CATALOGADO

23707

SERIO FEDERAL DE INFE IONES
BIBLIOTECA
Dr. Manuel
D rano

INTRODUCCION

El presente informe cumple con lo estipulado en contrato del 27 de Diciembre de 1978, Resolución A 86/78, cuyo fin es "la realización de la Metodología del estudio de actualización / del Plan Regulador de la Ciudad de General Pico, con el objeto de reordenar su crecimiento y adecuar la documentación técnica y legal vigente".

Esta presentación consta de dos partes:

- Una primera parte, que trata del reconocimiento de la situación existente en la Ciudad de General Pico y de los antecedentes que sirvieron de base para la elaboración del Plan Regulador en vigencia ; como así también la identificación de los problemas prioritarios en relación con la zonificación y normas en aplicación.
- La segunda parte, es la propuesta de una Metodología y Plan de Trabajo para dumplir con la finalidad contractual. De cada tarea se explicitan los objetivos, contenidos, mecánica operativa y fuentes de información.

La Pampa

O
F. 331.9
S 13
I

Gran parte de la información que se consigna en éste documento fue recabada en las ciudades de Santa Rosa y General Pico durante un viaje de reconocimiento en el mes de Febrero de 1979.-

Leopoldo Schapira
Experto Responsable
14 de Marzo de 1979

PRIMERA PARTE

INFORME SOBRE LAS NECESIDADES DE REVISION DEL PLAN REGULADOR DE GENERAL PICO.

El presente informe ha sido elaborado a partir de entrevistas con informantes calificados en las ciudades de Santa Rosa y General Pico, Provincia de la Pampa, durante los días / 14 - 15 - 16 y 17 de Febrero de 1979.

En esa oportunidad, el experto responsable y el Arq. Nicolás Giavi del Consejo Federal de Inversiones, entrevistaron a autoridades y técnicos del gobierno de la Provincia de La Pampa, al Intendente, Consejo Asesor, Secretarios y Técnicos de la Muncipalidad de General Pico y a profesionales, arquitectos e ingenieros de la mencionada localidad.

Las conclusiones de esta investigación exploratoria, se presentan de acuerdo al siguiente esquema:

1. Reseña histórica de la evolución de General Pico.
2. Estructura urbana de General Pico en 1971.
3. Estructura Propuesta por el Plan Regulador de 1971.
4. Necesidad de actualizar el Plan Regulador vigente.

1. RESEÑA HISTORICA DE LA EVOLUCION DE GENERAL PICO

General Pico se encuentra a 620 Km. de la Capital, 700 Km. de Mendoza, 435 Km. de Bahía Blanca, 510 Km. de Córdoba y 550 Km. de Rosario. Tiene un clima templado continental y seco, con máximas en verano de 45º C. y mínimas invernales de -13º.C.. Las lluvias (674 mm. anuales) se registran de Octubre hasta Abril.

Fue fundada en el año 1905, cuando se estableció la estación del ferrocarril. Con anterioridad a la llegada de la vía ferrea ya existía un pequeño caserío. Las líneas ferroviarias que llegaron a esta zona del Territorio Nacional / de La Pampa, formaban parte del tendido en forma de abanico que conectaba las regiones agroproductoras de la Argentina con el puerto exportador de Buenos Aires. La estación de General Pico no era la más importante de una serie de / puntos de trasbordo que cada quince quilómetros fueron cubriendo este sector de la pampa húmeda.

La concentración de personas que origiban los puntos de carga y descarga, constituyeron un buen mercado para la comercialización de bienes y servicios. Alrededor de la estación se establecieron pronto los comerdios de ramos generales, alojamientos, expendio de alimentos y bebidas, servicios personales, etc.. Desde su origen, General Pico funcionó como un centro de provisión de bienes y servicios a su área de influencia.

El crecimiento relativo de General Pico en comparación al de otras localidades vecinas, puede explicarse porque el pueblo se fundó alrededor de la estación del ferrocarril y fundamentalmente por que las tierras aledañas al pueblo pronto fueron subdivididas y entregadas a colonos.

Este hecho significó un incremento de la población rural, lo que aumentó el mercado de los comerciantes de General Pico. Como en todo centro de servicio, la generación del empleo urbano estuvo directamente vinculado a la generación del empleo en su área de mercado. En 1920 el Departamento Maracó (donde se localiza General Pico) era el tercero del territorio, con una población de 10.459 habitantes.

La concentración en General Pico de población estable y de compradores provenientes del área de influencia, influyeron en las decisiones de las autoridades territoriales en el sentido de establecer en esta localidad servicios asistenciales, educacionales, de policía, de justicia, etc., lo que no solo reforzó la polarización de General Pico en su área de influencia, sino que también incrementó la economía básica urbana en la forma de salarios pagados al / sector público.

La primera colonización por el sistema de arriendo dio paso a la explotación de los campos por sus propietarios en su mayoría ex arrendatarios.

La cría de ganado se constituyó en la principal actividad rural. La sequía de la década del treinta y las crisis ganaderas, desalentaron a los colonos, muchos de loa cuales vendieron sus campos. En esos momentos se produce un reacomodamiento de la estructura de tenencia de la tierra, / disminuyendo el número de propietarios pero aumentando el tamaño promedio de la propiedad. Colonos llegaron a reunir 5.000 Ha., por compra de tierra a sus vecino. La población del Departamento Maracó, entre 1935 y 1942[1] tuvo un decrecimiento absoluto del orden del 1%. General Pico se paralizó, ya que su evolución estuvo siempre vinculada a la situación de su área de mercado.

Como lo señalan cifras censales correspondientes a los períodos 1942 - 47 - 60 - 65, la situación comenzó a revertirse. En el momento de definir la localización de la capital provincial, General Pico tenía muy fundadas pretenciones de constituirse en la primera ciudad de la provincia.

Desde finales de la década del cincuenta, comienza la evolución industrial en General Pico, y por ende, la generación de nuevos empleos cuyo crecimiento está vinculado al desarrollo de un mercado que supera a su región de influ-

---

1. Los datos censales corresponden a Censos Provinciales y Nacionales.

encia. En Noviembre de 1970, las industrias mecánicas y venta de repuestos participaban con un 29% del total del personal ocupado en industria; las metalúrgicas, con un 17%; las vinculadas al agro, con un 13% y fábricas de bebidas alcohólicas y aguas gaseosas, con un 7%. Dentro del 44% restante, la rama que más se destacaba, es la de imprenta y editoriales, con el 6%.[2] El total del personal ocupado era de 1.244 personas, habiendo 2,2 empleados por cada propietario.

Entre 1960 y 1965, la población de Maracó, creció en términos absolutos un 13%, pero entre 1965 y 1970 solo un 0,7%. Según el Censo de 1970 General Pico tenía 21.896 habitantes y el Departamento Maracó, 24.815. Es decir que General Pico reunía el 88% de la población departamental.

Desde 1970, a la fecha (con posterioridad a la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano vigente), se han detectado algunos cambios en la situación regional y urbana. Los cambios en el régimen de lluvias y en los precios internacionales de los cereales indujo a los productores a incrementar las explotaciones agrícolas con la consecuente mayor retención de mano de obra rural. El mercado regional de / bienes y servicios, no solo aumentó su poder adquisitivo , sino que se incrementó el número de adquirentes.

Por otro lado, la implentación del parque industrial atra-

2. Encuesta industrial de General Pico 1971.

jo a nuevas industrias. Todo esto produjo un incremento de la oferta de empleo urbano y, actualmente se están notando síntomas de escasez de mano de obra, lo que hace sospechar en un futuro crecimiento poblacional con aportes inmigratorios.

La situación estratégica de General Pico en relación a las provincias de Buenos Aires, Córdoba y Santa Fe, se fortalecerá una vez que se completen las pavimentaciones y/o trazados de carretera secundarias que unan esta ciudad con / las más importantes arterias del sistema vial nacional y provincial. Esto constituirá un nuevo factor de cambio que oportunamente deberá ser evaluado.

2. ESTRUCTURA URBANA DE GENERAL PICO EN 1971.

Se presenta una descripción de la ciudad de General Pico en el momento que fuera elaborado el Plan Regulador en 1971. Esta descripción surge del material gráfico que formaba parte del Expediente Urbano del Plan.

La planta urbana de General Pico puede inscribirse en un / cuadrado de 4000 m. de lado, orientado en relación a los cuatro puntos cardinales. (Ver gráficos).

El ferrocarril corre en sentido diagonal, de Suroeste a Noreste, creando dos triángulos de dimensiones semejantes. La

barrera que constituye el tendido vial en un sentido físico ha adquirido una dimensión sicosocial. Cada sector tiene características marcadamente definidas. El sector noroeste es el mejor valuado tal cual lo señalan los registros de precios de la tierra. Hacia ese sector se abre la estación de trenes que dio origen al pueblo. Los principales comercios se ubicaron en frente del ferrocarril apenas iniciado el desarrollo de la localidad, creando una tradición que impera / hasta nuestros días.

El sector Noroeste es sede de los principales edificios administrativos y de culto: la municipalidad, con su plaza / principal, la policía y la iglesia, los principales hoteles, la estación de ómnibus, etc.

"El otro lado de la vía", tiene menor prestigio social.

El ferrocarril sirve como eje de referencia para el trazado del amanzanamiento en damero. Las calles corren, o paralelas, o en sentido normal a la vía, cortando a la misma en dos pasos a nivel principales. Las avenidas están trazadas en sentido normal a la estación de ferrocarril. En el momento de elaborar el Expediente Urbano, la principal penetración desde la ruta Nacional Nº 143, se da por el sector sureste. La mayor accesibilidad al área central que da esta penetración pavimentada, parece haber actuado como factor compensador de los mayores atractivos que ofrecía el sector Noroeste, generando un eje de densificación edilicia a ambos lados de la

ruta.

Las mayores densidades edilicias se encuentran alrededor de la estación del ferrocarril, decreciendo en el sector Noroeste en forma concéntrica. En el sector Sureste la distribución es mas homogenea. La densidad poblacional vinculada a la distribución de las viviendas, presenta en el sector / Noroeste un esquema concéntrico semejante a la distribución edilicia. Pero, al contrario de lo que ocurre con esta última, las mayores densidades poblacionales se dan en el primer anillo que sigue a la zona central, decreciendo hacia la periferia y hacia el centro. En el sector Sureste la distribución de densidades edilicias y de población coinciden.

Las industrias se encuentran distribuidas sin que se pueda detectar un patrón muy definido. Muchas de ellas también / son viviendas. En cambio, los depósitos se localizan a ambos lados del ferrocarril a la manera de un cinturón. En el sector Noroeste, este cinturón envuelve a la zona comercial Probablemente este uso fue despalzado hacia una situación periférica de menor valor de la tierra, por un uso mucho más rentable, que el que ocupó la vecindad del ferrocarril.

Los comercios de bienes o servicios periódicos u ocasionales, como se dijo arriba, se concentran en las inmediaciones del frente de la estación. Sin embargo el "centro" del área comercial se encuentra desplazada unas cuadras hacia el noroeste.

Es sorprendente la dimensión del equipamiento recreativo, como la falta de otros tipos de espacios verdes. En el caso de los clubes, estos se encuentran localizados de una manera proporcional a las densidades poblacionales.

El equipamiento educacional sigue las densidades poblacionales.

El equipamiento sanitario es puntal, no existiendo registro en el Expediente de dispensarios u otro tipo de unidad de bajo nivel de complejidad.

En lo que respecta a la infraestructura y servicios públicos, la cobertura es semejante en ambos sectores, en atención a la distribución de la población. El área pavimentada cubre la zona central y su inmediata periferia, el riego y recolección de basuras, prácticamente toda la mancha urbana.

Por último, cabe consignar que el trazado que se ha utilizado para comenzar la descripción de la estructura física de General Pico, corresponde a lo que entonces era el éjido municipal. De ninguna manera se trata de un área completamente urbana. Por el contrario, los dos tercios de la misma podrían haber sido calificados como rurales.

3. ESTRUCTURA PROPUESTA POR EL PLAN REGULADOR DE GENERAL PICO.

La estructura básica del Plano Director se apoya en la localización de cuatro centros de atracción:

- Un Centro Comercial y Parque Urbano que incluye al complejo Terminal de Transportes que debía ubicarse en los predios del ferrocarril en el área central y cuyo fin era lograr la integración de los dos sectores en que se encontraba dividida la ciudad.
- Un Centro Cívico, que reforzaba el existente en la Plaza San Martín.
- Una zona industrial, donde debía concretarse el parque industrial
- El Parque Regional, que era un área de recreación a nivel urbano.

Localizados estos centros se plantea un sistema vial cuyos objetivos eran:

- que el tráfico regional pasante no interfiriera con la planta urbana;
- que la accesibilidad a la planta urbana desde el exterior fuera fácil, y
- que la intercomunicación entre las áreas urbanas y con los polos de atracción definidos /

fuera fluida.

La jerarquización de las vías se plantea exclusivamente a partir de un sistema de prioridades de paso que apoya a la jerarquización por ancho de perfiles de calzada que existía en ese momento.

En lo que respecta a la distribución de las densidades de población se definen tres rangos principales.

- Una zona central de alta densidad que se ubica en el centro Comercial, el Parque Urbano y Centro / Administrativo (no ejecutado)
- Un anillo perimetral al anterior de densidad media que ocupa la mayor extensión de la planta urbana. (En la zona que entonces tenía la mayor / densidad).
- Una zona de baja densidad sobre la ruta nacional Nº 143, que induciría a la instalación de viviendas transitorias actuando como fuelle entre esta zona residencial propiamente dicha.
- Finalmente, se crean zonas suburbanas como transición entre las anteriormente definidas y los / usos francamente rurales (ver plano).

El equipamiento es considerado con capacidad de absorber / las demandas actuales y futuras. Solo se agrega el Parque Regional, como forma de suplir los déficit de espacio verde público.

En relación a la infraestructura, el Plan propone un sis-

tema para fijar las prioridades de ejecución de cada tipo de obra. El criterio general es compensar cualquier desequilibrio entre los dos grandes sectores determinados por el trazado de las vías.

El Plan Director se complementa con el Código Urbanístico en donde se dictan normas cuyo objetivo es inducir un comportamiento privado y público dirigido hacia la conformación de la estructura urbana deseada.

Se transcriben la definición de las zonas urbanas.

AU 1: Area destinada a Parque Urbano, y Terminales de Transportes de pasajeros.

AU 2: Area destinada a Centro Comercial de la ciudad.

AU 3: Area Residencial de Alta Densidad, con carácter de paseo parquizado.

AU 2/3: Area que goza de las características de / las Areas Au 2 y AU 3.

AU 4: Area Residencial de Densidad Media con equipamiento comercial, sin localización diferenciada

AU 5: Area Residencial de Baja Densidad con equipamiento comercial con localización diferenciada sobre arterias principales.

AU 6: Area reservada para futura expansión Residencial de la ciudad.

AS 1: Area Residencial de muy baja densidad y de

características suburbanas.

AS 2: Area destinada a Parque Regional.

AS 3: Area Industrial exclusiva.

AS 4: Area ferroviaria destinada a terminal de / cargas y playas de maniobras.

AS 5: Area ferroviaria destinada a talleres.

AS 6: Area destinada a la localización de equipamiento a nivel regional y a pequeñas explotaciones agropecuarias preferentemente de abastecimiento de la ciudad.

Z SR: Area destinada a explotaciones agropecuarias y a la localización de equipamientos de infraestructura urbana que por su características no pueden localizarse próximas a áreas residenciales.

4. NECESIDAD DE ACTUALIZAR EL PLAN REGULADOR VIGENTE.

Las autoridades de la ciudad de General Pico tienen interés de actualizar el Plan Regulador vigente en función de percibir fuertes desajustes entre éste y la evolución urbana. Dos parecen ser los motivos principales de este desajuste. Por un lado, una evolución no prevista en la economía urbana / que se canaliza en demandas cuya orientación no fuera evalu

áda. Por el otro, y en gran medida consecuencia de lo primero, medidas municipales que fueran tomadas en distintas gestiones que se oponen a principios establecidos en el Plan / Regulador o que omiten poner en práctica medidas requéridas para la implementación de éste.

Estas afirmaciones surgen de una primera investigación exploratória y deberán ser verificadas en el transcurso de la misma actualización del Plan.

4.1. Desajustes entre hipótesis del Plan Regulador y la evolución de la realidad regional y urbana a partir de / 1971.

- Es necesario revisar las proyecciones de población urbana en atención a: a) incrementos en laa áreas destinadas a la agricultura, lo que significa la generación de mas empleo rural y una mayor disponibilidad de recursos por parte de los colonos. Esto sin duda significa un incremento de las compras en General Pico por aumento del número de compradores y por aumento de la capacidad adquisitiva de muchos de ellos; b) como consecuencia de ello se ha generado mayor empleo urbano en los / sectores de comercio de bienes y servicios; c) paralelamente ha crecido el empleo industrial; todo lo cual no solo contribuye a retener mayor pobla-

ción urbana y a atraer trabajadores de otras áreas, sino que, por lo mismo fortalece el mercado interno de lo producido o comercializado en la ciudad.

- El crecimiento de la actividad económica urbana, del empleo y de la población traen aparejado una mayor demanda de tierra para distintos usos. Esta demanda se orientó a diferentes sitios, y en muchos casos fueron más fuertes los factores ligados a la historia de la ciudad como la tradición, el prestigio, etc., que las normas del Plan.
- El crecimiento de los comercios de uso periódico u ocasional se concentró en el área vecina a la estación de trenes, sitio tradicional para este uso, sin producirse la expansión del área hacia el otro lado de la vía como correspondía a los objetivos del Plan Regulador. Es más, estos asentamientos desbordaron el área que tenían asignada en el Plan Regulador.
- La demanda de tierra para la construcción de edificios residenciales en altura se concentró también en esta área a pesar de las limitaciones fijadas por el Plan, en ese sentido, siguiendo una tradición de las ciudades argentinas de materializar las áreas centrales con un uso mixto residencia en altura - comercio.

- En otros casos la demanda de tierra se orientó hacia sitios no previstos en el plan, atraídos por asentamientos de importancia como el Parque Industrial y el Parque Recreativo y/o cambios en la accesibilidad urbana. El Parque Industrial, que a posteriori del Plan Regulador se convirtió en una realidad, está ubicado a la entrada de la ciudad viniendo desde Santa Rosa. Esta localización, que es diametralmente opuesta a la fijada en la ordenanza del Plan, fortaleció un eje de crecimiento generado / por el nuevo ingreso a la ciudad desplazando las preferencias residenciales hacia esa área, con la consiguiente variación del valor de la tierra.
- Como consecuencia de este cambio de preferencias compiten por la tierra residencias e industrias que ven ventajas en su localización cerca del Parque Industrial. De no regularse estos asentamientos se repetirán los problemas de incompatibilidad que existen en otras áreas de la ciudad.
- Otros cambios en la orientación de la demanda se produjeron para satisfacer condiciones normativas de planes de vivienda que no existían en el momento de la elaboración del Plan. Tal el caso de las 500 viviendas de FONAVI en las que la municipalidad tuvo que ceder tierras que ya contara con buena infraestructura para poder obtener este impor-

tante aporte de fondos. El impacto de estas nuevas viviendas nunca pudo ser evaluado por el Plan Regulador Vigente.

- Como consecuencia de estos cambios y de que la obra pública de pavimentos y cloacas se continuó realizando conforme al Plan, en la actualidad existen numerosos baldíos en áreas muy bien servidas, y zonas densamente pobladas con un nivel inferior de servicios.
- Se van a producir otros asentamientos de importancia que no fueron previstos por el Plan. Tal el caso de un silo de 100.000tn., que construirá la Junta Nacional de Granos.
- Por otro lado, no se ha concretado la habilitación de las tierras del ferrocarril para el Parque Urbano, con lo que no ha habido principio de realización de uno de los fundamentosdel Plan.

4.2. Medidas Municipales

- En el año 1969 se encargó a un equipo interdisciplinario de profesionales la confección de un Plan Regulador. Este Plan entró en vigencia en el año 1972.

- Durante los primeros años de su aplicación, la imposición no ofreció muchas dificultades. Cuando el crecimiento económico de las actividades urbanas se transformó en demanda de tierra cuyo uso estaba restringido por el Plan, el órgano de aplicación se vio sometido a presiones para obtener excepciones a las normas, o para lograr que no se sancionaran ordenanzas que determinaran la relocalización de actividades no compatibles con los objetivos del Plan Regulador.
- Como producto de esas excepciones surgen loteos / con un nivel de subdivisión mayor que los permitidos por el plan, y se comienza la edificación de un edificio que supera la altura máxima estipulada para el área predominantemente comercial. Se implementa el Parque Industrial y el Parque Recreativo en áreas no previstas por el Plan.
- De haber estado permanentemente estructurada una oficina de planeamiento con funciones de seguimiento, control, reelaboración y registro permanente, el Plan hubiera podido ser actualizado a la luz de las cambiantes condiciones y de las modificaciones y excepciones que pudieron haber sido autorizadas en el tiempo que media entre la aprobación del Plan Regulador y nuestros días.

Por otro lado se hubiera podido, a través del registro permanente, contar con la actualización de la valiosa información que se recopiló durante la elaboración del Plan Regulador.

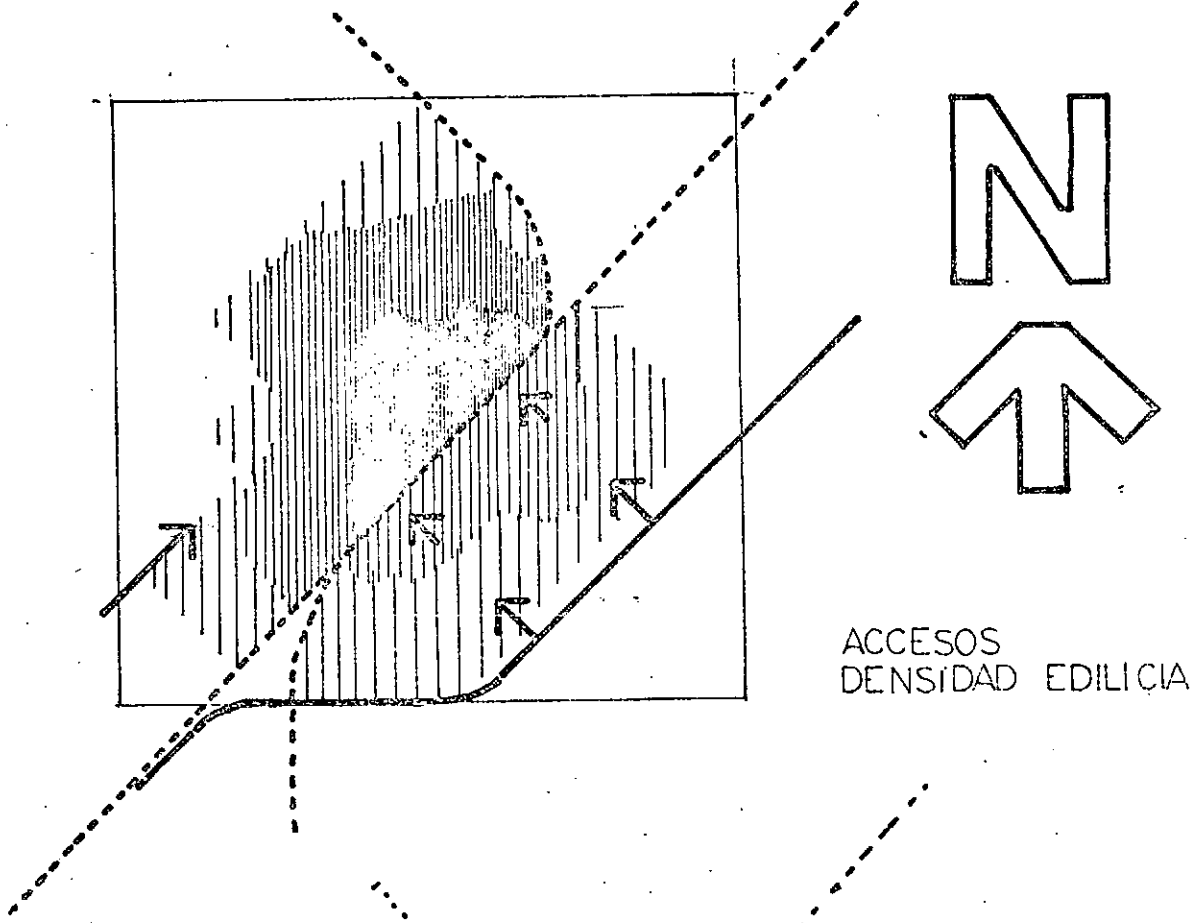
- De todas maneras, las obras públicas (pavimentos y cloacas) se continuaron ejecutando de acuerdo a las previsiones de la planificación inicial y el municipio se interesó en tomar medidas que dificulten la especulación con la tierra.
- A pesar de que la autoridad municipal se prolonga a áreas rurales de acuerdo a las disposiciones de la Dirección Provincial de Asuntos Municipales, no existe conciencia en el sentido de ejercer dicha autoridad en lo que concierne a la regulación del uso del suelo.

  La atención se concentra en lo que tradicionalmente constituyó el ejido. Esto creó las condiciones como para que se produzcan asentamientos no regulados y contraproducentes como viviendas de fin de semana, industias en las vecindades del Parque Industrial, la posibilidad de construcción de otro plan masivo de viviendas, o la formación de un nuevo núcleo de comercios en las vecindades del silo que tiene proyectado la Junta Nacional de Granos.
- En general no existe un concenso de que todo orde

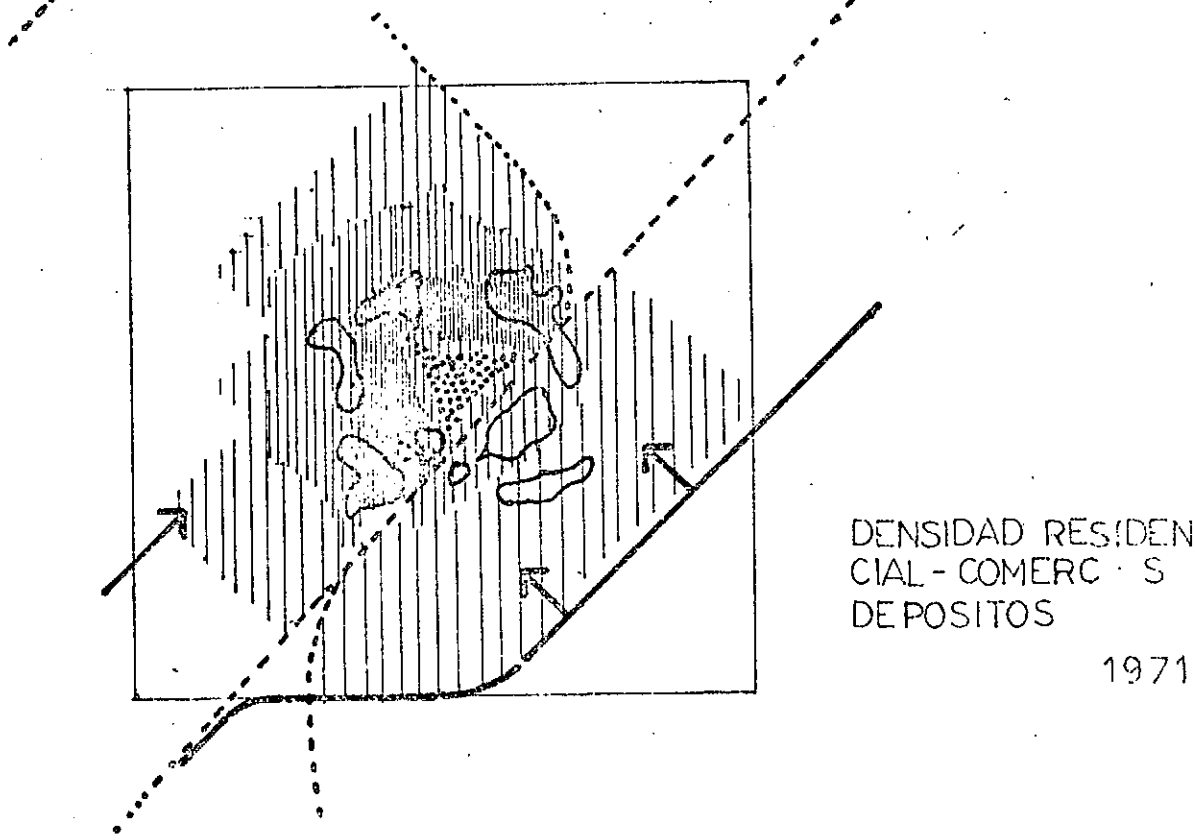
namiento implica una serie de restricciones. Cada medida municipal es interpretada domo un "casti - go", que se trata por todos los medios de eludir. Ante esta falta de experiencia colectiva en planificación parece importante (contra la opinión de los profesionales arquitectos e ingenieros de General Pico) que las normas que se establezcan sean lo más taxarivas posibles, quedando lo menos librado al criterio del órgano de aplicación. Esto puede colaborar con actuales autoridades municipales que han reafirmado su vocación de imposición del Plan.

- Fianlmente y en relación a los medidas municipales cabe recomendar que ante el comienzo de los estudios de reactualización del Plan, el Municipio aplique estrictamente las disposiciones del Plan Vigente y que se establezca un "statu quo" en los trámites de excepción en curso que estuvieran fundados en algún antecedente muncipal que contrariara las disposiciones del Plan Regulador.

ESQUEMAS

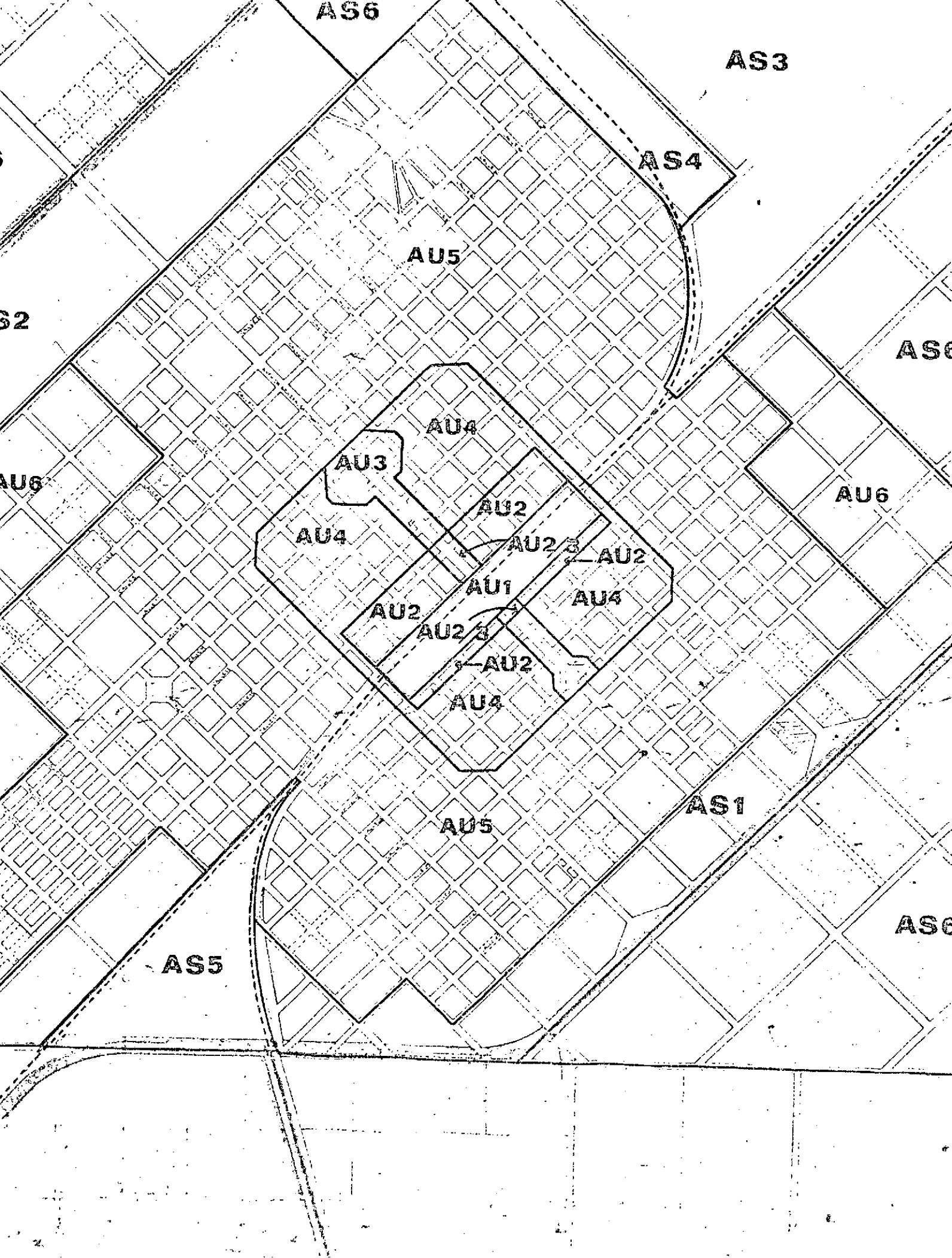


ACCESOS
DENSIDAD EDILICIA



DENSIDAD RESIDENCIAL - COMERCIOS
DEPOSITOS

1971


AS6
AS3
AS4
AU5
AS2
AS6
AU4
AU3
AU6
AU6
AU2
AU4
AU2
AU2
AU1
AU4
AU2
AU2
AU2
AU4
AS1
AU5
AS6
AS5

SEGUNDA PARTE

ENFOQUE METODOLOGICO

La finalidad de esta metodología es "la actualización del Plan Regulador de la ciudad de General Pico, con el objeto de reordenar su crecimiento y adecuar la instrumentación / técnica y legal vigente".* La metodología indicará las operaciones para concretar "los ajustes necesarios al Plan Regulador existente, tomando en consideración aquellos hechos que han incidido en la estructura del centro urbano y que han determinado su crecimiento y situación actual".*
La totalidad de las operaciones a realizar deberán tener lugar en un plazo de cuatro meses.
Para cumplir con estos objetivos en consideración al corto lapso disponible, las tareas deberán reunir las siguientes características:

- Tendrán como objetivo:
  a) dilucidar aquellos temas absolutamente relevantes para tener un panorama completo de la situación en General Pico, y
  b) proponer aquellas normas y programas indispensables al ordenamiento.

  Por ejemplo: no se podrá encarar un detallado estudio del área de indluencia de la localidad, limitándose el tratamiento del tema a la elaboración de un marco de encuadramiento general duran

* Según contrato 27 de Diciembre , entre el experto y el C.F.I.

te los análisis de evolución demográfica; no se avanzará en la confección de un código de edificación que reemplace al antiguo de la ciudad de Buenos Aires que es utilizado muy frecuentemente en la actualidad; no se realizarán estudios de beneficio y coste de las obras públicas que se propongan, etc.

- Lo limitado del período de trabajo, obliga a reducir los momentos de reuniones formales con las autoridades municipales para considerar informes / presentados por el experto. Se deberá tratar de aprovechar los momentos de desarrollo de trabajos dentro del municipio como oportunidad de establecer un continuo contacto informal con quienes dirigen a la comuna.
- Durante la ejecución se contará con muy reducidos márgenes de tiempo reservados a imprevistos.
- Ser muy explícitas en sus objetivos, contenidos , mecánica operativa y fuentes de información, para facilitar una única interpretación por distintas personas que deberán trabajar aceleradamente.
- Con el doble objetivo de cumplir con los plazos estipulados y al mismo tiempo favorecer la creación de un cuerpo técnico local que lleve adelante el Plan, el Municipio deberá participar activamente

en la ejecución de las tareas, cuya fuente de información son archivos y registros municipales / (tareas A.I. y A.II.)

- Para cubrir los aspectos jurídico-administrativos y económicos, se deberá contar con el apoyo del / departamento legal y contable del municipio.
- Las tareas de relevamiento y actualización de la información existente deberán estar planteadas para minimizar el trabajo de campo. En tan corto / tiempo, el entrenamiento de encuestadores, muestras piloto, levantamiento, control, tabulación, etc., son prácticamente imposibles. Por ende, se tratará de lograr una información de un buen nivel de confiabilidad, utilizando indicadores indirectos de fuentes secundarias.
- Las tareas deberán basarse en gran medida en los resultados de la investigación exploratoria que se efectuó durante el período de confección de la / presente metodología. De esta manera se aprovechará lo realizado durante el mes de confección de este informe, para orientar mas francamente el trabajo a la cuantificación de las situaciones que fueren detectadas previamente en forma cualitativa.
- Las tareas de relevamiento, deberán cubrir la to-

talidad del territorio en estudio. A pesar de que la investigación exploratoria ha revelado la existencia de áreas de particular dinámica como el área central, la próxima al Parque Industrial, la que ocupa la zona Sureste de la ciudad; se deberá quedar a cubierto del cezgo que pudieran haberle conferido a la investigación preliminar, los informantes calificados. Por otro lado, un enfoque sectorial y/o zonal, es incompatible con una visión / global del fenómeno urbano donde problemas de especulación, valores diferenciales de la tierra, / congestión, estacionamiento, son relativos a la totalidad del área urbana.

- Las tareas de relevamiento deben dar resultados que sean comparables con la información disponible en el Expediente Urbano del Plan Regulador de 1971. De esta manera se podrá obtener una visión dinámica del proceso urbano a partir de la comparación de dos situaciones separadas por ocho a / nueve años.
- Se deberá preveer tareas de síntesis cuyos resultados sean de fácil comprensión y que permitan una verdadera participación de las autoridades comunales en el proceso de toma de decisiones. Esto es particularmente importante, en relación a las po-

cas oportunidades de encuentro formal y en los momentos de evaluar el diagnóstico y las propuestas de estructuración futura de la ciudad de General Pico.

- Finalmente, las tareas estarán orientadas a la formación de un registro permanente de información / que permita evaluaciones y rectificaciones periódicas del Plan.

La metodología como conjunto ordenado de tareas que respondera las premisas enunciadas arriba, consta de dos partes:

- la primera parte culmina con un diagnóstico de situación actual y un pronóstico a 1990 y 2000. Contiene un juicio crítico sobre el rol del Plan en la conformación de las tendencias actuales. Se llega a este diagnóstico y pronóstico, partiendo de un relevamiento de información sobre la oferta de tierra, espacios adaptados e infraestructura y de una estimación de las demandas en el mismo sentido. Comparando estos valores con la situación existente en 1971, tal cual lo registra el Expediente Urbano del Plan vigente, se obtienen las tasas de cambio de la situación urbana.

  Del contraste entre oferta y demanda surgen las cifras de los saldos de los mercados urbanos de

tierra, edificaciones e infraestructura.

- la segunda parte, contiene los objetivos para una nueva estructuración urbana, y como consecuencia de estos, un nuevo código urbanístico constituido por sus partes gráficas y normas. Además, en ésta última parte, se incluye un listado de obras públicas con estimación de montos para aquellas que deba encarar la comuna.
- Necesariamente la tarea de planificación debe ser continua.

  En este caso en particular, no solo se elaborará un Plan a ser revisado periódicamente, sino que / como parte final, se realizarán recomendaciones sobre la complementación de las medidas propuestas, la creación de un registro permanente y de una oficina de planificación encargada del seguimiento y control.

II - PROCEDIMIENTOS DE ANALISIS E INVESTIGACION A UTILIZAR

TAREA A.I.

OFERTA DE TIERRA, ESPACIOS ADAPTADOS E INFRAESTRUCTURA

Objetivo: el objetivo de esta tarea es poseer una información actualizada a 1979 de la oferta de tierra; espacios adaptados como: viviendas, comercios, industrias, equipamiento educacional, sanitario, administrativo, de seguridad, de justicia, / etc., e infraestructura. En cada caso se tendrán en cuenta aquellos aspectos que resulten relevantes para determinar las tendencias actuales en materia de volumen, localización, renovación, consolidación, ritmo de incorporación y demás características de la oferta.

Contenido: al finalizar la tarea A.I., se contará con información, que por un lado será una actualización del estado de las variables relevadas en el Expediente Urbano del Plan Regulador de General Pico de 1971, y por el otro, una incorporación de nuevas variables en el estudio del ordenamiento de esta ciudad. En este último caso, se tratará tanto de obtener datos / acerca del estado de estas variables en la actualidad, como retrospectivamente del momento en que fuera elaborado el plan / que está bajo revisión.*

---

* Como se encuentra extraviado parte del Expediente Urbano 1971, no se descarta la posibilidad que algunas de estas variables hubiera sido relevada anteriormente.

a) Actualización de la información contenida en el Plan de / 1971:

- Subdivisión de la tierra y suelo vacante.
- Propiedad del suelo (pública, culto y privada).
- Retiros de frentes por cuartos de manzana.
- Valor de la tierra.
- Densidad de edificación por manzana.
- Ocupación de lotes por parte de industrias, comercios, actividades administrativas y de servicios públicos, culto, cultura, esparcimiento, recreación y sanidad.
- Plantas y redes de provisión de electricidad, alumbrado público, desagües cloacales.
- Cobertura de pavimentos y otros servicios públicos, accesibilidad.

b) Incorporación de nuevas variables o que hubieran sido recopiladas en los tomos extraviados del Expediente Urbano de 1971:

- Viviendas, ocupación de lotes, antigüedad de la / construcción, obsolencia.
- Aspectos cuantitativos de las prestaciones de educación como número de locales, número de bancos, nivel de enseñanza, etc.
- Aspectos cuantitativos de la prestación asistencial,

como número de camas, consultorios externos, especialidades, capacidad de atención, etc.

- Aspectos cuantitativos de la prestación de redes de infraestructura existente como consumo, potencia / instalada o caudal máximo, proyectos en ejecución o en programación (incorporación de la información sobre gas natural).
- Planes y obras en ejecución referidos a plantas y redes de infraestructura faltante como desagües pluviales (en proyecto), agua corriente (a cargo de la Provincia), etc.
- Mayor información referida al régimen de tenencia de la tierra urbana, etc.
- Otra información que pudiera ser considerada útil durante la investigación.

Mecánica operativa y fuentes de información: se tratará en lo posible de evitar el trabajo de campo en función del reducido tiempo que se dispone para la revisión del Plan Regulador en General Pico. Por lo tanto se recurrirá a información secundaria, tratando en lo posible de asegurar su nivel de confiabilidad mediante controles in situ.

Gran parte de esa información secundaria está constituida por los registros que lleva el propio municipio basados en presentaciones espontáneas de los contribuyentes, por lo cual su

precisión está condiconada por el grado de evasión existente. Dado el tamaño de la ciudad, todo hace suponer que el municipio ejerce un efectivo control de lo que ocurre en su jurisdicción.

Algunas de las variables que componían la información del Expediente Urbano de 1971 no podrán ser estudiadas en esta oportunidad. Son justamente aquellas cuyo relevamiento de situación exige de un amplio trabajo de campo. Tal es el caso de los indicadores "número de personas por cuarto", "número de familias por vivienda", "standares edilicios", "servicios existentes en cada vivienda". En 1971, para elaborar estos indicadores, se contó con la muy reciente información del Censo Nacional de 1970. Ahora su verificación exigiría una encuesta de proporciones. La actividad comercial e industrial fue estudiada mediante encuesta en 1971. En esta oportunidad se tratará de encontrar algún indicador indirecto.

El indicador "estado de edificación" del que se cuenta con datos de 1971, pueden ser actualizados en forma parcial. En este caso solo la variable antigüedad (parte importante del indicador) mediante la adición de los años transcurridos en las viviendas existentes en 1971, y por la antigüedad de los nuevos finales de obra entre 1971 y 1979.

Fuentes: para actualizar el dato de subdivisión de la tierra y suelo vacante se cuenta con un plano parcelario recientemen

te elaborado y fichas catastrales actualizadas, como con relevamiento reciente cuyo objeto es el cobro de un impuesto al baldío.

- Pocos cambios pueden haberse operado en lo que respecta a la propiedad del suelo (en el nivel de agregación nacional, provincial, culto, municipal y privado) tal como es analizado en 1971) y a los retiros de frentes por cuartos de manzana. En este último caso, basta con verificar si en los permisos de edificación se han respetado las normas que se establecieron en el Plan Regulador.
- La variable valor de la tierra se actualizará mediante la consulta con martilleros e inmobiliarias locales.
- Densidad de edificación por manzana, ocupación de lotes por los distintos usos del suelo será tomada a partir de permisos de edificación, finales de obra, catastro municipal de actividades con fines de lucro, folletos de CICAR (controlados con datos del Censo Económico Nacional 1974) y las respuestas de informantes claves en lo que respecta a edificios de la administración pública.
- La información referida a los establecimientos educacionales se obtendrá de entrevistas en los mismos edificios. Estos datos estarán complementados

con la información referida al sector educación, disponible en Estadística de la Provincia.

- El resto de los servicios públicos e infraestructura se obtendrá de las reparticiones respectivas.
- Los datos de accesibilidad (líneas isocronas, volúmenes) en la Policía local.

TAREA A.II.

ESTIMACION DE LA POBLACION DE 1979. PROYECCIONES A 1990 y / 2000.

Objetivo: contar con una estimación de la población urbana de 1979, 1990 y 2000. Estas estimaciones deben servir de base para el cálculo de la demanda de tierra, viviendas, comercios, equipamiento educacional, sanitario, administrativo, de seguridad, de justicia, etc., e infraestructura.

Contenido: los expresados en objetivos.

Mecánica operativa y fuentes: habiendo transcurrido casi nueve años de la última información censal de población, se hace imprescindible establecer una estimación de las cifras actuales. En principio, esta estimación puede basarse en una / simple proyección histórica de las cifras censales anteriores. Sin embargo, este primer valor debe ser analizado en relación a los cambios que se han observado en la economía básica de la ciudad y cuyo principal impacto fue el crecimiento sostenido del empleo industrial (28% entre 1971 y 1974)*. Como este proceso ocurrió a posteriori del Censo de 1970, es muy probable que la simple proyección histórica no lo refleje. Por lo tanto, se plantean dos procedimientos para obte -

* Comparando cifras de la Encuesta Industrial 1971 y Cifras provisorias del Censo Económico Nacional 1971

ner otras aproximaciones que sirvan de control.

a) A partir del mapa de densidades que forma parte del Expediente Urbano del año 1971, se podría diseñar / una muestra estratificada por nivel de densidad. Se levantaría información sobre el número de habitan - tes por manzana.

Obtenida una media de población de las manzanas consideradas en el estrato, esta se aplicaría a la totalidad de las manzanas de este estrato. Sumando la población de la totalidad de los estratos, surgiría un valor de la población total de 1979.

Este trabajo de campo permitiría obtener informa - ción adicional sobre número de personas por familia y de familias por vivienda, datos de gran utilidad para estimar las necesidades de viviendas.

b) Otra forma de estimar la población total de 1979 consistiría en multiplicar el número de conexiones domiciliarias de un servicio de gran cobertura en la planta urbana, (en este caso electricidad domiciliaria) por el número de familias por vivienda y por el número de personas por familia, (asumiendo que es - tos valores permanecen constantes desde el último / censo de 1970).

La utilización de uno u otro procedimiento o de los dos a la vez, depende en gran medida del tiempo dis

ponible para preparar el trabajo de campo y el grado de compromiso de los recursos municipales en esta tarea.

De poder llevar adelante esta estimación, al concluir las mismas se contaría con tres valores: el de tendencia histórica, el surgido de la muestra, y el de los datos de un servicio público.

La confiabilidad de cada uno de ellos no puede anticiparse por el momento. Esa discusión solo se puede plantear a la luz de los resultados obtenidos y con el marco de referencia de un estudio de la evolución de la situación regional y del empleo urbano, para lo que se cuenta con abundante información en la Dirección de Estadísticas de la Provincia de La Pampa, como Censos de Población 1920-35-42-47-60-65-70; tasas de crecimiento vegetativo por localidad para la década del 60; Censos Ganaderos y Agrícolas 1964-1974; Censos Económicos (Comercio servicios, industria) 1964-74; Encuesta Industrial para General Pico -1971- (realizada durante la elaboración del Plan Regulador).

Un segundo paso consiste en estimar la población a 1990 y 2000. Para ello se utilizarán las series históricas existentes, asignando al año 1979 los valores anteriormente obtenidos. De esta forma se lo -

grarán otros tres valores correspondientes a dis - tintas hipótesis.

TAREA A.III.

DEMANDA DE TIERRA, ESPACIOS ADAPTADOS E INFRAESTRUCTURA PARA EL CORRIENTE AÑO Y PARA LOS AÑOS 1990 y 2000.

Objetivo: Poseer estimaciones sobre ela demanda de tierra y espacios adaptados para vivienda, industria, comercio, equipamiento educacional, sanitario, administrativo, de seguridad, de justicia, etc. e infraestructura. Estos valores de demanda deberán representar las necesidades de los años 1979 - 1990 y 2000.

Contenido: Se expresa en Objetivos y Mecánica operativa.

Mecánica operativa y fuentes:

- El Cálculo de las necesidades actuales y futuras / de vivienda, se realizará igualando la demanda al número de familias obtenido en A.II. o sea una vivienda por familia. Si por el contrario, se usa el número actual de familias por vivienda, se mantienen los standares de provisión y hace que el crecimiento en la necesidad de viviendas no surja de un mejoramiento cualitativo, sino que sea solamente / función del crecimiento del número de familias. Naturalmente, que tanto el valor asignado al núme-

ro de familias como al número de familias por vivienda, son hipotéticos y surgen; o de la muestra efectuada en A.II., o del Censo de 1970.

- El cálculo de la necesidad en materia de suelo industrial, se realizará fundamentalmente utilizando la información que sobre número de establecimientos se encuentra en el Catastro Municipal de Actividades con Fines de Lucro y será controlado con / las cifras de los Censos Económicos 1964 - 1974. Además, como valores intermedios se considerarán / las cifras consignadas en la encuesta de establecimientos industriales que se realizara en 1971, como parte del estudio de Plan Regulador. En este caso, los valores de 1979 surgirón del Catastro Municipal, y por lo tanto no representaron una necesidad, sino el stock actual.

  El Catastro consigna razón social, propietario, dirección, antigüedad en la actividad, todo lo cual se encuentra agrupado por rama de actividad.

  Los valores para 1990 y el 2000, se estimarán construyendo curvas de regresión con los datos consignados. Sin duda que los que se refieren a futuros más lejanos tienen menos nivel de confiabilidad, más en el caso de muchas industrias cuya evolución depende de factores extra regionales y de la evolución eco

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
BIBLIOTECA
Dr. Manuel

nómica general que escapan en gran medida al control de los productores.

Se intentará realizar proyecciones por grupo de actividad a partir de los datos del mencionado catastro.

Si se toman como constantes, las cifras de dimensiones de lotes y superficie edificada que aparecen en la Encuesta del año 1971, se podrá realizar una estimación de la necesidad de tierra y superficie edificada.

- En el caso de la estimación de la necesidad de tierra para establecimientos comerciales de bienes y servicios, se procederá al igual que con la estimación industrial. En este caso la información estaría contenida en los Censos Económicos 1964-74 y fundamentalmente en el Catastro Muncipal.-

En rigor de verdad, la información de los Censos sólo puede servir de elementos de control ya que tiene datos departamentales sobre número de establecimientos y volumen de ventas. El catastro, al igual que el de industria tiene una información más completa agregada a nivel de rama de actividad.

Las proyecciones 1990, 2000 se cotejarán con las cifras qie surjan de multiplicar las proyecciones de población global con los standares de equipamiento.

Estos últimos se seleccionarán de distintas fuentes entre las que se destacan la propia SEDUV. También podrán ensayarse regresiones que vinculen tamaño de población con número de establecimientos comerciales.

En última instancia, y más adelante en el trabajo, se deberán ajustar estas necesidades a la distribución geográfica de la población para asegurar / standares de provisión que son función de la distancia.

- Para calcular las necesidades en materia de equipamiento educacional, sanitario, de seguridad, de justicia, recreación, culto, etc., se recurrirá a las fuentes antes citadas en materia de standares de provisión. Estos standares se multiplicarán por las proyecciones de población realizadas en A.II. En algunos casos se estimará la prestación en función del área de influencia para lo cual se utilizarán cifras departamentales que surgirán de proyecciones oficiales de crecimiento poblacional. Como en el caso de comercios, se deberán realizar correcciones en función de la distribución territorial de la población.
- Para calcular las necesidades en materia de infraestructura como agua, gas, desagües cloacales, /

etc., se utilizarán los manuales respectivos.

- Para el cálculo de las exigencias sobre una red / vial urbana, se tratará de determinar el número de vehículos mediante regresiones entre la variable población y la variable patentamiento de vehículos. Dada la magnitud de este estudio no se considera / factible realizar investigaciones de transporte más detalladas.
- En lo que respecta al transporte público, se tratará de determinar la población cautiva al medio (es decir que no posee medio de movilidad propio) a partir de las relaciones entre número total de familias y número de vehículos particulares patentados.

TAREA A.IV.

TENDENCIAS ACTUALES DEL MERCADO DE TIERRA, ESPACIOS ADAPTADOS E INFRAESTRUCTURA - SITUACION A 1990 y 2000.

Objetivo: esta tarea tiene como objetivo, mostrar la evolución del mercado de tierra, espacios adaptados e infraestructura en los últimos ocho años.

Se pretende contar con cifras de déficit o superavit, en la relación oferta y demanda, y con tasas que muestren el crecimiento, decrecimiento, cambios de caracterización, etc. , de distintas áreas urbanas.

Dado el nivel de aproximación que presenta el estudio, es / muy probable que no se pueda lograr cuantificar,ni todas las relaciones, ni todas las tendencias. Sin embargo, las observaciones cualitativas que se registren pueden dar un panorama bastante acabado de esa dinámica.

Esta visión es fundamental para poder realizar más adelante una verdadera confrontadión de los objetivos y propuestas / del Plan Regulador del año 1971, con la evolución de la realidad, entender en qué medida es responsabilidad del Plan / vigente lo que ocurre, o en qué otra es causada por factores no previstos en el estudio anterior, evaluar los resultados y luego de revisar los objetivos, encarar una nueva propuesta.

Contenido: a partir de comparaciones de la situación actual con la del año 1971, se detectará para cada uso de suelo y para las relaciones funcionales entre estos y la infraestructura, el ritmo y volúmen de incorporaciones, sustituciones y bajas de la oferta, para poder caracterizar así distintas áreas que presenten diferentes dinámicas de / crecimiento, de vigencia de uso, de nivel de eficiencia, etc.

A partir del Expediente Urbano 1971 y del producto de la tarea A.I., se construirán planos representativos del número de nuevas incorporaciones, sustituciones y bajas de los distintos tipos de uso del suelo, como así también de la antigüedad de las edificaciones, cambios en la densidad edilicia, (y a partir de ella, densidad de población), cambios en el valor de la tierra, cambios en los niveles de prestación de la infraestructura.

Esta tarea permitirá elaborar tasas de crecimiento y poder caracterizar áreas dinámicas, estancas o regresivas. Se podrá identificar zonas urbanas de distinta vigencia en un / uso como consolidadas, en consolidación o en cambio. Se podrán detectar; el nivel de eficiencia, la cobertura de infraestructura, su capacidad utilizada o vacante, etc.

Por otro lado, se comparará la situación actual de la oferta con la demanda calculada para 1979, surgiendo de esa comparación una estimación de los déficit o superavit.
En aquellos casos en que la demanda hubiera podido ser calculada en una base geográfica, se podrá visualizar la distribución espacial de los déficit y superavit. En otros casos, la vinculación entre oferta y demanda se estudiará globalmente. Se tratará de elaborar hipótesis explicativas de los factores que operan para conformar esta situación.
Más adelante se realizarán comparaciones entre las proyecciones de demanda a 1990 y 2000 y la situación de la oferta en esos mismos años de continuar la tendencia actual.

Dinámica operativa y fuentes: se dan mayores detalles de la estimación de saldos.

- Vivienda: el déficit de viviendas surgirá de restar al número de familias el número de viviendas existentes en 1979, a las que previamente se le / han extraído las que por edad resultaren obsoletas (única forma veloz de estimar la obselescencia de acuerdo a la información disponible). La cifra resultante mostrará una estimación de déficit que si bien está sujeta a los errores producto de generalizaciones y simplificaciones tiene un valos indicativo cuyo grado de confiabilidad habrá

que evaluar.

- En el caso de industria, el análisis se centrará en las compatibilidades que existen entre la localización actual y la prevista por el Plan. De esta manera, si bien no se realiza un análisis de mercado (ya que no se está en condiciones de estimar la verdadera necesidad por falta de información que solo puede ser medianamente brindada en una encuesta a industriales) al menos se tiene un panorama de las necesidades de tierra producto de la relocalización que se debe llevar a cabo.
- En el caso de comercios, equipamiento e infraestructura el análisis se realizará comparando / los resultados de la tarea A.I. con A.III.

TAREA A.V.

PAPEL DEL PLAN REGULADOR DE GENERAL PICO 1971 EN LA CONFORMACION URBANA ACTUAL Y FUTURA - DIAGNOSTICO.

Objetivo: contrastar los objetivos y metas del Plan Regulador 1971 en materia de uso de la tierra e infraestructura / con las tendencias observadas en los últimos ocho años. Deducir cuáles son los factores que han operado para producir los ajustes o desajustes entre el Plan y la realidad.

Contenido: el Plan Regulador de General Pico 1971 define, en relación a una serie de objetivos explícitos, una estructura urbana ideal para el año 2000. Las normas que implementan al Plan son indicativas y de alguna manera deben orientar el comportamiento de los individuos hacia la concreción de la estructura ideal. Se proponen obras públicas apoyando el Plan, las que refuerzan el papel de las normas en la orientación de las conductas. Estas obras públicas son compulsivas para el sector público.

Las tareas anteriores se sintetizaron en la Tarea A.IV., quedando como resultado una imagen de la estructura urbana actual y de las tendencias de estructuración futura, amén de una medida de los déficit y superavit del mercado.

De la comparación de esta estructura real con la ideal, sur

girá un listado de coincidencias y desajustes. Estos no solo estarán referidos a la situación actual, como tal, sino como etapa de un proceso que, de haber funcionado como estaba previsto hubiera debido concretar la estructura ideal al año 2000.

En éste punto interesará conocer las causas que determinan estos resultados y su relación con el Plan Regulador de General Pico 1971, como ser:

- Cambio de los objetivos del Plan Regulador vigente.
- Omisiones del Plan Regulador durante la elaboración del diagnóstico y la propuesta.
- Disposiciones del Plan Regulador que no hubieren sido implementadas.
- Disposiciones contrarias al Plan Regulador
- Desajustes o ajustes entre hipótesis del Plan Regulador y la evolución de la realidad regional y urbana.
- Efectos de la aplicación del Plan Regulador.

En este tipo de análisis se hará referencia no solo a las variables utilizadas anteriormente para describir la situación urbana, sino que también se considerará el papel de los agentes, como el mismo municipio, autoridades provinciales, profesionales, propietarios, agencias inmobiliarias y martilleros, empresas constructoras, etc.

Como resultado de esta tarea, se tendrá un diagnóstico en la forma de un modelo conceptual que vincule de manera causal, variables, normas del Plan 1971 y agentes.

TAREA B.I.

FORMULACION DE NUEVOS OBJETIVOS Y DISEÑOS DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACION URBANA - REVISION DEL PLAN REGULADOR DE GENERAL PICO 1971.

Objetivo: explicitar nuevos objetivos de estructuración urbana y proponer alternativas de crecimiento que en términos generales respondan a esos nuevos objetivos.

Contenido: en función del diagnóstico realizado en la tarea anterior, de los criterios a recabar de las autoridades municipales y tomando como punto de partida los objetivos del / Plan Regulador de 1971, se formularán nuevos objetivos de estructuración urbana.

Estos objetivos estarán condicionados por la experiencia adquirida en General Pico en materia de puesta en práctica de un Plan, una más precisa medición de los procesos urbanos y por lo tanto un mayor conocimiento del comportamiento del objeto de estudio, otra concepción del problema que surge de / haber detectado en estos años la fuerza de las nuevas tendencias.

Los objetivos estarán referidos por ejemplo a:

- La delimitación del crecimiento del área urbana.
- El ejercicio de la autoridad municipal en áreas sub

urbanas y subrurales que escapaban a la jurisdicción del Plan Regulador 1971.

- La determinación precisa de la secuencia de crecimiento de las áreas habilitadas para usos urbanos
- La determinación de áreas urbanas de densidad diferenciada en atención de las tendencias observadas a la concentración en el área comercial y en las vecindades de los Parques Industrial y Regional.
- La evaluación de las compatibilidades de uso
- La vinculación e integración de los sectores separados por la vía.
- La optimización de la infraestructura existente y que fuera ejecutada de acuerdo a los lineamienbos del Plan Regulador 1971 y que las tendencias actuales de asentamiento no parecen aprovechar.
- La preservación del ambiente.
- La agilización del mercado de tierra, tratando de dificultar la especulación y la formación de precios ficticios.
- El mejor aprovechamiento del equipamiento y los / servicios públicos a distribuir en relación a la demanda detectada.
- La determinación de un sistema vial diferenciado que comunique efectivamente las distintas áreas urbanas pero que no destruyan las características / particulares de cada una de ellas.

- La conformación de un sistema de seguimiento y control que permita un proceso de planificación continuada con revisiones periódicas, y que ese proceso no de lugar a las transgreciones que han ocurrido hasta el momento. En su oportunidad, se determinará la vigencia de los objetivos propuestos de manera de acotar los plazos para la revisión del Plan que responda a los mismos

Se tratará de optimizar el modelo elaborado en A.V. individualizando las variables objetivos y articulando las relaciones instrumentales entre agentes y medios para el logro de estos objetivos.

Las alternativas de estructuración física que en distinto / grado responden a estos objetivos serán presentadas en forma de mapas, acompañadas de un borrador de las normas principales que orientarán las conductas para lograr esta conformación.

TAREA B.II.

AJUSTE DE LA ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACION URBANA ELEGIDA - NORMAS - COSTOS.

Objetivo: el resultado final de la tarea, que coincide con el objetivo del estudio, es la formulación de un Plan de Ordenamiento Urbano para General Pico. Se trata de un conjunto de normas que orientan la acción privada y pública hacia el logro de la estructuración urbana deseada. Se definirán en particular la localización de los equipamientos e infraestructura a cargo del sector público y se estimarán los montos de las obras que sean responsabilidad de la comuna.

Contenido: al concluir la tarea se contará con un plano de zonificación urbana, donde se hayan definido distintas áreas urbanísticas y planos representativos de las obras públicas necesarias para complementar el equipamiento y la infraestructura existente. Este material gráfico estará acompañado por una actualización del Código Urbanístico de General Pico y un listado de las obras públicas a cargo de la municipalidad con estimaciones de sus costos.

Mecánica operativa: a partir de la alternativa seleccionada en la tarea anterior se procederá a definir con mayor preci

sión las obras públicas necesarias. En el caso de las que debieran quedar a cargo de la comuna, se tratará de precisar / las características de tendido de redes y posición de las / plantas y edificaciones para poder llegar a estimaciones de costos de urbanización de esta propuesta.

Las estimaciones se preparan en base a los montos que adoptan, para obras similares localizadas en la zona, los entes y organismos provinciales y nacionales (Dirección de Arquitectura, Dirección Provincial de Vialidad, Empresa Provincial de Energía).

En este punto, se requerirá de las oficinas de Presupuestos de la Municipalidad de General Pico, los cálculos de recursos municipales con el objeto de poder contrastar los montos de obra con las disponiblidades de la comuna.

Paralelamente se procederá a confirmar, modificar, ampliar el código urbanístico en vigencia, adaptándolo a los fines de / concretar la estructura elegida.

Esta revisión comprenderá lo referido a:

- Disposiciones generales en lo atinente a la definición de las categorías de uso del suelo, (principal, secundario, complementario, nocivo, etc.), los tipos de usos del suelo (residencial, educación, sanidad, etc.), los índices de utilización del suelo (como Factores de Ocupación del Suelo, retiros, medianeras, alturas, etc.).

- Disposiciones referidas a la zonificación, descripción de las áreas definidas en la propuesta, consignando taxativamente, los tipos de usos del suelo admitidos, las densidades de ocupación permisibles, aspectos edilicios que hacen a la caracterización del entorno urbano (tipologías edilicias aisladas o compactas), alturas de la edificación,etc.
- Disposiciones referidas de la red vial, como jerarquías, estacionamientos, tratamiento físico, perfiles, ratamiento de sendas y veredas, verdes contiguos a las calles.
- Normas complementarias del código urbanístico como las referidas a erradicación de usos nocivos o molestos, a promoción de asentamientos en lugares de conveniencia colectiva y a otros aspectos que pudieran surgir en el transcurso de los estudios, como planes detallados de áreas muy características, etc.
- Características de los fraccionamientos, formas y dimensiones de los bloques y manzanas existentes y de los que se incorporen a la planta urbana, insidencia de áreas comunitarias de uso público, etc.

El resultado de esta tarea se presentará en forma de un ejemplar de Código Urbanístico con sus respectivas partes gráficas..

Complementará el informe final un listado de las tareas a realizar cuya finalidad será la creación de un registro permanente y de una oficina encargada del seguimiento, control y revisión del Plan.

CONTENIDO TENTATIVO DEL INFORME PARCIAL

(a los dos meses y medio de inciados los trabajos)

1. INTRODUCCION.
2. SINTESIS DE LAS PRINCIAPALES CONCLUSIONES.
3. SITUACION DEL MERCADO DE TIERRAS, ESPACIOS ADAPTADOS E INFRAESTRUCTURA EN GENERAL PICO 1979 - 1990 - 2000.
4. REVISION DEL PLAN REGULADOR DE GNERAL PICO - DIAGNOS - TICO Y PROGNOSIS.
5. ANEXO ESTADISTICO.

CONTENIDO TENTATIVO DEL INFORME FINAL

(a los cuatro meses de iniciados los trabajos)

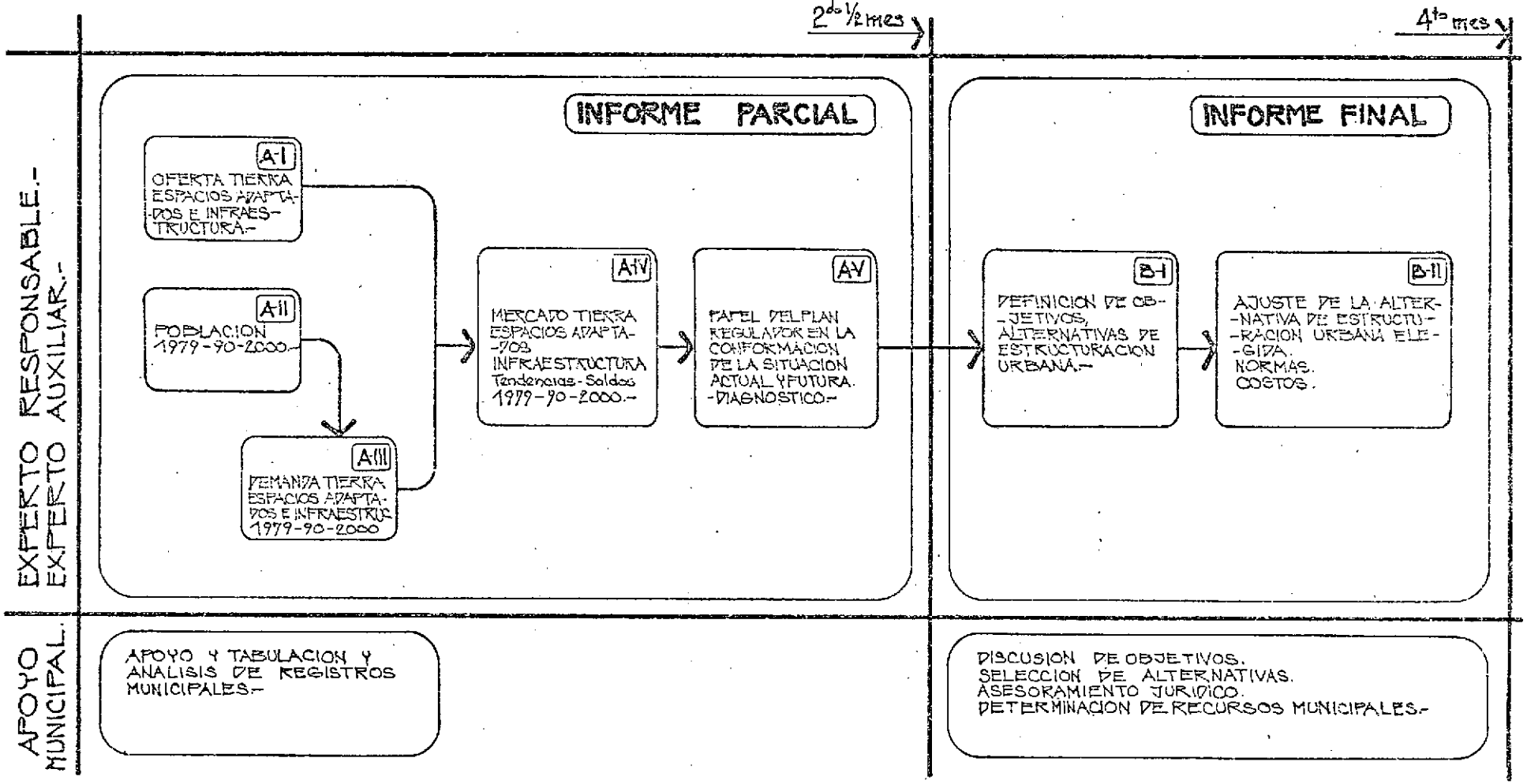
1. INTRODUCCION.
2. SINTESIS DE LAS PRIMCIPALES CONCLUSIONES.
3. SITUACION DEL MERCADO DE TIERRAS, ESPACIOS ADAPTADOS E INFRAESTRUCTURA EN GENERAL PICO 1979 - 1990 - 2000.
4. REVISION DEL PLAN REGULADOR DE GENERAL PICO - DIAGNOSTICO Y PROGNOSIS.
5. PLAN REGULADOR DE GNERAL PICO 1979.
6. OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO.
7. ANEXO ESTADISTICO.

MEDIOS Y OTRAS PRESTACIONES

DEL C.F.I.: Un experto auxiliar por tres meses, preferentemente residente en General Pico.

DE LA PROVINCIA:

- Local de trabajo equipado.
- Equipo de trabajo integrado por un técnico y un auxiliar.
- Movilidad para recorridos locales.
- Copiado de planos.
- Asesoramiento de los departamentos legales y contables del Municipio de General Pico.



LINEAS DE ANALISIS
CRONOGRAMA