y/O URGENTES PARA CUATRO (4) CENTROS A DETERMINAR Y ANALISIS DE LOS TRES (3) CENTROS RESTANTES.

Centros seleccionados: Villaguay, Diamante, Concordia y Gualaguaychú.

2.4.1 PLANOS TERMINADOS Y EN EJECUCION

<u>Designación Plano</u>	<u>Terminado</u>	<u>En ejecución</u>
VILLAGUAY		
Plano del ejido y de la planta Urbana	x	
Plano de infraestructura de servicios.	x	
Plano de equipamiento.	x	
Plano de transporte y comunicaciones.	x	
Plano de densidades de población/ha. y otros.		x
Plano estimativo del FOS. y otros	x	
DIAMANTE		
Plano de base del ejido y planta urbana.	x	
Plano de base del centro urbano	x	
Plano del ejido y de la planta urbana.	x	
Plano de infraestructura de servicios.	x	
Plano de equipamiento	x	
Plano de transporte y comunicaciones.	x	

47

<u>Designación Plano</u>	<u>Terminado</u>	<u>En Ejecución</u>
Plano de densidades de población y otros.		x
Plano estimativo del FOS y otros		x
CHAJARI		
Plano de base del ejido	x	
Plano de base de la planta urbana	x	
Plano del ejido y planta urbana		x
Plano de infraestructura de servicios.	x	
Plano de equipamiento.	x	
Plano de transporte y comunicaciones.	x	
Plano de densidades de población y otros.	x	
Plano estimativo del FOS y otros		x
COLON		
Plano de base de la planta urbana		x
SAN JOSE		
Plano de base de la planta urbana	x	
COLON Y SAN JOSE		
Plano de base del Ejido		x
GUALEGUAYCHU		
Plano de base del Ejido y planta urbana	x	
Plano de base de la planta urbana	x	
CONCORDIA		
Plano de base de la planta urbana	x	

2.4.2 OBTENCION DE LA INFORMACION SOLICITADA

2.4.2.1 Suministrada por los municipios y a controlar por las expertas.

La información solicitada a los Municipios de Concordia, y Gualaguaychú se controlará directamente en el lugar y por las expertas dentro de la última semana de setiembre y primera de octubre.

2.4.2.2 Relevada por las expertas.

La información del Municipio de Colón y del Ejido de Colón y San José ha sido relevada directamente en el lugar por las expertas.

2.4.2.3 A relevar por las expertas

La información del municipio de San José se relevará directamente en el lugar por las expertas en las próximas semanas

2.4.2.4 Solicitada al Departamento de Infraestructura de la Dirección de Planeamiento Físico e Infraestructura. Esta importante documentación no ha sido aún suministrada a pesar de nuestra reiterada insistencia.

2.4.2.5 Solicitada a la Dirección de Planeamiento Económico. Está por ser entregada

2.4.2.6 Solicitada a la Dirección de Estadísticas y Censos. Se espera que previamente complementes los datos que fueron solicitados en su oportunidad a la Secretaría de Estado de Salud Pública acerca de las Estadísticas Vitales.

2.4.2.7 A conseguir directamente por las expertas.

Se espera que a través de la Dirección de Planeamiento Físico e Infraestructura se consigan las entrevistas para recabar información acerca de los puertos nacionales de Diamante y Concepción del Uruguay de los puertos provinciales de Colón y Concordia

INDICE

INFORMACION DE LA TAREA 3

CUMPLIMIENTO DE LA TAREA 3.1

- 3.1.1 CONSIDERACIONES GENERALES
- 3.1.2 POSIBILIDADES DE DESARROLLO POR FACTORES DINAMIZANTES EXOGENOS
- 3.1.3 POSIBILIDAD DE DESARROLLO URBANO POR FACTORES ENDOGENOS DE LAS AREAS RESPECTIVAS
 - 3.1.3.1 Gualeguay
 - 3.1.3.1.1 Renovación urbana del área de ribera.
 - 3.1.3.1.2 Desarrollo urbano de un área a cargo del sector privado.
 - 3.1.3.2 Concepción del Uruguay
 - 3.1.3.2.1 Renovación urbana del Area A_1
 - 3.1.3.2.2 Renovación urbana del área A_2
 - 3.1.3.2.3 Renovación urbana del área A_3
- 3.1.4 PROPUESTA ESQUEMATICA DE ACTUALIZACION DE LOS PLANOS
 - 3.1.4.1 Estructura circulatoria
 - 3.1.4.1.1 Estructura vial
 - 3.1.4.1.2 Estructura ferroviaria;
 - 3.1.4.2 Zonificación de usos básicos

INFORMACION DE LA TAREA 3

ASISTENCIA TECNICA PARA LA IMPLEMENTACION DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO URBANO FORMULADOS EN LA ANTERIOR COOPERACION DEL CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES A LA PROVINCIA, REFERIDOS A LAS CIUDADES DE CONCEPCION DEL URUGUAY Y GUALEGUAY.

A continuación pasamos a informar acerca de nuestras visitas de trabajo en ambos Municipios.

Gualeguay:

En nuestras visitas a este Municipio durante las sesiones de trabajo con el Arquitecto DANERI, Director de Obras Públicas, hallamos una receptividad muy significativa a nuestra acción tanto por parte del citado profesional quien participó activamente en las Reuniones Intermunicipales que se desarrollaron durante tres meses en Paraná, como por parte de las Autoridades Municipales a nivel Gobierno. Estas estaban bien interiorizadas del trabajo realizado en esas jornadas y han comprendido la importancia del trabajo que se está realizando así como de la necesidad de controlar el desarrollo urbano. Esta actitud favorable es un indicador de que en un futuro cercano, sería posible la creación de una Oficina de Planeamiento Urbano en ese Municipio.

Concepción del Uruguay:

En nuestras visitas a ese Municipio hemos realizado secciones de trabajo, con el Arquitecto ESTEBAN AGUERO, Director de Obras y Planeamiento y con el Arquitecto CARLOS CANAVESSI. El primero participó activamente en las Reuniones Intermunicipales. A nivel técnico existe una total concientización acerca de la necesidad de crear dentro del Municipio una oficina dedicada exclusivamente a Planeamiento Urbano. Pero parece que por el momento no estarían dadas las condiciones para su implementación.

CUMPLIMIENTO DE LA TAREA 3.1

PROPUESTA ESQUEMATICA DE ACTUALIZACION DE LOS PLANES

3.1.1 CONSIDERACIONES GENERALES

La revisión que se ha realizado de las propuestas de ambos centros urbanos efectuada por la anterior colaboración del Consejo Federal de Inversiones a la Provincia, si bien se apoya totalmente en la información elaborada en esa oportunidad, en cambio tiene en cuenta la realidad actual de las expansiones urbanas que en forma incontrolada se fueron realizando -loteos habitados o no y que no pueden ignorarse- Las propuestas se presentan como esquema de ordenamiento urbano que son dables de completarse, ajustarse periódicamente y de admitir todos los estudios particularizados que vaya exigiendo el proceso de planeamiento, a medida que avanza la implementación y que se vayan arbitrando los mecanismos para posibilitarla.

Asímismo el valor de los factores de ocupación superficial y total del suelo y del espacio -FOS y FOT-, se irá estudiando en los meses subsiguientes hasta la fecha de entrega del Informe Final.

Además se ha incorporado al ámbito de la planta urbana el Ejido o parte del mismo, porque se considera importante estudiar cada centro urbano dentro de un marco más amplio que el conformado por el límite administrativo de la Planta Urbana.

53

Hubiera sido importante realizar la proyección a Mediano Plazo de ambos centros urbanos; pero hasta el momento no se ha logrado obtener las estadísticas vitales de tres años consecutivos; información que posibilita realizar la proyección lineal de población e introducir luego la acción de posibles elementos dinamizantes del área para realizar finalmente las hipótesis de crecimiento.

3.1.2 POSIBILIDADES DE DESARROLLO POR FACTORES DINAMIZANTES EXOGENOS

Ambas ciudades pueden admirir futura radicación industrial. Pero la misma está condicionada fundamentalmente a la terminación y posterior habilitación de los tramos de las rutas Nacionales 12 y 14 que, desde Brazo Largo, comunicarán directamente ambos centros urbanos con el centro Metropolitano Bonaerense. Cuando los tramos se habiliten, Gualaguay distará de dicho centro unos 130 Km. y Concepción del Uruguay unos 287 Km.

La pavimentación de estas rutas regionales tan importantes para la Provincia, podrá contribuir en alto grado a la promoción industrial de ambos centros. Por ello en ambos se han previsto sendas areas industriales bien localizadas respecto de la movilidad.

El futuro desarrollo de las mismas dependerá de los mecanismos financieros y promocionales que se arbitren para interesar a firmas que requieran tierras altas, a precio conveniente, fluido acceso, mano de obra disponible y buenos servicios de infraestructura.

En el caso particular de Concepción del Uruguay, el puerto nacional tiene buen utilaje y una capacidad de almacenaje de granos de 23.000 ton; actualmente abastece de combustible al Norte de

la Mesopotamia -Pero sus instalaciones trabajan a un bajísimo por ciento de rendimiento. El Aprovechamiento de este puerto podría ser otro elemento dinamizante de Concepción del Uruguay

3.1.3 POSIBILIDADES DE DESARROLLO URBANO POR FACTORES ENDOGENOS DE LAS AREAS RESPECTIVAS

En este caso, analizaremos ambos centros por separado.

3.1.3.1 Gualeguay

La construcción de la defensa contra las inundaciones producidas por las crecientes del Río Gualeguay, constituye una obra que, de realizarse, producirá un gran impacto sobre la ciudad. De las cuatro alternativas de ubicación planteadas por la Oficina Técnica de la Cuenca del Gualeguay, es la cuarta, la única que ofrece verdaderas posibilidades al desarrollo de la ciudad pues aleja el muro de contención de las aguas lo suficiente como para que su imagen se incorpore orgánicamente al área circundante.

Esta solución posibilitaría la construcción de dos obras importantísimas: una de ellas de renovación urbana a cargo del sector público y otra de desarrollo urbano a cargo del sector privado pero controlado por la Autoridad Municipal.

3.1.3.1 | Renovación urbana del área de ribera.

Este importantísimo proyecto tiene por objeto la transformación de la zona actualmente inundable del sector de la ciudad que da sobre la ribera en una atractiva área de barrios parque rodeados de áreas verdes parquizadas destinadas a la recreación pública.

La primera etapa del proyecto consistirá en la erradicación,

en el mediano plazo, de las viviendas precarias que ocupan hoy la zona inundable mencionada y el realojamiento de esa población en otras áreas adecuadas a ese fin.

La etapa siguiente deberá plantear un programa de desarrollo urbano elaborado para esa área particularizada que contemple la estructuración de las áreas residenciales y de las de recreación pública.

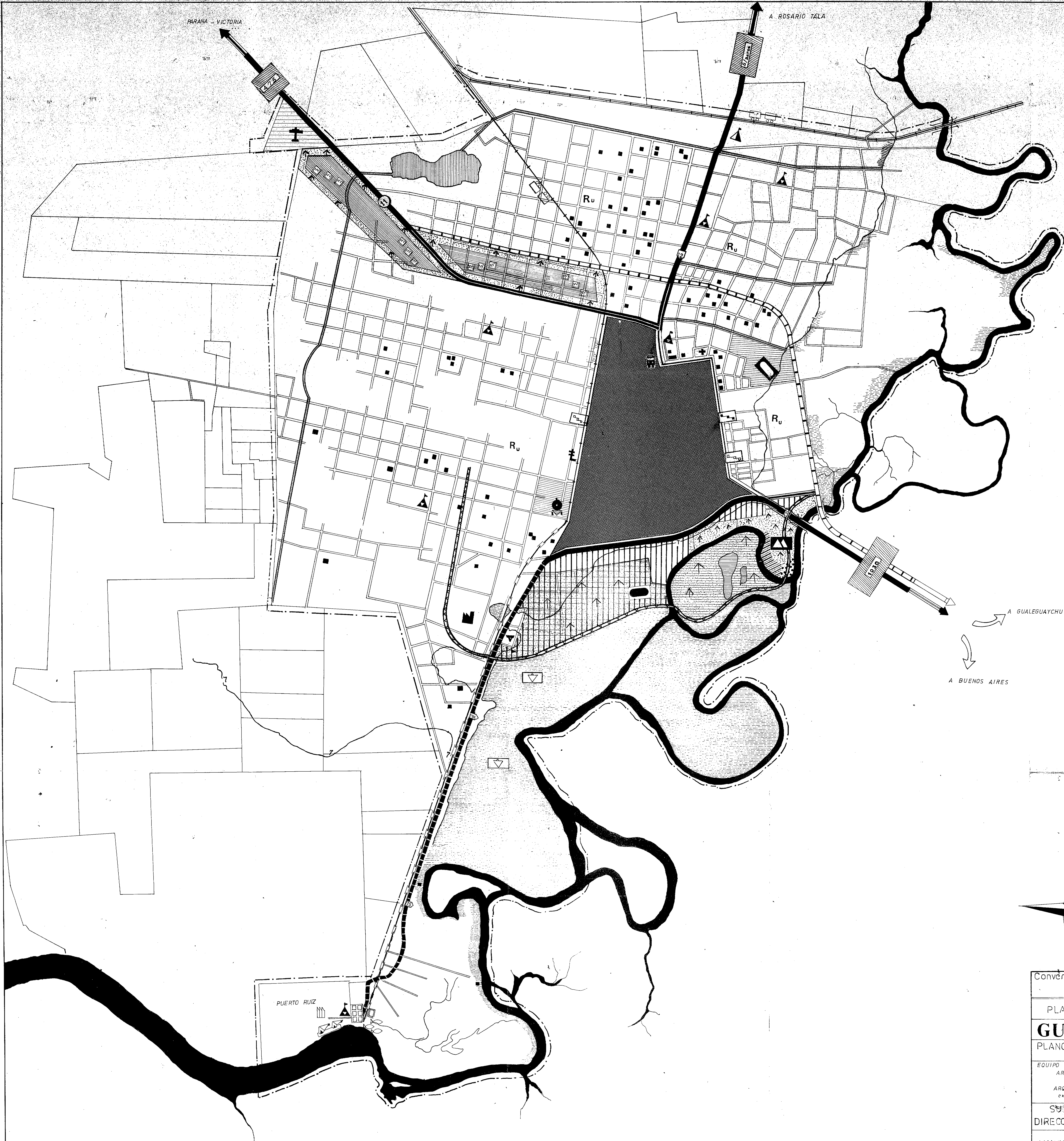
Esta obra de gran aliento que transformaría una zona de repulsión urbana en otra de gran atracción, se facilitaría por ser la mayor parte de la tierra de propiedad municipal, lo cual posibilitaría recuperar parte de las inversiones.

El proyecto de esta importantísima renovación urbana deberá ser objeto de un estudio particularizado sectorial que comprenda la evaluación de ese proyecto: el diseño del sector, el cálculo de las inversiones necesarias, y de la recuperación y de las diversas y sucesivas etapas de implementación; además de los mecanismos legales y financieros que requiere dicha implementación.

3.1.3.1.2. Desarrollo urbano de un área a cargo del sector privado.

Este proyecto tiene por objeto la incorporación al área urbana de una fracción de propiedad privada, por uno de cuyos bordes pasaría un sector del muro de defensa contra crecientes. Esta fracción debería ser objeto de un adecuado planeamiento, que obedeciendo a un programa de cuidadosa elaboración, sacara partido del paisaje natural integrado por lagunas y áreas arboladas y la convirtiese en una valiosa zona de esparcimiento con áreas privadas y tal vez, públicas.

Corresponderá a la Autoridad Municipal exigir la presentación de un proyecto completo y llegar con el sector privado a un



REFERENCIAS

PLANTA URBANA

- LIMITE DE PLANTA URBANA
- CURSO DE AGUA PERMANENTE
- CANALES DE DESAGÜES
- LAGUNAS
- LÍNEA DE BARRANCAS
- COTA DE MAX. CRECIENTE
- ÁREAS INUNDABLES
- DEFENSA CONTRA CRECIENTE

ESTRUCTURA VIAL

- RUTAS NACIONALES Y PROVINCIALES
- PAVIMENTADAS
- RUTAS NAC. Y PROV. ENRIPIADAS
- VÍAS DE ACCESO AL CENTRO URBANO
- ESTACIÓN TERMINAL DE LARGA DISTANCIA
- PUENTES
- CAUDAL DE TRANS. AUT. 2mm. 10 AUT.

ESTRUCTURA FERROVIARIA

- VÍAS DE CARGA
- VÍAS A LEVANTAR EN DESUSO
- ESTACIÓN DE CARGA Y PLAYA DE MANIOBRAS

PUERTO PROVINCIAL

SILOS

AERoclUB

SILOS

AERoclUB

SILOS

ZONIFICACION DE USOS

USO RESIDENCIAL

- RURAL
- NO PERMANENTE
- ZONAS DESTINADAS A COMPLEJOS HABITACIONALES FUTUROS
- ZONA SUJETA A RENOVACION URBANA: BARRIOS PARQUE DE ALTA CALIDAD Y AREA RECREATIVA

ZONAS DE USOS RECREATIVOS

- ÁREAS VERDES PUBLICAS RECREATIVAS
- COMPLEJO DEPORTIVO MUNICIPAL
- TURISTICAS
- ÁREAS DE CAMPING
- ÁREAS VERDES PRIVADAS
- RECREATIVAS
- DEPORTIVAS
- CLUBES

ZONAS DE USO INDUSTRIAL

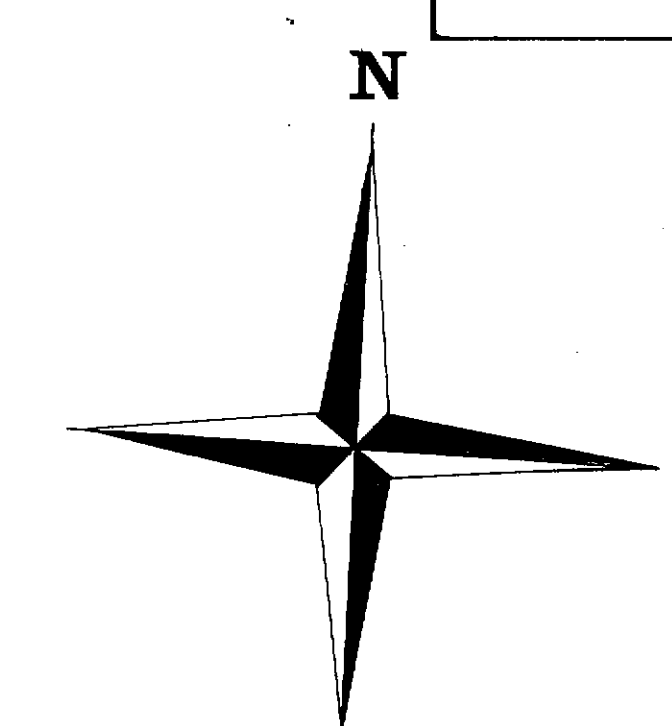
- ZONAS INDUSTRIALES
- GRANDES INDUSTRIAS INDEPENDIENTES
- MATADERO MUNICIPAL

OTROS

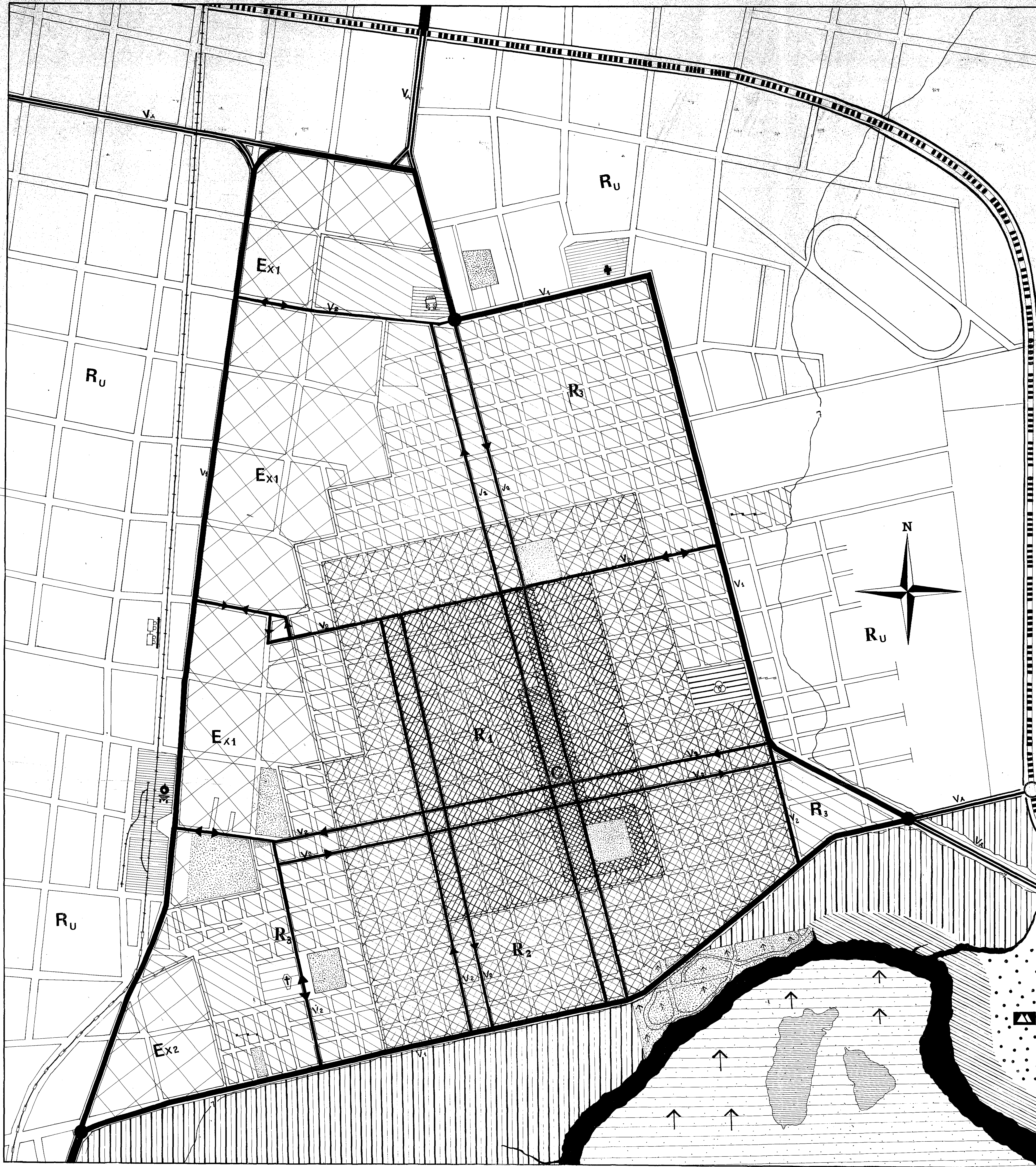
- ZONA DE PROPIEDAD MUNICIPAL

EQUIPAMIENTO DE ÁREAS RURALES

- ESTACIÓN DE SERVICIO
- EMISORA DE RADIO
- USINA ELECTRICA
- ESCUELAS (Primaria Rural)
- HOSTERIA COMEDOR
- HOSPITAL



Convenio		PROVINCIA DE ENTRE RIOS CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO		
GUALEGUAY		PROV. ENTRE RIOS
PLANO EGIDO PLANTA URBANA		
EQUIPO		ARQ. LUIS BEDOYA Jefe de Dpto. Pl. Urbano
ARQ. ITALA FULVIA VILLA exp. princ.		ARQ. OSCAR ALBERTO DANERI Director Dto. O. PUBLICAS Munic. Gualaguay
ARQ. ELDA LARTIGUEI exp. auxil.		
SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO		
DIRECCION PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUC.		
MUNICIPALIDAD DE GUALEGUAY		ESCALA: 1: 20.000
		FECHA: SET. 1978



REFERENCIAS

	EXISTENTE	PROPUESTO
CURSOS DE AGUA PERMANENTE		
ESTRUCTURA VIAL		
• VIAS DE ACCESO		V _A
• VIAS DE CIRCUNVALACION		V ₁
• VIAS PRINCIPALES DE INTERCOMUNICACION		V ₂
• RUTAS NACIONALES		
• PUNTO DE CONFLICTO A RESOLVER		
• ESTACION TERMINAL		
ESTRUCTURA FERROVIARIA		
• VIAS DE CARGA		
• VIAS A LEVANTAR		
• ESTACION DE CARGA Y PLAYA FERROVIARIA		
ZONIFICACION DE USOS		
• ZONA CENTRO: PRINCIPAL CENTRO COMERCIAL, FINANCIERO Y HABITACIONAL	C	
• ZONAS RESIDENCIALES		
• RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	R ₁	
• RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	R ₂	
• RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R ₃	
• RESIDENCIAL DE USO NO PERMANENTE		
• ZONA SUJETA A RENOVACION URBANA: BARRIOS PARQUE DE ALTA CALIDAD Y ZONAS RECREATIVAS. ACTUALMENTE INUNDABLE OCUPADA POR VIVIENDAS PRECARIAS. LO EXPRESADO SEGUN LA NOTA AL PIE		
ZONAS RECREATIVAS		
• PUBLICAS A ESCALA SECTORIAL		
• PUBLICAS A ESCALA DEL CENTRO URBANO		
• TURISTICAS		
• PRIVADAS		
• ZONAS DE EXPANSION URBANA		X ₁ X ₂
• ZONAS DE USO RURAL		R _U
EQUIPAMIENTO		
• CLUB		
• HOSPITAL ZONAL		
• CEMENTERIO		
• CENTRO EDUC. FISICA		
• CAMPING		
• CONJUNTO HABITACIONAL		

NOTA: LA ZONA SUR Y ESTE DE LA COTA 7 SON ACTUALMENTE INUNDABLES. ESTA SITUACION SE MODIFICARA NO BIEN SE EJECUTE LA DEFENSA QUE ESTUDIA LA OFICINA DEL PROGRAMA DE LA CUENCA DEL RIO GUALEGUAY.

Convenio GOBIERNO ENTRE RIOS
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO

GUALEGUAY PROV. ENTRE RIOS

PROPUESTA ESQUEMATICA DE DESARROLLO

EQUIPO
ARQ. FULVIA VILLA
exp. principal
ARQ. ELDA LARTITEGUI
exp. auxiliar
LUIS BEDOYA
Jefe Dto. Planeamiento Urbano
ARQ. OSCAR ALBERTO DANERI
Director Obras Públicas Gualaguay
DIB. CARLOS UNGARO
DIB. JOSE BENEDETTI
DIB. MA MAGDALENA GONZALEZ

SUB SECRETARIA DE PLANEAMIENTO

MUNICIPALIDAD DE GUALEGUAY

ESCALA: 1:5000
FECHA: SETIEMBRE 1978

15

acuerdo que compatibilice los intereses privados y los públicos para lograr resultados altamente beneficiosos para ambas partes.

3.1.3.2 Concepción del Uruguay

3.1.3.2.1 Área de renovación urbana A₂

De las tres áreas programadas de renovación urbana la A₂, tiene por objetivo transformar un área actualmente de repulsión urbana en otra que actúa como factor dinamizante de transformación de un considerable sector aledaño cuyas condiciones actuales coadyuban al logro del objetivo mencionado.

La primera etapa, consiste en la erradicación en el mediano plazo de viviendas precarias localizadas alrededor de una depresión dejada por una cantera agotada y el realojamiento de esa población en otras áreas adecuadas a ese fin. La próxima etapa consiste en rellenar esa depresión y en su transformación en un sector parqueizado con desarrollo de planes oficiales de viviendas.

Este sector urbano de unas 10 ha. de superficie, una vez desarrollado, actuará como factor dinamizante del sector aledaño el que posee elementos urbanos de carácter recreativo para su desarrollo en áreas habitacionales de alta calidad. Como la zona portuaria ha ocupado el área costera de la ciudad que ha quedado taponada en su relación con el río, esta zona de vivienda y parques busca una salida direccional hacia el norte de la ciudad y queda rodeada por una vía de circunvalación que, al empalmar con la actual costanera la relaciona directamente con el área ribereña de esparcimiento público que se desarrolla a lo largo de la costanera Norte. Desde la zona a que nos hemos referido, deriva el camino hacia el Este que conduce hacia el Banco Pelay, de

56

propiedad municipal, frente a cuya ribera sobre el Río Uruguay se cumple un programa de implementación turística de envergadura a escala regional mediante un adecuado equipamiento y a lo largo de cuyas extensas playas de arena fina, aguas transparentes y densas arboledas, alternan áreas de camping, pesca, remo, etc.

3.1.3.2.2 Area de renovación urbana: A₁

Esta área surge por la presencia de una cañada que corre a lo largo de unos mil quinientos metros en el área urbana y que desagua las aguas pluviales de la mayor parte de la ciudad; estas aguas, a su vez desaguan al Arroyo de la China ubicado al Sur del núcleo urbano. A la vera de esta cañada no se tuvo la precaución de impedir la radicación humana; hoy en sus inmediaciones se ha producido un asentamiento de viviendas precarias que deberán ser erradicadas y su población trasladada hacia áreas en las que se les dé un afincamiento definitivo

El proyecto abarca la rectificación de la cañada y la expropiación de dos franjas marginales paralelas a la misma integradas por terrenos baldíos de propiedad privada que actualmente se inundan. Las franjas marginales, una vez rectificada la cañada y convertida en un canal abierto serán una sucesión de áreas verdes de uso recreativo con el equipamiento sectorial faltante y de zonas habitacionales cuyos terrenos el Municipio podrá vender con la condición de edificar en determinadas condiciones. Este operativo contribuirá a financiar en parte, el costo de la obra. Esta franja recuperada podrá proveer de servicios a las áreas vecinas y contribuirá a conformar un área urbana que hoy no es más que un agregado de manzanas sin solución de continuidad.

3.1.3.2.3 Area de renovación urbana: A3

La renovación de esta zona estaría condicionada a un posible traslado en el mediano plazo de la Sociedad Rural hacia las zonas no ocupadas por un asentamiento de tipo urbano como el que hoy la rodean.

El proyecto consistiría en el libramiento de la zona ocupada por la sociedad rural para destinar su superficie total o parcialmente a uso comunitario sectorial -áreas verdes de uso recreativo y equipamiento urbano deficitario-; la remodelación del Barrio Bartolomé Zapata y la reestructuración urbana de las áreas que hoy rodean la Sociedad Rural; estas áreas están subdivididas y loteadas y si bien escasamente ocupadas en buenas condiciones para recibir servicios sanitarios, especialmente agua corriente, situación que posibilitaría su desarrollo urbano en el mediano plazo de acuerdo a un estudio particularizado del área.

Los tres proyectos de renovación urbana expuestos deberán ser objeto tal como ya se expresó en 3.3.1 de estudios particularizados sectoriales que comprendan la evaluación de esos proyectos: el diseño de cada sector, el cálculo de las inversiones necesarias de la recuperación y las diversas y sucesivas etapas de implementación; además el planteo de los mecanismos legales y financieros para dicha implementación.

3.1.4

ESQUEMA DE PROPUESTAS DE DESARROLLO URBANO

El esquema de propuestas para ambos centros urbanos comprende, además de las áreas de renovación y desarrollo urbano áreas ya mencionadas para ambas ciudades, los siguientes aspectos:

una estructura circulatoria -vial y ferroviaria- y de usos y una zonificación de usos.

3.1.4.1 Estructura Circulatoria

3.1.4.1.1 Estructura Vial:

Se parte en ambos centros urbanos de los enlaces de las rutas nacionales y/o provinciales con las vías de acceso a los centros urbanos: V_a esto se da en el ámbito de los Ejidos.

En ambos casos es muy claro. En particular en Gualeguay el proyecto de vialidad permite vincular, sin entrar en la ciudad, las rutas provinciales 11 y 15 y la ruta nacional 12.

De esa vinculación se desprenden los accesos a la ciudad. En Concepción del Uruguay las rutas nacionales 131 y 14 se vinculan en el Ejido y del enlace de ambas arranca el acceso al área urbana.

Los planos que se adjuntan de ambos centros, expresan la estructura vial propuesta integrada por las siguientes vías jerarquizadas tipo: vías de circunvalación V_1 de dos manos o V_{11} : tramos de las V_1 de tránsito pesado. Esta vía V_{11} en Concepción del Uruguay deberá ser pavimentada totalmente. A las vías de circunvalación se vincula la trama circulatoria interna del área urbana integrada por las vías V_2 :boulevares, cuando existen, de dos manos; o las V_3 vías seleccionadas especialmente. Estas V_3 se desdoblán en dos manos cuando atraviesan las áreas más congestionadas.

Las vías $V_1 - V_2 - V_3$ deben tener tránsito fluido y en ellas se debe prohibir cualquier tipo de estacionamiento a fin de aprovechar al máximo la capacidad circulatoria.

En Concepción del Uruguay hemos introducido una variante a la propuesta original en la que se refiere en particular a la vía V_{11} que constituiría el tramo de la vía de circunvalación V_1 de tránsito pesado que se dirige al puerto.

En consideración a lo que nos referimos en 3.1.4.1.2. el tránsito pesado, que se dirige al puerto circulará por esta vía y no por la indicada en el esquema anterior que corría paralela a la extensión de vía ferroviaria propuesta.

3.1.4.1.2 Estructura Ferroviaria:

Nos referimos a cada uno de los centros por separado.

Concepción del Uruguay:

Se ha considerado la propuesta del esquema anterior que es, sin duda ideal, puesto que libera la ciudad de la interferencia del ramal que la cruza de este a oeste y de la estación ferroviaria. Se ha evaluado la factibilidad de ejecución de obra de levantamiento de ambas estructuras cuya factibilidad es muy remota y sobre la cual no hay posibilidad de ejecución en el mediano plazo. También se ha comprobado que la existencia de la vía y la estación no constituye por el momento, un obstáculo serio para la ciudad de 40.000 habitantes. Como la frecuencia de trenes es muy reducida se ha optado por mantener el tramo de vía y la estación en la posición en que se encuentran actualmente. Convendría autorizar solamente el cruce de la vía por los lugares correspondientes al paso de las vías V_2 y V_3 estableciendo una señalización correspondiente.

Gualetuy:

Se plantea el levantamiento de la vía en desuso que va desde la estación de carga a Puerto Ruiz. La estación existente es sólo de carga; los pasajeros que viajan por ferrocarril son transportados previamente por automotor hasta Carobó, desde cuya estación, parten los trenes.

3.1.4.2 Zonificación y Usos Básicos

En ambos esquemas propuestos se distribuyen las siguientes zonas de usos básicos:

- . Zona que concentra un centro comercial, administrativo, financiero y habitacional de alta densidad.
- . Zonas residenciales de densidades decrecientes con usos compatibles con la vivienda.
- . Zonas de renovación urbana.
- . Zonas de posible expansión urbana.
- . Zonas verdes recreativas de uso público y privado.
- . Zonas turísticas
- . Zonas de uso industrial
- . Zonas de uso militar
- . Zonas rurales.



SECCION 75
LÍMITE DEL MUNICIPIO

INFORMACION SOBRE LA TAREA 4

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

Esta asistencia técnica se concretó con la participación activa de la Arquitecta Ana María Ronchi a las reuniones semanales del equipo intermunicipal cuyas conclusiones y evaluación se adjuntan en 2.3.

INFORMACION SOBRE LA TAREA 5

CAPACITACION TEORICO-PRACTICA DEL PERSONAL TECNICO Y ADMINISTRATIVO DE LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO FISICO E INFRAESTRUCTURA PROVINCIAL Y DE LAS OFICINAS TECNICAS DONDE SE REALICEN TAREAS DE PLANEAMIENTO

La capacitación se concretó con la participación de Arquitectos y Técnicos de diez ciudades, a las reuniones intermunicipales que se celebraron en Paraná, y cuyas conclusiones y evaluación se adjuntan en 2.3.

INFORMACION SOBRE LA TAREA 6

DIFUSION EN LOS RESPECTIVOS MEDIOS LOCALES DE LOS OBJETOS Y ALCANCES DE LOS TRABAJOS EMPRENDIDOS

Hasta el momento no ha comenzado aún esta acción

Tal como ya lo expresamos en nuestro Primer Informe de Avance, en este último período trataremos de elaborar un plan coordinado y sostenido de difusión acerca del significado del Planeamiento Urbano y de los beneficios que una acción coordinada de encauzamiento del desarrollo reportan a la comunidad.

En una de nuestras visitas a la ciudad de Gualeguay tuvimos la oportunidad de informar por radio acerca del trabajo de planeamiento que se está realizando allí.

57

CONDICIONES ACTUALES EN LAS QUE SE CUMPLE EL TRABAJO Y REQUERIMIENTOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA ÚLTIMA ETAPA CORRESPONDIENTE AL INFORME FINAL

El la última etapa que falta sería indispensable contar con la totalidad del personal del Departamento de Planeamiento Urbano más ~~personal adicional para dar cumplimiento al compromiso contractual~~ en el plazo estipulado.

Sin embargo, la situación actual no favorece el cumplimiento de estos requerimientos, pues el Jefe del Departamento de Planeamiento Urbano Arquitecto BEDOYA y el Jefe de División Zonificación, señor SOSA MONTIEL, ambos funcionarios de gran conocimiento en el Departamento, han sido comprometidos para realizar otras tareas urgentes exógenas al Departamento de Planeamiento Urbano. Si bien el Departamento de Infraestructura colabora gentilmente con un excelente dibujante para realizar el plano base de Concordia y de su ejido y algunos dibujantes del Departamento de Planeamiento Urbano y de otras dos Direcciones colaboran durante las tardes en las medidas de sus posibilidades y de su tiempo disponible, no hay ninguna seguridad de esta concurrencia en forma permanente ni de la colaboración del Departamento de Infraestructura para terminar el trabajo, pues el personal puede ser comprometido en cualquier momento para realizar otras tareas.

El Arquitecto DOS REIS, a nuestro pedido, mantuvo el 21 del corriente una reunión con el señor SUBSECRETARIO DE PLANEAMIENTO A/C., Cont. GUALBERTO JULIAN OCAMPO acerca de estos problemas; y el mismo día ambas expertas hicieron presente al mismo funcionario los serios problemas que se derivan de esta situación. El señor SUBSECRETARIO DE PLANEAMIENTO A/C. prometió tratar de arbitrar los medios, dentro de sus posibilidades, para proveer dibujantes y materiales de dibujo indispensables. Estamos a la espera de que se resuelva esta situación.