

CAT 2



23326

0  
F. 331.9  
Vire  
VI

COOPERACION: GOBIERNO PROVINCIA DE ENTRE RIOS

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Exp. 7169 del 30-XII-77

Respuesta a las observaciones formuladas al

Segundo Informe Parcial

9 de noviembre de 1978

EXPEDIENTE N°

Agregado N°

50678

9 NOV 1978  
FECHA

PARANA,

de noviembre de 1978

AL SEÑOR INTERVENTOR  
DEL CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
Chel. (RE) JULIO CESAR MEDEIROS  
SAN MARTIN 871 - CAPITAL FEDERAL

Ref: Expte. N° 7169 del 30/XII/77  
Elevación de las observaciones  
formuladas al segundo in  
forme parcial.

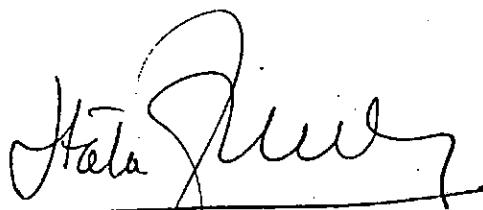
Nos dirigimos al señor INTERVENTOR a los efectos de  
elevant a su consideración la respuesta a las observaciones formuladas  
al segundo informe parcial, correspondiente al compromiso contractual  
celebrado según la resolución N° 77952.

Al respecto se entregan cuatro (4) ejemplares según  
las características establecidas en la cláusula vigésima quinta.

A la espera de la consideración de nuestra respuesta  
a dichas consideraciones, saludamos al señor INTERVENTOR muy atenta-  
mente.



ELDA LARTITEGUI  
Arquitecta  
Experta auxiliar



ITALA FULVIA VILLA  
Arquitecta  
Experta principal

## RESPUESTA A LAS OBSERVACIONES FORMULADAS AL SEGUIDO. INFORME PARCIAL

### 1- TAREA 2.3 - DEFINICION Y PROPUESTAS DE ACCIONES PREVENTIVAS DE ORDENAMIENTO URBANO - (pag. 4 a 45)

Se observa que las propuestas de acciones preventivas no se limitan al alcance que su designación expresa y por lo tanto adquieren el carácter de anticipo del Código urbanístico a prever en una etapa posterior.

Las referidas propuestas deberían tratar en forma global y de fácil implementación en el nivel Provincial y Municipal aquellos aspectos que regulan la subdivisión y ocupación del suelo.

El alcance de una NORMA PREVENTIVA, tal como lo expresa el adjetivo significa PREVENIR. Lo importante es tratar de precisar qué es lo que se debe prevenir, para qué, por qué y cómo hacerlo.

#### Qué es lo que se debe prevenir

Nuestra experiencia en planeamiento urbano puesta al servicio de lo que hemos constatado en Entre Ríos nos ha permitido detectar desde el comienzo de nuestro trabajo cuales eran los aspectos a los que debía referirse una acción preventiva, para qué y porqué había que realizarla. Así lo manifestamos en nuestro primer Informe Parcial: ver puntos 1.4 - 1.4.2 - 1.4.3 - 1.4.3.1. - 1.4.3.1.1 - 1.4.3.2 - 1.4.3.2.1.

#### Qué es lo que, a nuestro juicio, se debía prevenir

- 1° Que se regule cómo se lleva a cabo el proceso de crecimiento en altura de los centros urbanos. Ver en el citado informe el punto 1.4.1
- 2° Que se regule cómo se lleva a cabo el proceso de subdivisión del suelo urbano - ver id. punto 1.4.2 .

Para qué debería realizarse una acción preventiva - ver el mismo punto 1.4.2 .

Referente a los edificios en altura, para que no proliferen la experiencia que hemos constatado en la ciudad de Paraná y en menor escala, en todos los centros en estudios, a excepción de Diamante, Villa guay y San José. Al respecto nos hemos explayado ampliamente en el Primer informe Parcial. Ver punto 4 del Plan de Trabajos: Asistencia a la Oficina de Planificación de la Ciudad de Paraná.

Ofrecemos, en cambio, la posibilidad de aplicar normas que otorguen a los edificios óptimas Condiciones de habitabilidad y estructuras urbanas que se inserten orgánicamente en el tejido urbano dentro del tipo de ciudades que, como las de Entre Ríos, aún pueden pasar de la estructura colonial a las nuevas formas de expresión de la Ciudad Contemporánea obviando la etapa que no pudo ser salvada en la Capital y en otras Ciudades nuestras.

Referente a loteos - lo que aquí pasa es característico de nuestras Ciudades del interior - para que termine el loteo indiscriminado y la minisubdivisión del suelo urbano a fin de que se pueda encauzar el proceso de subdivisión del suelo urbano, en consonancia con el ritmo de crecimiento del centro urbano, con la provisión de servicios de uso público, con los usos a establecer en las distintas áreas .

Aunque es imposible en esta etapa dar respuesta precisa a todos los Condicionantes mencionados, hemos tratado de elaborar normas preventivas que atenúen el proceso que invariablemente se está cumpliendo.

Porqué hemos elaborado esta clase de normas preventivas

Porque los planes directores no están formulados aún y por lo tanto tampoco implementados.

Es bien conocido lo que ocurre en la práctica: entre el momento que se realiza el análisis y el diagnóstico - etapa que en este caso, es tamos terminando aquí - y el momento en que luego de formularse los planos directores con sus respectivos Códigos de Planeamiento, éstos entran en vigencia, las ciudades siguen creciendo y transformándose espontáneamente. Los procesos no son siempre coherentes con las presiones demográficas, tal como ocurren en Entre Ríos donde está no existe; pero sí pueden obedecer a condicionantes exógenos que aceleran procesos que podrían ser mucho más lentos.

Es para encauzar a tiempo estos procesos que nos hemos propuesto elaborar este tipo de normas preventivas; para que a través de una codificación básica flexible, las soluciones adecuadas lleguen a tiempo antes que ciertas situaciones de hecho adquirieran aún más significación y sigan provocando presiones que constituyan verdaderas barreras al cambio.

#### Cómo hemos elaborado esas normas preventivas

Por las razones expuestas, para tratar de corregir desde ahora la forma en que se desarrollan los procesos analizados es que hemos propuesto la realización de las reuniones intermunicipales cuyo resultado hemos elevado en el Segundo Informe Parcial, dando cumplimiento así a la tarea 2.3 - Pensamos que era muy importante analizar en conjunto las dificultades que ~~se~~ presentan a nivel local y tratar de hallar soluciones de carácter general.

Esto dió un resultado muy diferente que si hubiésemos trabajado, sin tomar contacto con quienes deben enfrentar a diario las dificultades y carecen de los medios para encauzar los procesos.

Por ello afirmamos que la mayoría de las normas que se ha tratado de elaborar son preventivas y constituyen justamente "uncierto anticipo en algunos aspectos. al Código Urbanístico a prever en una etapa posterior". Es decir a un anticipo en ciertos aspectos de esa codificación que será tal vez, materia de estudio y elaboración posterior,

4

si las circunstancias se presentan favorables a la prosecución de la tarea en materia de planeamiento urbano.

Además, estas normas podrán - con la flexibilidad que admiten determinados parámetros - insertarse orgánicamente en el cuerpo legal de las definitivas; este objetivo nos lo habíamos propuesto desde un principio.

Al haber establecido las normas en conjunto con quienes, en definitiva, deberán hacerlas cumplir, estamos seguros que los profesionales y técnicos participantes están perfectamente capacitados para aplicarlas y manejar concientemente los valores que regulan la ocupación del suelo y del espacio urbanos, hasta <sup>los planos</sup> tanto\*directores definan los valores definitivos .

Pero el proceso aún no ha terminado porque ellas cobrarán efectividad una vez que las autoridades provinciales consideren las normas elaboradas: esta etapa aún no ha comenzado por las razones que son del dominio público. Ello no obsta para que alguna de las normas se aplique parcialmente, tal como está sucediendo en algunos casos. Prueba de ello es que en Gualeguay, las naormas de dificación referentes a las relaciones entre altura y distancia entre parámetros verticales enfrentados, se han aplicado en las bases de una licitación de proyecto y precio que se acaba de adjudicar en estos días.

Pero la transformación de estas normas en mecanismos legales, decretos, ordenanzas, etc. aún no se ha llevado a cabo.

Hemos solicitado reiteradamente al Consejo Federal de Inversiones la presencia de un experto que otorgara forma jurídica a las normas que estaban en proceso de elaboración y también, desde un principio, solicitamos que se designe un especialista en materia legal-urbanística

con el mismo fin; pero ninguna de las dos soluciones pudo concretarse hasta el momento, con lo cual ya sabemos que este aspecto importante de nuestro trabajo ha quedado inconcluso por razones exógenas a nosotros.

Finalmente, volviendo a las normas se nos solicitan "normas sencillas de fácil implementación". Lograr la fácil implementación no es tan sencillo en el ámbito administrativo dado que prevenir, significa cierto aspecto, buscar el camino para impedir que sigan ocurriendo ciertos hechos habituales, no innovar.

No basta por lo tanto redactar las normas sino es indispensable lograr su aprobación por la autoridad.

Al respecto, hemos comprobado que todo lo preparado durante la anterior colaboración del CFI a la Provincia en materia de planeamiento urbano sobre Gualaguay y Concepción del Uruguay: proyectos, decretos, ordenanzas, no ha tenido ni el menor eco; prueba de ello es que los dos esquemas de planos directores y la documentación adjunta que ~~ad~~adaron archivados tanto en el ~~De~~Departamento como en las dos ciudades a las que estaban destinados.   
partamento Pcial de Planeam. Urbano

Dado que la etapa de aprobación debe cumplirse, nos parece más adecuado que ella se efectivice para aprobar normas preventivas especialmente elaboradas en sesiones semanales conjuntas llevadas a cabo durante noventa días que simples normas generales, que aquí no solucionarían los problemas detectados.

A - Título de ejemplo, mencionados que en algunas de las normas referidas a subdivisión del suelo, elaboradas por el Equipo Inter municipal, pesa decididamente el parámetro que concierne al grado de prestación de los servicios de uso público en las áreas

a subdividir o a lotear.

A este aspecto hemos dado más importancia que a la proporción de lotes sin edificar dado que abundan en demasía en todos los centros. Autorizar la edificación en lotes de dimensiones exiguas, en zonas alejadas de la provisión de agua corriente, y no exigirla, es atentatorio contra la salud de los futuros habitantes. Por lo tanto una forma de prevenir que se siga loteando de esa manera, es reglamentar medidas mínimas de lotes y presencia del servicio de agua corriente.

En virtud de lo expuesto, solicitamos se reviese el criterio que se sustenta en la observación del punto 1.

Sin embargo, y dada la observación formulada, hemos tratado de estractar entre las normas elaboradas aquellas cuya aplicación reviste, a nuestro juicio, mayor urgencia. A continuación procedemos a su enumeración:

#### Normas básicas de edificación

Norma 1.2. - Tipos de edificación autorizada -

" 1.2.1. - En zonas totalmente servidas por servicios de uso público -

"1.2.1.1.- Edificación entre medianeras -

"1.2.1.2.- Edificación de perímetro libre.-

"1.2.1.3.- Relaciones entre altura y distancia entre parámetros verticales enfrentados -

" 1.2.2.- En zonas servidas parcialmente por servicios de uso público: agua corriente -

"1.2.2.1.- Edificación entre medianeras -

"1.2.2.2.- Edificación de perímetro libre -



Normas 1.2.2.3. - Relaciones entre altura y distancia entre  
parámetros verticales enfrentados -

" 1.2.2.4. - Tratamiento de efluentes cloacales -

" 1.2.3. - En zonas carentes totalmente de infraestructura  
de servicios sanitarios -

## 2 - Normas básicas de subdivisión y loteo

2.1. Subdivisión y loteo en el ámbito de los ejidos -

2.2. Subdivisión y loteos en el ámbito de la planta urbana -

2.2.1. Condiciones a las que se deben ajustar las subdivisiones  
manzanas y los nuevos loteos de tipo urbano -

2.2.2. Condiciones a las que se deben ajustar las subdivisiones en  
parcelas de tipo urbano, ubicadas en manzanas totalmente ro  
deadas 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 respecto de la vía  
pública -

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 - TAREA 3.1 - PROPUESTA ESQUEMATICA DE ACTUALIZACION DE LOS PLANES  
REFERIDOS A LAS CIUDADES DE GUALEGUAY Y CONCEPCION DEL URUGUAY  
(pag. 49 a 60)

PUNTO 3.1.1: Se observa la falta de realización de la proyección de población a mediano plazo para ambos centros urbanos (pag. 52) ya que se cuenta con los datos suficientes para su ejecución en el informe demográfico correspondiente al Programa de Desarrollo Urbano de la Provincia de Entre Ríos, aspectos sociales y demográficos C.F.I. marzo de 1975.

Se realizaron ambas proyecciones a mediano plazo para 1985 partiendo de la población de 1970 según las cifras provisionales; COPRODE. Compilación Estadística de la Provincia de Entre Ríos 1967. Se aplicaron las tasas de crecimiento medio anual - período 1960-1970) elaboradas durante la anterior Cooperación del C.F.I. a la Provincia.

Las cifras obtenidas son las siguientes:

CIUDAD.	POBLAC/1970	TASA	1978 VALORES	1985 ESTIMADOS
GUALEGUAY	20.401	20,8	24.251	28.203
CONCEPCION DEL URUGUAY	38.967	6,5	41.377	43.589

El comportamiento de la población de ambos centros urbanos dependerá de los efectos que produzcan la realización de algunas obras de infraestructura como por ejemplo el tramo de ruta entre Brazo Largo y Ceibas cuya terminación está prevista por Vialidad Nacional para fines de 1981; la terminación de la obra de pavimentación de la Ruta Nac. N° 14; la implementación de las zonas industriales previstas en ambos centros urbanos, acción que está relacionada con las posibilidades efectivas de un tránsito fluido y normal

por las rutas; a la prolongación de la línea de alta tensión de 132 Kv desde Gualaguaychú a Gualaguay, obra proyectada; el tramo de Concepción del Uruguay a Gualaguaychú está en ejecución.

Respecto de Concepción del Uruguay, en particular, la terminación de las obras de dragado que permiten ya el trabajo del puerto con 19 pies de calado, constituye un elemento importante que influirá sin duda en la dinamización del área urbana.

#### Capacidad poblacional actual de las áreas residenciales y centrales

De aplicar los mecanismos programados, hemos estimado la capacidad poblacional actual de las áreas centrales y residenciales de población permanente.

#### GUALEGUAY

Zonas centrales y Residenciales	há. estimadas de ocupación neta	Densidades estimadas háb/há	Población estimada
C <sub>1</sub>	9,0	700	6.300
R <sub>1</sub>	41,0	550	22.550
R <sub>2</sub>	92,2	350	32.200
R <sub>3</sub>	97,2	150	14.580
	<u>239,4</u>		<u>75.630</u>

# CONCEPCION DEL URUGUAY

Zonas centrales y residenciales	há.estimadas de ocupación neta	Densidades estimadas hab/há	Población Estimada
C <sub>1</sub>	4,3	800	3.456
C <sub>2</sub>	5,8	600	3.456
R <sub>1</sub>	12,2	600	7.440
R <sub>2</sub>	92,2	500	46.080
R <sub>3</sub>	96,8	300	29.052
R <sub>4</sub>	40,3	200	8.064
R <sub>5</sub>	53,2	100	5.328
R <sub>6</sub>	18,0	350	6.300
	<u>322,8</u>		<u>106.476</u>

Densidad promedio para Guaileguay 316 Hab/há.

Densidad promedio para Concepción del Uruguay 330 Hab./há.

Las áreas centrales y residenciales previstas, no solo cubren con holgura los requerimientos poblacionales de ambos centros sino que sus capacidades respectivas son muy superiores a cualquier posibilidad de incremento poblacional que pudiera verificarse en un lapso previsible,

Así las áreas mencionadas cubren para la población actual una población 3 veces mayor para Guaileguay y 2,6 veces mayor para Concepción del Uruguay.

Si a esto agregamos que, con el tiempo, las redes de infraestructura sanitaria se irán extendiendo hacia las áreas marginales actuales, y que todavía existen posibilidades de expansión urbana futura, podemos agregar que será importante estructurar bien las áreas ya definidas en los esquemas de desarrollo urbano y dotarlas de los elementos que aún pueden ser deficitarios, para que las ciudades se desarrollen plenamente dentro de sus límites actuales.

PUNTO 3.1.4.1

ESTRUCTURA CIRCULATORIA (Pag. 58 -59)

Se observa que las estructuras viales de los centros estudiados deben tratarse por separado a efectos de independizar las propuestas.

3.1.4.1. Estructura vial

i GUALEGUAY

Rutas de intercomunicación regional: Gualeguay se comunica a nivel regional por las siguientes rutas:

- . La ruta Provincial N° 11 con Victoria y Paraná, hacia el N.O.
- . La Ruta Nacional N° 12 con Rosario del Tala, hacia el N.
- . La Ruta Nacional N° 131, que se bifurca a pocos kilómetros de Gualeguay hacia Gualeguaychú y Buenos Aires, hacia el S.E.

Vía de vinculación de los accesos al centro urbano: Las tres rutas convergen hacia Gualeguay; Vialidad Nacional proyecta vincularlas a los efectos de agilizar el tránsito que no requiere penetrar en la ciudad. Mientras el proyecto no se concrete, la vinculación se puede realizar a través de una vía de circunvalación V<sub>1</sub> cuyo pavimento está en vías de reacondicionamiento. En este caso, las tres rutas acceden directamente a la ciudad.

Accesos al centro urbano: Cuando la vinculación proyectada se realice, ella vinculará los tres accesos V<sub>A</sub>, hasta el centro urbano.

De la vía de circunvalación V<sub>1</sub> hacia el sur, arranca una ruta enripiada que conduce al paraje denominado Puerto Ruiz.

Trama circulatoria interna al centro urbano: La vía de circunvalación  $V_1$ , se vincula la trama circulatoria interna del centro urbano, la que a su vez relaciona distintos sectores del área urbana (ver Plano de propuesta esquemática de desarrollo) Dicha trama la conforman las vías  $V_2$  y  $V_3$ . Las  $V_2$  poseen un ancho tal, que permite la circunvalación de vehículos en dos direcciones. Las  $V_3$ , de menor ancho, permiten la circulación en una sola dirección y trabajan de a pares.

Las vías  $V_1 - V_2 - V_3$  deben posibilitar un tránsito fluido; a lo largo de las mismas se debe prohibir cualquier tipo de estacionamiento a fin de aprovechar al máximo la capacidad circulatoria.

## ii CONCEPCIÓN DEL URUGUAY

Rutas de intercomunicación regional: Concepción del Uruguay se comunica a nivel regional por las rutas siguientes:

- La ruta Nacional 131, con Paraná por Basavilbaso, Rosario del Tala y Nogoyá, hacia el oeste.
- La ruta Nacional N° 14 con Concordia, Chajarí, Corrientes y Posadas, hacia el Norte; con Gualeguaychú y Buenos Aires hacia el sur.

Vía de Acceso al centro urbano: Ambas rutas se cruzan en un punto del ejido del que arranca una vía de acceso  $V_A$  al centro urbano.

Vía de circunvalación: El acceso  $V_A$  se vincula en forma perpendicular a una vía de circunvalación  $V_1$  cuyo tramo oeste, pavimentado corresponde a un tramo de la antigua ruta N° 14. Para completar la vía de circunvalación, se propone

el  
continuar el mencionado tramo hacia el sur que conformará el acceso al puerto: V<sub>11</sub>; y hacia el Norte, por medio de otro tramo que empalme la Costanera Norte, ya construida, trama circulatoria interna al centro urbano: A la vía de circunvalación V<sub>1</sub> se vincula la trama circulatoria interna al centro urbano, la que a su vez relaciona los distintos sectores del área urbana. Dicha trama la conforman las vías V<sub>2</sub> y V<sub>3</sub>. Las V<sub>2</sub>, son bulevares cuyo ancho permite el tránsito en ambas direcciones; las V<sub>3</sub>, de un ancho menor, permiten el tránsito en una sola dirección y trabajan de a pares.

Las vías V<sub>1</sub> - V<sub>2</sub> - V<sub>3</sub> deben posibilitar el tránsito fluido; por lo tanto a lo largo de las mismas se debe prohibir cualquier tipo de estacionamiento a fin de aprovechar al máximo la capacidad circulatoria.

Se indica en forma especial la intersección del Bulevar 12 de Octubre con la calle Urquiza, intersección que deberá ser estudiada como un particularizado, para permitir una intersección que asegure la fluidez del tránsito.

Hemos introducido una variante en la propuesta formulada en la anterior Cooperación del C.F.I. a la Provincia, en la vía que se dirige al puerto. En consideración a lo expuesto en nuestro segundo informe parcial, punto 3.1.4.1.2 El tránsito que se dirija al puerto, circulará por esta vía y no por la indicada en el esquema anterior cuyo recorrido era paralelo a la extensión de la vía ferroviaria propuesta que nosotros no la tuvimos en cuenta, por las razones expresadas en el mencionado punto.

#### ANEXO 3.1.4.2

#### ZONIFICACIÓN Y USOS BÁSICOS (página 60)

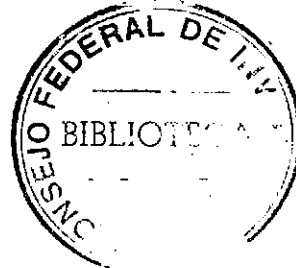
Se observa la falta de adaptación de las normas urbanísticas a las nuevas estructuras urbanas propuestas basándose en las normas básicas tratadas en las reuniones intermunicipales y en aquellas normas formuladas en los Planos Directores originales. Es decir que las propuestas esquemáticas comprenden la actualización de los Planos Directores y de las normas relacionadas con los usos urbanos enumerados en el punto 3.1.4.2

Dejamos asentado que no se adjuntaron las normas relativas a este punto, por considerarse que correspondía formularlas en el informe final.

##### 3.1.4.2.1 Metodología de trabajo

La caracterización de las áreas, los usos y los respectivos mecanismos destinados a ajustar las densidades topes de cada zona, se adaptaron en conjunto con los profesionales que en cada uno de los centros urbanos trabajaron en el equipo intermunicipal para la elaboración de las normas básicas: con el arquitecto Oscar Daneri, para Gualleguay; con los Arqs. Esteban Agüero y Carlos Canavessi para Concepción del Uruguay. En el caso del Arq. Canavessi, si bien no participó del equipo intermunicipal, en cambio colaboró en la formulación del esquema de ordenamiento urbano respectivo. En función de la experiencia adquirida durante las reuniones intermunicipales y la elaboración de los esquemas de ordenamiento urbano de cada centro, se intercambiaron ideas acerca de los valores a dar a las distintas zonas





Luego, se condensaron las normas en sendos cuadros para cada ciudad. Estos definen cuatro aspectos, a saber:

- 1° Las zonas: su designación y caracterización
- 2° El tipo de edificación autorizada para cada una de ellas y los mecanismos a aplicar para regular las densidades máximas programadas; los factores de ocupación total y superficial del suelo y la altura que puede ser fija o máxima. Manifestamos que los asistentes a las reuniones intermunicipales están perfectamente capacitados para manejarlos y aplicarlos.
- 3° Los usos principales y complementarios para cada zona
- 4° Las observaciones que se refieren fundamentalmente a la norma 1.2.1.3 relativa a las relaciones entre altura y distancia entre paramentos y verticales enfrentados, mecanismos que es indispensable aplicar a cualquier tipo de edificación que se adopte.

#### i GUALEGUAY

Zonificación y usos: Ver cuadro N° 1

Se establecen: Una zona central; tres zonas residenciales; una zona residencial de uso no permanente; una zona sujeta a renovación urbana; una zona sujeta a desarrollo urbano; dos zonas de expansión futura; la zona rural. Además en el ejido, se plantea una zona inundable de reserva R<sub>1</sub> y una zona industrial I localizada sobre la ruta Provincial N° 11 y la ruta de enlace proyectada por Vialidad Nacional que se menciona en el punto 3.1.4.1. i

Esta zona industrial será objeto de estudio particularizado cuya programación y codificación no corresponde en este esquema de desarrollo

Zona Central C: Con criterio general todas las densidades

CUADRO N° 1 - Gualagay

Esta planilla se complementa con las normas preventivas elaboradas por el equipo intermunicipal

De- sig- na- ción	Caracterización	t i p o d e e d i f i c a c i ó n										u s o s		observaciones			
		entre medianeras			Basamento y edificación con perim.lib.sobre bas.			entre medianeras			Perímetro libre						
		POT	FOS	Altura	POT	FOS	Alt.Basamento	POT	FOS	Altura	sin altura limitada	con altura limitada					
		max.	max%	fija-m.	max.	max%	fija-m.	max.	max%	fija-m.	max.	max%	max.		fija-m.		
C	Zona central	1,2	60*	10	1,6	60*	10							principal	complementario	• La planta baja de la zona C lleva recova. • Los paramentos verticales enfrentados cumplirán las relaciones entre altura y distancia establecidas en la norma 1.2.1.3 (equipo interdisciplinario)	
R <sub>1</sub>	Residencial alta densidad	-	-	-	-	-	-	0,9	60	10	1,6	50	1,4	12	Administ.-Comercial-Financiero-cultural		Habitacional
R <sub>2</sub>	Residencial densidad media	-	-	-	-	-	-	0,6	50	7	-	-	1,0	12	habitacional		Usos complementarios y compatibles con vivienda
R <sub>3</sub>	Residencial densidad baja con servicio de corriente	-	-	-	-	-	-	0,4	0,4	-	-	-	-	-	habitacional		comercio
	Sin servicio de agua corriente							0,2	0,4	-	-	-	-	-	habitacional - Una sola unidad/lote		diario
R <sub>4</sub>	Residencial de uso no permanente												0,3	-	Recreativo - habitacional	Comercio diario y de artículos deportivos.	idem anterior Edificación sobre elevada s/columnas área inundable
R <sub>E</sub>	Zona sujeta a renovación urbana	normas a definir oportunamente												habitacional alta calidad - barrios parques - recreación pública		según normas	
D <sub>u</sub>	Zona sujeta a desarrollo urbano privado	normas a definir oportunamente												habitacional no permanente recreativo privado		según normas	
Ex1	Zona de expansión futura	normas a definir cuando el crecimiento de la ciudad exija su implementación															
Ex2																	
R <sub>u</sub>	Zona rural													actividades rurales		equipamiento correspondiente	

\* Estos factores de ocupación superficial del suelo pueden ser incrementados en:

\* Estos factores de ocupación superficial del suelo pueden ser incrementados solo cuando lo autorice la autoridad específica de Planeamiento del municipio y lo justifiquen exigencias por usos compatibles y complementarios de la vivienda. Todos los edificios deben tener espacios para estacionar según norma 1.3 (Equipo intermunicipal). El POT no se computa en guardacochas ubicados en subsuelos.

de población a las que nos referimos, son metas, y se consideran 20 m<sup>2</sup> por persona. Se dan dos alternativas de libre elección: edificación entre medianeras con altura fija: 10 metros y edificación de perímetro libre sobre basamento cuya altura es también de 10 metros.

Si la densidad máxima obtenida en la primera alternativa, con el factor de ocupación total FOT programado permite, aproximadamente unos 600 habitantes por hectárea, la segunda alternativa admite unos 800 hab/ha. Para lograrlo es necesario que la edificación sobre el basamento se proyecte con los retiros reglamentarios establecidos en la norma, -ver conclusiones del equipo intermunicipal- que establece una relación volumétrica 1:1 entre altura y distancia entre paramentos verticales enfrentados. Esta relación posibilita óptimas condiciones de habitabilidad, amplias visuales en todos los frentes, elimina patios interiores y otorga privacidad. Con la combinación de esta norma, y de los factores programados de ocupación total podría alcanzarse una densidad promedio de unos 700 hab/há, una vez que la renovación urbana se produjese en un 100%, lo cual podría ocurrir a muy largo plazo y con una alta presión demográfica. Como el uso predominante no es residencial, jamás se alcanzarán tales cifras. Sin embargo en lo que se refiere a servicios de uso público, habrá que tener en cuenta la presencia, durante ciertas horas del día, de una población fluctuante que los utilizará.

En esta zona se prevén recovas para ampliar las veredas en áreas de un significativo tránsito peatonal: además, protege de la lluvia y del calor en el verano.

El uso predominante en esta zona es múltiple, administrativo financiero, comercial, cultural, : es decir todos los usos que hacen a las áreas centrales de las ciudades.

además de los usos compatibles y complementarios de la vivienda <sup>los</sup> que constituyen el uso complementario del área.

### Zonas residenciales

Las zonas residenciales R1 y R2, respectivamente de densidad alta y media, abarcan la ciudad propiamente dicha, es decir aquellas áreas cuyo desarrollo se debe impulsar porque están mejor servidas con toda clase de servicios.

Las demás corresponden a áreas más alejadas del centro donde los servicios son parciales o totalmente deficitarios.

Zona R1, residencial de alta densidad: En este caso se dan tres alternativas: edificación entre medianeras con altura máxima de 10m (es decir que puede ser menor); edificación de perímetro libre, sin limitación de altura y con altura limitada.

La primera alternativa posibilita, aproximadamente unos 450 hab/há.

La segunda alternativa permite alcanzar unos 800 hab/há.

Para ello, será necesario edificar sobre terrenos de amplios frentes que permitan realizar los retiros para ~~que~~ posibilitar el cumplimiento de la norma 1.2.1.3. ya mencionada.

La tercera alternativa, que, a nuestro juicio, sería interesante promocionar, es la que permite viviendas de perímetro libre y altura no mayor de 12m. para edificar en planta baja, 2 plantas altas y una tercera con edificación en duplex combinada con la planta inmediata inferior que logra una densidad aproximada de unos 700 hab/há. Esta solución, permite densificar la población de las áreas en las que se aplique, dejando amplio espacio libre en los límites medianeros de los terrenos, para fines recreativos de sus ocupantes.

El factor de ocupación programado permite unos 700 hab/há. En resumen como la mayoría de los terrenos son de frentes reducidos, es posible que la renovación urbana se desarrolle en un menor porcentaje empleando la primera alternativa; por lo tanto creemos que el

promedio de densidad que podría llegar a largo plazo a tener esta zona sería entre 500 y 600 hab/há. Los usos autorizados, además de habitacional, son los complementarios y compatibles con la vivienda.

Zona R2. densidad media: Para esta zona, se dan dos alternativas : la primera entre medianeras, con una altura máxima de 7m. y un factor de ocupación total que permite una densidad aproximada de ocupación de unos 300 hab/há.

la segunda de perímetro libre con altura limitada a 12m y un factor de ocupación total que permite unos 500 hab/há. El promedio densidad que alcanzaría esta zona, de ocuparse totalmente, sería de unos 350 hab/há. Los usos permitidos son, además de habitacional, los complementarios y compatibles con la vivienda.

Zona R3. densidad baja Como esta zona no está totalmente provista con servicios de agua corriente, hemos establecido dos <sup>de</sup> alternativas.

Donde existe servicio de agua corriente, el factor ocupación total es establecido, permite unos 200 hab/há.

Donde no existe este servicio, se desalienta la edificación con un factor de ocupación que solo autoriza unos 100 hab/há. Se autoriza una sola vivienda por parcela.

En esta zona deberán cumplirse las reglamentaciones establecidas por OSN o por OSER para evitar contaminación de la napa de agua.

El uso permitido de la zona R3, además de residencial, <sup>es</sup> comercio diario.

Zona R4 En esta zona pintoresca se han localizado viviendas de uso no permanente, de carácter recreativo, sobre amplios lotes de unos 1000 (mil) metros cuadrados. Es inundable y por lo tanto la edificación se

sobreeleva sobre columnas, hasta una altura tal que protege la edificación de las crecientes. El factor de ocupación total establecido permite una densidad por hectárea de unos 150 habitantes. En esta zona se autoriza un comercio diario y de artículos deportivos.

Zonas R<sub>E</sub> y DU Estas zonas están respectivamente sujetas a renovación urbana, la primera, y a desarrollo urbano planificado la segunda. A ambas nos hemos referido ampliamente en el segundo informe parcial ver puntos 3.1.3.1 - 3.1.3.1.1 - 3.1.3.1.2. Las normas urbanísticas se elaborarán acordes con los proyectos que oportunamente <sup>se</sup> propongan.

Zonas Ex<sub>1</sub> y Ex<sub>2</sub> Son zonas de expansión futura cuyas normas se definirán cuando el crecimiento de la ciudad exija la implementación de las mismas.

Zona RV Es la zona de uso rural en la que se permite el equipamiento correspondiente a su carácter de tal.

## ii Concepción del Uruguay

Zonificación y usos: ver cuadro N° 2

Se establecen: una zona central\* una zona comercial; 6 zonas residenciales; una zona industrial; 3 zonas de renovación urbana; 2 zonas de expansión futura; una reserva inundable; el área rural. Además, en el ejido, se ha destinado una zona industrial localizada sobre la nueva ruta Nacional N° 14.

Zona Central C<sub>1</sub> Como criterio general, todas las densidades a las que nos referimos son netas y se consideran 20 m<sup>2</sup>. por persona.

Para esta zona se dan dos alternativas de libre elección: edificación entre medianeras con altura fija de 10 m. y edif. de

**CUADRO N°2 - Concepción del Uruguay.**  
Esta Planilla se complementa con las normas preventivas elaboradas por el Equipo Intermunicipal

Designación	Caracterización	Tipo de edificación										USCS				Observaciones		
		entre medianeras			Basamento y edificación con perim.lib.sobre bas.			entre medianeras			Perímetro libre sin altur.limitada						Con alt.limitada	
		POT max.	FOS max.	Altura fija m.	POT max.	FOS max.	Alt. Basamento fija m.	POT max.	FOS max.	Altura max.m.	POT max.	FOS max.	Altura max.m.	POT max.	FOS max.		Altura max.m.	
C <sub>1</sub>	Zona Central	1,4	60*	10	1,8	60*	10	-	-	-	-	-	-	-	-	Administ.-Comercial-financiero-cultural	habitacional	La Planta baja de las zonas C <sub>1</sub> - C <sub>2</sub> lleva recova
C <sub>2</sub>	Zona Comercial	1,2	70	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Comercio	habitacional	
R <sub>1</sub>	Residencial alta densidad	-	-	-	-	-	-	1,0	60	10	1,8	50	11,5	12	-	habitacional	Usos complementarios compatibles con la vivienda	
R <sub>2</sub>	Residencial densidad media	-	-	-	-	-	-	0,8	50	7	-	-	11,2	12	-	habitacional		
R <sub>3</sub>	Residencial densidad media baja	-	-	-	-	-	-	0,6	50	7	-	-	11,0	12	-	habitacional		
R <sub>4</sub>	Residencial densidad baja	-	-	-	-	-	-	0,4	40	-	-	-	-	-	-	habitacional	Comercio diario	
R <sub>5</sub>	Id.Ocupación restringido-sin servicios agua corriente	-	-	-	-	-	-	0,2	-	-	-	-	-	-	-	habitacional - una sola unidad de vivienda por lote		
R <sub>6</sub>	Residencial alta densidad baja	-	-	-	-	-	-	0,7	40	-	-	-	-	-	-	habitacional		
I <sub>11</sub>	Zona Industrial	-	-	-	-	-	-	0,7	65	-	-	-	-	-	-	Depósitos-industrias sin prod.de efluentes nocivos-productos alimenticios	habitacional comercial	
A <sub>1</sub>	Zona sujeta a renovación urbana	Normas a definir oportunamente										habitacional - area verde						
A <sub>2</sub>	Zona sujeta a renovación urbana	Normas a definir oportunamente										habitacional - area verde						
A <sub>3</sub>	Zona sujeta a renovación urbana	Normas a definir oportunamente										habitacional						
E <sub>x1</sub>	Zonas de futura expansión urbana	Normas a definir cuando el crecimiento de la ciudad así lo requiera																
E <sub>x2</sub>																		
I <sub>1</sub>	Zona Industrial	Normas a definir sobre proyecto a realizar										Industrias no compatibles con la vivienda				servicios de la industria		
R <sub>1</sub>	Reserva inundable																	
R <sub>u</sub>	Zona rural											Actividades rurales				equipamiento correspondiente		

- Estos factores de ocupación superficial del suelo pueden ser incrementados solo cuando lo autorice la autoridad específica de planeamiento del municipio y lo justifiquen exigencias por usos compatibles y complementarios de la vivienda.
- Todos los edificios deben tener espacios para estaciones según norma 1.3 (Equipo Intermunicipal)
- El POT no se computa en guardacoches ubicados en subsuelos

perímetro libre sobre basamento cuya altura es también de 10 m. Si la densidad máxima obtenida en la primera alternativa con el factor de ocupación total programado, permite, aproximadamente unos 700 hab/há, la segunda alternativa admite unos 900 hab/há. Para lograrlas es necesario que la edificación sobre el basamento se proyecte con los retiros reglamentarios establecidos en la norma 1.2. 1.3. - ver conclusiones del equipo intermunicipal- que establece una relación volumétrica 1:1 entre altura y distancia entre parámetros verticales enfrentados. Esta relación posibilita óptimas condiciones de habitabilidad, amplias visuales en todos los frentes, privacidad y elimina los patios interiores. Con la combinación de esta norma y los factores de ocupación total del suelo programados se podría alcanzar una densidad promedio total de unos 800 hab/há, una vez que la renovación urbana se llevase a cabo en un 100%, lo cual podría ocurrir a muy largo plazo y con una presión demográfica muy alta. Pero como el uso predominante no es habitacional, jamás se alcanzarán tales cifras. Sin embargo, en lo que respecta a servicios de uso público, habrá que tener en cuenta, la presencia durante ciertas horas del día, de una población fluctuante que los utilizará.

En esta zona se prevén recoñas para ampliar las veredas en áreas de un significativo tránsito peatonal; además protegen de la lluvia del intenso calor del verano.

El uso predominante de esta zona es múltiple: administrativo, financiero, comercial, cultural, etc; es decir se admiten todos los u sos que se localizan en las áreas centrales de las ciudades además de los usos complementarios y compatibles con la vivienda, que



constituye el uso complementario del área.

El marco de la plaza de esta ciudad que posee edificios de valor histórico de significación debería ser objeto de un estudio particularizado en el que se tuvieran en cuenta dichos edificios.

Zona comercial  $C_2$  Para la zona comercial  $C_2$  que se extiende a lo largo de la prolongación de la vía de acceso a la ciudad, se establece la edificación entre medianeras con un factor de ocupación total que permite una densidad de unos 600 hab/ha. Además se autoriza un factor de ocupación superficial del 70%. El uso predominante autorizado es comercial, y el complementario es habitacional.

Zonas residenciales Las zonas  $R_1$  y  $R_2$ , respectivamente de densidad alta y media, abarcan aquellas áreas cuyo desarrollo se debe a impulsar por que están mejor servidas con toda clase de servicios.

La zona  $R_3$  de densidad media baja, comprende un área intermedia en formación; las zonas  $R_4$  y  $R_5$  son de baja densidad y corresponden a áreas mas alejadas donde los servicios son parciales o totalmente deficitarios.

Zona  $R_1$  Residencial de alta densidad. En este caso se dan 3 alternativas: edificación entre medianeras con altura fija de 10 metros (es decir que no puede ser menor); edificación de perímetro sin altura limitada y con limitación de altura

La primera alternativa posibilita aproximadamente unos 500 habitantes por hectárea. La segunda alternativa permite alcanzar unos 900 habitantes por hectárea. Para ello será necesario edificar sobre terrenos de amplios frentes que permitan realizar los retiros correspondientes para posibilitar el cumplimiento de la norma

1.2.1.3. ya mencionada .

La tercera alternativa, permite viviendas de perímetro libre y altura no mayor que 12 metros, para edificar en planta baja, dos plantas altas y una tercera con edificación en duplex combinada con la planta inmediata inferior que logra una densidad aproximada, con el factor de ocupación superficial adaptado de unos 700 hab/há. En resumen, como la mayoría de los terrenos son de frentes reducidos, es posible que la renovación urbana se desarrolle en su mayor porcentual empleando la primera alternativa; por lo tanto creemos que el promedio de densidad que podría alcanzar esta zona sería entre 500 y 700 hab/há, una vez que la renovación urbana se hubiese realizado totalmente lo cual podría ocurrir a largo plazo.

Los usos autorizados, además del habitacional son los complementarios y compatibles con la vivienda

#### Zona R<sub>2</sub> densidad media

Para esta zona se dan dos alternativas: la primera entre medianeras con una <sup>\* altura</sup> máxima de 7 metros, y un factor de ocupación total que permite una densidad aproximada de unos 400 habitantes por hectárea. La segunda de perímetro libre con altura limitada a 12 metros y un factor de ocupación total que permite unos 600 hab/há.

El promedio de densidad alcanzaría esta zona, de ocuparse totalmente, sería de unos 500 hab/há.

Los usos autorizados además de la vivienda como predominante, serían los complementarios y compatibles con la vivienda.

#### Zona R<sub>3</sub> densidad media baja

Para esta zona intermedia, también se han establecido dos alternativas: una entre medianera con altura máxima de 7 metros, y un factor de ocupación total que permite unos 300 hab/há.

La otra de perímetro libre, con altura limitada a 12 metros cuyo factor de ocupación total permite unos 500 hab/há. Creemos que la densidad promedio de esta zona, de ocuparse totalmente, sería de unos 350 a 400 hab/há.

#### Zonas $R_4$ y $R_5$ de densidad baja

La zona  $R_4$  está parcialmente servida por servicios de uso público y la  $R_5$  carece de ellos.

En la zona  $R_4$ , que posee servicios de agua corriente el factor de ocupación total establecido permite unos 200 hab/há.

En la zona  $R_5$ , donde no existen servicios sanitarios, se desalienta la edificación con un factor de ocupación total que solo permite 100 hab/há. Además no se podrá edificar más de una unidad de vivienda por lote.

En esta zona, deberán cumplirse las reglamentaciones vigentes en O.S.N. ú O.S.E.R. para evitar contaminación de la napas de agua. El uso permitido en esta zona es además de residencial, el comercio diario.

#### Zona $R_6$ residencial de alta calidad

La edificación en esta zona se está promoviendo hacia el Norte a continuación de la Costanera Norte. Su característica es de viviendas que se constituyen a raíz de una unidad por parcela sobre lotes de 350 m<sup>2</sup>. o más. Para esta zona se ha previsto un factor de ocupación total que permite unos 350 hab/há, y un factor de ocupación superficial del 40% para dedicarlo a jardines.

El uso permitido, además de habitacional es comercio diario y ocasional.

#### Zona $I_2$ - Zona industrial y de servicios

Esta zona se localiza a la entrada de la ciudad sobre la calle que continúa la vía de acceso. Está ocupada con galpones de depósitos e industrias que se dedican fundamentalmente a la molienda de productos de alimentación avícola.

El factor de ocupación total previsto permite una densidad de unos

350 hab/há, pero como la vivienda es en esta zona un uso solo complementario, la densidad prevista solo se alcanzará en ciertas horas del día. Se prevén en un factor de ocupación superficial del 65%. El uso predominante es de depósito, industrias, sin producción de efluentes nocivos; y el complementario vivienda y comercio.

Zonas A<sub>1</sub> - A<sub>2</sub> - A<sub>3</sub> Estas zonas están sujetas a renovación urbana. A ellas nos hemos referido ampliamente en el segundo informe parcial: ver puntos 3.1.3.2.1.- 3.1.3.2.2.- 3.1.3.3.3.

Las normas urbanísticas se elaborarán acordes con los proyectos que oportunamente se programen.

Zonas Ex1 - Ex2 Son zonas de expansión urbana futura cuyas normas se definirán cuando el crecimiento de la ciudad exija la implementación de las mismas.

#### Zona I1 - Zona industrial

Esta extensa zona localizada en el ejido a lo largo de la nueva ruta nacional 14, será objeto de un estudio particularizado cuya programación y codificación no corresponde a este esquema de desarrollo.

Zona R I Es una zona inundable de reserva.

Zona R U Es la zona de uso rural en la que se permite el equipamiento correspondiente a su carácter de tal.