

27007

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PLAN URBANO DE LA CIUDAD DE CONCORDIA,
PROVINCIA DE ENTRE RIOS

Consejo Federal de Inversiones

Profesionales responsables: Arq. Jorge E. dos Reis
Arq. Elda Lartitegui

Provincia de Entre Ríos

Subsecretario de Planeamiento y Desarrollo: Contador José M.
Banchemo Fuentes

Director de Planificación y Coordinación: Ing. Antonio Martins Mogo

Municipalidad de Concordia

Intendente Municipal: Dr. Jorge Isaac Aragón

Secretario de Obras Públicas: Arq. Miguel A. Canal

A cargo de Oficina Municipal de Planeamiento: Arq. Héctor Arozena

Equipo Técnico

Sector Físico: Arq. Luis Ainstein
Arq. Iris A. Bracco

Sector Económico: Dra. Elena Rodriguez

Sector Legal-Administrativo: Dra. María G. Reiriz

Sector Circulación y Transporte: Ing. María T. Vidaurreta de Batalla

Estadística: Estadístico Matemático Juan C. Auernheimer

INDICE

Tema	Página
1. Anaálisis	
1.1. Síntesis y desarrollo del subsector Físico/Espacial	1
1.1.1. Características geológicas e hidráulicas del suelo	3
1.1.2. Régimen hidráulico del Río Uruguay	5
1.1.3. Estado de las redes de infraestructura	6
1.1.4. Parcelas significativas	8
1.1.5. Propiedad del suelo	10
1.1.6. Valores venales del suelo	11
1.1.7. Areas centrales	13
1.2. Subsector Transporte y Circulación	25
1.2.1. Escala regional	26
1.2.2. Escala urbana	35
1.3. Subsector Económico/Financiero	50
1.3.1. Actividad económica provincial	51
1.3.2. Estado de situación de los sectores de actividad económica local	55
1.3.3. Proyección de la actividad económica	66
1.3.4. Disponibilidad de recursos económico/financieros para desarrollo urbano	70
1.4. Subsector Jurídico/Administrativo	75
1.4.1. Condiciones derivadas de la organización político administrativa	76
1.4.2. Condiciones derivadas de la ubicación de Concordia en el área de influencia directa de la represa de Salto Grande	144
1.4.3. Condiciones derivadas del régimen jurídico de la propiedad inmueble	151
1.4.4. Conclusiones del diagnóstico jurídico/institucional	184

2. Diagnóstico	189
3. Proyecciones	196
3.1. Proyecciones de población	197
3.1.1. Tendencia histórica secular de la población de Concordia	197
3.1.2. Crecimiento de la población de la Provincia de Entre Ríos	198
3.1.3. Influencia demográfica de la Prov. de Entre Ríos sobre la población de Concordia	201
3.1.4. Estimaciones de la población de la ciudad de Concordia	205
3.1.5. Definición de la estimación de población a utilizar	206
3.2. Demanda de suelo	209
4. Propuesta	213
4.1. Definición de siluetas globales urbanas	214
4.2. Distritos de Uso del Suelo	215
4.2.1. Definición de Distritos	215
4.2.2. Dimensionamiento de Distritos de Uso del Suelo	219
4.3. Plano Director	225
4.3.1. Definición de la imagen espacial de la ciudad	225
4.3.2. Estructura circulatoria	229
4.3.3. Estructura de Distritos de Uso del Suelo	242
5. Implementación	248
5.1. Aspectos normativos	249
5.1.1. Consideraciones generales	249
5.1.2. Código de Uso del Suelo	253
Título 1. Disposiciones generales	254
Título 2. De las propuestas de aperturas de vías públicas y del parcelamiento	265
Título 3. Trama circulatoria y estacionamiento	276
Título 4. Normas generales sobre Uso del Suelo	284
Título 5. Normas generales sobre tejido urbano	315

Tema	Página
Título 6. Normas particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano	328
Título 7. De las normas y procedimientos de aplicación	346
5.2. Aspectos administrativos y económicos	353
5.2.1. Recomendaciones	353
5.2.2. Requerimientos económico-financieros a corto y mediano plazo	357
Observaciones al Informe Parcial	368
Respuestas a las Observaciones al Informe Parcial	371
Aclaraciones al Informe Parcial	408
Observaciones al Informe Final	413
Respuestas a las Observaciones al Informe Final	415

1. ANALISIS

1.1. SINTESIS Y DESARROLLO DEL
SUBSECTOR FISICO/ESPACIAL

INTRODUCCION

Analizada la información que proporciona la primera etapa de este Estudio, se procedió a su actualización, y al desarrollo de los aspectos y sectores no considerados en la misma, que se estiman necesarios a los efectos de la formulación del Plan.

Cabe señalar que la situación descrita (en base a un minucioso análisis), no ha sufrido cambios significativos, salvo los previstos debido a obras en proyecto o realización, hoy avanzadas, tales como la RN 14, represa Salto Grande, etc.

Los elementos agregados a aquella información fueron:

- 1.1.1. Características geológicas e hidráulicas del suelo
- 1.1.2. Régimen hidráulico del Rio Uruguay
- 1.1.3. Estado físico de las redes de infraestructura (agua y cloaca)
- 1.1.4. Parcelas significativas
 - vacantes
 - en función de su superficie y medida de frente
- 1.1.5. Propiedad del suelo
- 1.1.6. Valores venales de suelo
- 1.1.7. Caracterización de Areas Centrales

Los sectores incorporados fueron:

- 1.2. Subsector Circulación y Transporte
- 1.3. Subsector Económico/Financiero
- 1.4. Subsector Jurídico/Administrativo

1.1.1. CARACTERISTICAS GEOLOGICAS E HIDRAULICAS DEL SUELO

Informante calificado: Ing. Pedroni, asesor local de cálculo de estructuras

Los suelos se caracterizan por presentar, en general, un manto superficial arenoso o arcilloso, con canto rodado a mayor profundidad, pero con microvariaciones, es decir, variaciones sensibles en extensiones reducidas. Ello obliga a realizar estudios de suelos para cada caso particular. La capacidad portante de los mismos es, en general, de 1,5 a 2 Kg/cm²; sólo en algunos lugares presenta valores menores que 1 Kg/cm².

Las napas freáticas son muy activas, difíciles de deprimir, y su altura está relacionada con el régimen de lluvias. La calidad química de las mismas, aunque no potable, es buena, es decir, no contiene elementos agresivos para la construcción.

Si bien, como se señaló, el suelo presenta variaciones en entornos reducidos, podrían diferenciarse zonas del arroyo Manzores Chico al norte, hasta la vía, donde la capacidad portante no supera 1,5 Kg/cm² y la napa freática se encuentra a 0,90m; que, en consecuencia, ofrece dificultades para ejecutar fundaciones, aún yendo a mayor profundidad. En la zona al norte del Bvd. San Lorenzo, en general buena, la capacidad portante es de 1,5 a 2 Kg/cm².

El drenaje superficial se canaliza a través de tres arroyos: Concor-

dia, Yuquerí Grande y Manzores. La ciudad no tiene red pluvial salvo pequeños tramos, a efectos de salvar desniveles.

El arroyo Concordia presenta muy buen comportamiento: colecta todo el agua de lluvias; en general no desborda y siempre tiene agua pues se alimenta desde la napa freática, y se carga por lluvias. Desagua en el Arroyo Yuquerí, cerca del Río Uruguay, y sólo ocasionalmente, en grandes crecientes (cada 50 años) se carga desde el río. Corre a cielo abierto en todo su cauce, y el parcelamiento, en ambas márgenes, es completo. Algunas cloacas clandestinas desaguan en él.

El Arroyo Yuquerí Grande tiene nacimiento en el oeste del Departamento. En general, no se carga, pero sí resulta frenado, por las crecientes del Río Uruguay.

El Arroyo Manzores tiene dos brazos, Chico y Grande. El primero constituye el desagüe de gran parte de la ciudad. Está canalizado en algunos tramos (La Rioja entre Coldaroli y Montevideo, San Juan entre Montevideo y 3 de Febrero), y lo cubre alguna edificación. No es muy regular; presenta algunos estrechamientos que le hacen perder caudal, y a veces desborda.

El Manzores Grande tiene cauce amplio y corriente permanente, y por tanto no ofrece problemas, pero recibe efluentes industriales de numerosas fábricas, y desagotes de cámaras sépticas de algunos barrios de vivienda. No se producen retrocesos por avance del Río Uruguay.

1.1.2. REGIMEN HIDRAULICO DEL RIO URUGUAY

Informante calificado: Ing. Irigoyen, Comisión Técnica Mixta de
Salto Grande

Se formuló consulta respecto de la naturaleza de las eventuales modificaciones del comportamiento del Río Uruguay a la altura de Concordia.

La respuesta expresó que, por no ser la presa de Salto Grande reguladora de caudal, no se originan a partir de su instalación modificaciones en los caudales de escurrido, y, por tanto, las cotas históricas de inundación permanecen vigentes.

La particularidad que surge se refiere a que, en función de ubicarse el pico de demanda eléctrica al atardecer, en coincidencia con ese horario se verificará una elevación del nivel de las aguas, así como una intensificación de las turbulencias que afectan al río.

Un segundo embalse eventual del río aguas abajo de Concordia podría regular positivamente las cotas de agua en esa localidad, en el sentido de hacerlas menos oscilantes, aunque tampoco resolvería el riesgo de inundaciones.

1.1.3. ESTADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA (AGUA Y CLOACA)

La red de agua no se ha modificado desde que se realizó la primera etapa de este Estudio, en consecuencia se considera ^{válido} el plano existente. Se ha completado la información con los datos referentes a calidad y estado de la misma, proporcionados por el Sr. Julio Schiappacase (responsable del sector Obras Sanitarias municipal).

La red data de 1918 y fué remodelada entre 1954/55 y ampliada a partir de 1966. La primitiva es de hierro fundido, y la ampliación, de fibrocemento. La planta potabilizadora existente, localizada al norte del Parque Rivadavia, está dimensionada para 150.000 habitantes. El agua va desde la planta directamente a la red, y en las horas de demanda pico se atiende desde tanques de reserva, de los que existen dos, de 700 y 1.300 m³. En verano se consumen 40.000 m³/día.

En general no se presentan problemas por deficiencias de la red. Se registraron, sí, inconvenientes por fallas mecánicas en las bombas de toma de agua, así como en las de impulsión, todos en vías de ser solucionados. Asimismo, en horas pico y en parte de la zona central, se observa baja presión, pero ello se debe a deficiencias en las conexiones, que debido a su antigüedad presentan reducciones de sección.

La red actual cubre casi toda la planta urbana, faltando sólo nuevos

barrios. Se calcula que el 70% de la población está servida.

Se ha realizado el estudio de red para toda la planta urbana, hasta Salto Uruguay al norte, previéndose otro tanque de 1.300 m³ en Salto Uruguay y Veiga, para servir a zonas de expansión, y un nuevo conducto de 500 mm desde la toma al nuevo tanque a construir.

La red cloacal data de 1918, y como la de agua fué ampliada a partir de 1966, en material vítreo y hormigón.

Cubre la demanda de sólo el 35% de la población. Se ha realizado el estudio de toda la planta urbana, hasta Salto Uruguay al norte.

No existe planta de tratamiento de efluentes cloacales, y si bien éstos se arrojan al río, al sur de la planta urbana, no debe considerarse ilimitado su poder de depuración.

1.1.4. PARCELAS SIGNIFICATIVAS

Se procedió a registrar en detalle la localización de parcelas significativas por sus dimensiones (frente y superficie), diferenciando las ocupadas y las baldías (ver plano N° 1.1.4.). Ello a los efectos de determinar la aptitud de un área para el desarrollo urbano y sus posibilidades de concreción en el tiempo.

Con el objeto de sistematizar su análisis se consideraron:

- parcelas de 10 a 25 mts de frente
- parcelas de frente mayor que 25 mts
- parcelas que totalizan manzanas completas baldías
- parcelas de superficie igual a una manzana sin subdivisión interna

1.1.4.1. Parcelas significativas vacantes

En general, las parcelas vacantes se localizan atomizadas en toda la planta urbana, aunque con distinto grado de concentración por área, y según tamaño.

Suman en total 140 Has.

Las parcelas de frente de 10 a 25 mts y mayores que 25 mts se presentan con más frecuencia al norte del Bvd. San Lorenzo, desde la calle Perú hasta la estación Concordia Norte, desde ésta hacia el este, y en una franja al sur del Bvd. San Lorenzo, entre Juan B. Justo y vías del ferrocarril, continuando paralelamente a las vías hacia el sur, hasta calle 1° de Mayo.

Las manzanas subdivididas pero vacantes en la totalidad de sus parce-

las, son muy pocas: una en las inmediaciones de Bvd. Salto Uruguayo, a la altura de la calle Perú; una al oeste de la estación Concordia Norte, en coincidencia con las calles Laprida y Florenza; otra sobre Bvd. San Lorenzo a la altura de la calle Laprida: cinco en el área comprendida entre Bvd. San Lorenzo, Juan.B.Justo y vías del ferrocarril.

Las manzanas no subdivididas y baldías se localizan preponderantemente al norte, sobre Bvd. Salto Uruguayo; en su mayor parte se encuentran en actividad rural. Se localizan en el área comprendida entre Juan B.Justo, Bvd. San Lorenzo y Misiones. Sólo dos, al oeste, al sur del cementerio, en coincidencia con las calles Ramírez y La Pampa.

1.1.4.2. Parcelas significativas construídas

En general, las parcelas de frente mayor que 25 mts se detectan en las subdivisiones más antiguas, ya construídas, sobre todo en el área central, en las inmediaciones de la plaza 25 de Mayo.

Las parcelas de superficie igual a una manzana, ocupadas, se ubican en las inmediaciones de la estación Concordia Norte, y desde allí hacia el oeste.

1.1.5. PROPIEDAD DEL SUELO

Resulta de especial interés diferenciar la propiedad privada de la pública a los efectos de la implementación del Plan.

Los terrenos baldíos de propiedad fiscal son muy escasos. En la planta urbana hay sólo dos significativos, ambos municipales, al este de la ciudad; los demás, de 700 a 1.600 m² (seis en total), se ubican al sudeste de la ciudad.

En el Ejido se cuenta con el registro de los terrenos cedidos como reserva de uso público en ocasión de efectuarse subdivisiones. Se localizan principalmente en el entorno de la Carretera Urquiza, hacia el norte, totalizando 14 Has (tres de 5.000 a 10.000 m²; once de 1.000 a 5.000 m² y los demás menores que 1.000 m²).

1.1.6. VALORES VENALES DE SUELO

Informante calificado: Señor José María Fonseca, titular de inmobiliaria
Las cifras que se mencionan expresan magnitudes económicas relativas.

Los mayores valores del sistema urbano se verifican en el entorno inmediato de la plaza 25 de Mayo (100).

Desde la misma, en un cuadro de una general pérdida de valor, el norte, en mayor medida, y el oeste, son los rumbos en los cuales se cumple un mayor mantenimiento de valor relativo, verificándose situaciones de precio prácticamente homogéneo hasta la calle Alvear al oeste (20); avanzando en esa dirección se verifica un gradiente decreciente suave, hasta que, en coincidencia con la calle Isthilart se cumple una pérdida abrupta de valor (1,5).

Hacia el norte, la persistencia de valores se manifiesta en el fraccionamiento de la ex-Sociedad Rural (12/15), sobre Av. San Lorenzo (15/20), sobre Carretera Urquiza hasta Salto Uruguayo (10), en el cruce con la ex-1a. vía (7/8), y en el cruce con la 2a. (6/7). Entre ese punto y La Bianca los valores oscilan en 5/6.

Hacia el este y sur de la plaza 25 de Mayo se verifica un gradiente más acelerado de pérdida de valor, con una baja manifiesta en coincidencia con la desaparición de pavimentos (7/8).

Al este de los ramales ferroviarios de la estación Centro, en los fraccionamientos Nebel, se logran los siguientes valores: sector sur, áreas no-inundables: 2,5/3; sectores inundables: 1; sector norte: 2/4.

Existe en general una correlación muy firme entre área inundable y pérdida de valor económico.

Las parcelas urbanas de localización manifiestamente periférica, aunque comprendidas dentro de los bulevares Yuquerí al oeste y Ayuí al norte, logran valores de alrededor de 1,5.

La tierra rural de la zona norte se comercializa en alrededor de Pesos 5.000.000.- por Ha, lo que significa, respecto de las parcelas a que se hace referencia en el párrafo anterior, que se hallan en una situación de paridad en cuanto a la falta de infraestructura urbana, la existencia de un multiplicador de valor 30.

1.1.7. AREAS CENTRALES

Es objetivo del presente punto conocer la localización y características de las zonas de la ciudad que actúan como áreas centrales.

Denominamos áreas centrales, a aquellos sectores donde, espontánea o deliberadamente, y con mayor frecuencia que en otros espacios urbanos, se asientan usos centrales, o sea, actividades terciarias (administración, comercio, servicios, etc.).

Dado el uso generalizado que realiza la población de los establecimientos que desarrollan estas actividades, las áreas correspondientes constituyen puntos de referencia de las áreas residenciales, y en consecuencia concurren protagónicamente a la estructuración de la ciudad.

Dadas estas circunstancias, es que resulta indispensable el conocimiento de sus localizaciones, importancias relativas, y tendencias de especialización, para proceder, acentuando sus potencialidades y corrigiendo eventuales situaciones de conflicto.

1.1.7.1. Delimitación de sectores

La extensión del área a considerar, fué acordada de común acuerdo con los funcionarios de la Dirección de Arquitectura y Planeamiento Urbano de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad, en relación a la presencia de características de centralidad conocidas y verificadas "in situ", de distintos sectores y arterias urbanas.

Esta área fué relevada por personal de dicha Dirección, consignándose todos los usos no residenciales por establecimiento, con detalle de localización por cuadra, tipo de actividad y superficie cubierta en uso.

De acuerdo a situaciones de contigüidad y continuidad de características, el área relevada fué dividida en los diez sectores que se detallan en el plano N° 1.1.7.1./2. Dichos sectores son:

- 1.1.7.1.1. Central. Es evidentemente el área de mayor nivel de centralidad, y se extiende a lo largo de las calles Urquiza y Entre Ríos, desde J.J.Paso hasta la Plaza Urquiza, complementada por San Luis, desde B. de Irigoyen hasta V. Sarfield, y todas las transversales correspondientes
- 1.1.7.1.2. Central Este. Constituye un desborde del área Central, hasta la calle La Rioja por el este, Corrientes por el norte y R. Saenz Peña por el sur.
- 1.1.7.1.3. Central Oeste. También es un desborde del área Central, hasta la calle 25 de Mayo por el oeste, Velez Sarfield por el norte y B. de Irigoyen por el sur.
- 1.1.7.1.4. Central Norte. Es una extensión apendicular del área Central a lo largo de las calles Urquiza, Entre Ríos y perpendiculares, desde la plaza Urquiza hasta la Av. San Lorenzo
- 1.1.7.1.5. Velez Sarfield/Urdinarrain. Constituye un sector oblongo que se arma sobre dichas arterias, las que constituyen un par circulatorio que vincula a la planta urbana, a través del puente Alvear, con el acceso sur a la ciudad. El sector se extiende, incluyendo transversales, desde la calle Feliciano hasta el sector Central Oeste

- 1.1.7.1.6. Estrada. Constituye un acceso desde sectores urbanos periféricos del este a sectores más centrales. Se extiende a lo largo de dicha calle y sus perpendiculares, desde Plaza Urquiza (extremo norte del área Central), hasta la calle Lamadrid
- 1.1.7.1.7. Las Heras. Constituye un acceso de función similar al anterior, pero proveniente de un sector oeste. Se extiende por dicha calle y sus transversales, desde el Cementerio hasta el área Central Norte
- 1.1.7.1.8. San Lorenzo. Es similar, dado que proviene del oeste y remata en el área Central Norte. Presenta mayor extensión, ya que se inicia en la calle Isthilart
- 1.1.7.1.9. M.Tavella. Es el único sector que no remata en el área Central o en alguna de sus extensiones inmediatas, sino en el sector anterior (Av. San Lorenzo), iniciándose en el Boulevard Salto Uruguayo
- 1.1.7.1.10. Carretera Urquiza. Constituye la prolongación del sector Central Norte en la salida norte de la ciudad. Al igual que el anterior se extiende desde el Boulevard Salto Uruguayo hasta la Av. San Lorenzo

1.1.7.2. Tipología de usos

Los usos no residenciales relevados, fueron agrupados en once tipos. El criterio de agrupación fué la afinidad funcional de las acti-

vidades en cuanto a las formas de uso por parte de la población (especialmente frecuencia y modalidad de acceso) y a los grados de molestia que los establecimientos puedan ocasionar (magnitud y frecuencia de carga y descarga, y posibilidad de emisión de ruidos, vibraciones, etc.).

La tipología resultante encabeza los cuadros Nos. 1.1.7.2.1. y 1.1.7.2.2. donde se reflejan los resultados alcanzados.

El primero de dichos cuadros expresa los metrajes computados por tipo de uso y por sector, y el segundo, los porcentuales correspondientes a cada tipo en cada uno de los sectores y en el total de los mismos.

Los resultados de ambos cuadros, reflejan profundas diferencias en cuanto a la importancia y conformación de cada sector, los que pasarán a ser analizados.

1.1.7.3. Caracterización de sectores

El cuadro N° 1.1.7.3. indica los parámetros de caracterización elaborados.

La primera columna del sector de importancia relativa, expresa el porcentaje de usos que contiene cada sector, con respecto al total de los mismos.

En este caso se ha elegido como indicador, la relación entre dicho porcentaje, y el que correspondería en el caso de distribución homogénea (10% para cada uno de los sectores).

Los resultados expresan la importancia del área Central, que por sí

sola contiene el 25% de los usos no residenciales (indicador 2,5), y que con el agregado de sus desbordes inmediatos (Central Este y Central Oeste) llega a albergar el 50% de los mismos. De los restantes sectores se destaca la mínima trascendencia de Central Norte y Estrada (0,2 y 0,3, respectivamente) y una relativa medianía de los otros cinco (indicadores entre 1,1 y 0,7).

La primera columna del sector intensidad de uso expresa el porcentaje que la superficie cubierta de los usos no residenciales, es de la superficie parcelada total de cada sector, de acuerdo a la delimitación graficada. En este caso se ha elegido como indicador la relación entre el porcentual de cada sector y el porcentual del total de los mismos (8,91%), relación que nos indica la mayor o menor intensidad de presencia de usos no residenciales, y por ende de centralidad de cada sector, con respecto al promedio de las mismas.

Los resultados expresan una clara estratificación. El área Central adopta el valor mayor (2,2), seguida de inmediato y con igual intensidad por sus desbordes Este y Oeste (1,6). Los sectores de menor importancia relativa (Central Norte y Estrada), también lo son en cuanto a su intensidad (0,4 ambos). Los cinco sectores restantes presentan en cuatro casos la misma intensidad (0,8), distanciándose solamente el de Av. San Lorenzo, que presenta menor valor (0,6).

Se elaboró finalmente las columnas de especialización, las que agrupan los porcentajes del cuadro N° 1.1.7.2.2. de acuerdo a las afi-

nidades de localización de los once tipos de usos definidos.

Los agrupamientos son:

- Central: reúne a los tipos de usos que tienden a ubicarse en las áreas centrales principales en ciudades de la escala de Concordia. Incluye en consecuencia: comercio minorista periódico, servicios, servicios de alimentación, servicios de alojamiento y estacionamiento.
- Accesos: reúne a los tipos de usos que tienden a localizarse sobre vías de acceso o calles de tránsito más fluído. Incluye: comercio minorista periódico de grandes objetos (automotores, maquinaria agrícola, etc.), comercio mayorista, depósitos, estaciones de servicio, venta de materiales de construcción (corralones), y plantas de empaque frutícola.
- Vecinal: reúne a los tipos de usos restantes, que por no ser prototípicos de áreas centrales principales, ni de accesos, resultan más frecuentes en áreas de menor jerarquía, o sea de escala vecinal. Incluye: comercio minorista diario (alimentación), talleres de automotores y talleres varios (carpinterías, herrerías, panaderías, etc.).

Los resultados consignados en el cuadro, indican situaciones altamente disímiles, que pueden analizarse en relación a los valores promedio. El área Central se distingue por la primacía absoluta de especialización

Central.

Su desborde Este, aunque mantiene primacía Central, deja lugar a una presencia, habitual, de usos de Accesos, manteniendo deprimidos los de tipo Vecinal.

En el desborde Oeste sigue descendiendo la presencia de la primacía Central, presentando una cierta preeminencia de usos Vecinal.

El sector Velez Sarfield/Urdinarraín continúa la tendencia del anterior en cuanto a descenso del Central y presencia del Vecinal, pero con la aparición de Accesos con importancia.

El sector Las Heras, presenta, a diferencia del anterior, reafirmación de Central, en desmedro de Accesos, con mantenimiento de Vecinal.

Los tres sectores restantes, tienen en común la importancia del rubro Accesos. En Carretera Urquiza presenta primacía absoluta. En Av. San Lorenzo baja un poco su participación, dejando que Vecinal alcance mayores niveles. En Monseñor Tavella, la participación de Accesos continúa descendiendo, y es Vecinal el que toma primacía. Los sectores Central Norte y Estrada no han sido analizados en cuanto a su especialización, dado que por sus bajas importancias relativas e intensidad de uso, la presencia de actividades correspondientes a cada uno de los agrupamientos realizados, puede ser resultado de aleatoriedades más que de tendencias.

Una consideración conjunta de las caracterizaciones realizadas, permite arribar a la siguiente síntesis por área:

- Central: constituye indudablemente el área central de mayor exten-

sión y jerarquía de la ciudad.

- Central Este: por sus características es un gradiente del anterior, donde se observa una intensidad un poco menor, y la mayor presencia de usos correspondiente a valores del suelo no tan altos como los del área Central
- Central Oeste: también es una continuación del área Central, pero de menor importancia en extensión y jerarquía
- Central Norte: no alcanza a constituir un área central, a pesar de la mayor densidad de usos no residenciales que presenta, con respecto al tejido urbano inmediato
- Velez Sarfield/Urdinarrain: a pesar de la continuidad con el sector Central Oeste, constituye un área con características propias. Presenta importancia e intensidad medias y mayor especialización Vecinal en primera instancia y de Accesos en segunda
- Estrada: al igual que Central Norte, presenta mayor densidad de usos no residenciales, pero no constituye un área central
- Las Heras: constituye un área de características especiales. Al igual que Velez Sarfield/Urdinarrain, tiene importancia e intensidad medias, e importancia de especialización Vecinal, pero amplia presencia de especialización Central, siendo el único sector periférico que presenta esta característica.
- San Lorenzo: es un sector de importancia media pero intensidad baja, con preeminencia de especialización Accesos, y en segunda instancia Vecinal

- M.Tavella: presenta indicadores medios de importancia e intensidad, una fuerte especialización Vecinal y también de Accesos
- C.Urquiza: también presenta indicadores medios de importancia e intensidad y fuerte especialización en Accesos.

1.1.7.2.1.

AREAS CENTRALES. Usos no residenciales (Superficie cubierta en m2)

AREA	Comercio minorista diario	Comercio minorista periódico/servicios	Comercio minorista periódico (gran. Ob)	Comercio mayorista Depósitos	Estacione de servicio	Talleres automoto res	Talleres varios	Servicios de alimentación	Servicios de alojamiento y estacionamiento	Venta de materiales de construcción	Empaques	TOTAL
Central	1.085	23.700	915	80	190	850	750	1.525	3.500	-	-	32.595
Central Este	605	5.657	400	300	1.975	800	1.000	2.750	4.930	3.425	-	21.842
Central Oeste	300	3.116	1.275	536	800	2.500	460	376	600	-	-	9.963
Central Norte	167	1.337	300	-	950	50	-	115	-	-	-	2.955
Velez Sarfield/ Urdinarrain	1.216	2.886	280	2.961	680	3.558	864	271	-	1.500	350	14.566
Estrada	382	891	230	1.800	-	480	30	-	-	-	-	3.813
Las Heras	1.208	5.569	320	1.950	-	2.090	1.120	140	-	-	-	12.397
San Lorenzo	967	1.405	2.461	2.800	650	1.960	1.100	499	-	900	1.200	13.942
M. Tavella	472	996	990	350	-	3.234	800	85	-	2.300	-	9.227
C. Urquiza	131	1.000	2.900	2.300	300	600	440	190	400	-	1.200	9.461
TOTAL	6.533	46.593	10.07	13.077	5.545	16.122	6.564	5.951	9.430	8.125	2.750	130.761

1.1.7.2.2.

AREAS CENTRALES. Usos no residenciales (% de superficie cubierta)

AREA	Comercio minorista diario	Comercio minorista periódico servicios	Comercio minorista periódico (grand, o)	Comercio mayorista Depósitos	Estacion de servicio	Talleres automotores	Talleres varios	Servicios de alimentación	Servicios de alojamiento y estacionamiento	Venta de materiales de construcción	Empaques	TOTAL
Central	3,35	72,70	2,80	0,25	0,60	2,60	2,30	4,70	10,70	-	-	100,00
Central Este	2,75	25,90	1,85	1,35	9,05	3,65	4,55	12,60	22,60	15,70	-	100,00
Central Oeste	3,00	31,25	12,80	5,35	8,05	25,10	4,60	3,80	6,05	-	-	100,00
Central Norte	5,65	46,45	10,15	-	32,15	1,70	-	3,90	-	-	-	100,00
Velez Sarfield/ Urdinarraín	8,35	19,85	1,90	20,35	4,65	24,40	5,95	1,85	-	10,30	2,40	100,00
Estrada	10,00	23,35	6,05	47,20	-	12,60	0,80	-	-	-	-	100,00
Las Heras	9,75	44,90	2,60	15,70	-	16,85	9,05	1,15	-	-	-	100,00
San Lorenzo	6,95	10,05	17,65	20,10	4,65	14,05	7,90	3,60	-	6,45	8,60	100,00
M.Tavella	5,10	10,75	10,75	3,80	-	35,05	8,70	0,90	-	24,95	-	100,00
C.Urquiza	1,40	10,55	30,65	24,30	3,15	6,35	4,65	2,00	4,25	-	12,70	100,00
TOTAL	5,00	35,70	7,70	10,00	4,20	12,30	5,00	4,60	7,20	6,20	2,10	100,00

1.1.7.3.

AREAS CENTRALES. Caracterización según usos no residenciales

AREA	Importancia relativa		Intensidad de uso		Especialización (%)		
	Sup.de/ área en uso/sup.to tal en uso	indica dor	Sup.de/ área en uso/sup.to tal del area	indica dor	central	vecinal	accesos
Central	24,95 %	2,5	19,53 %	2,2	88,10	8,25	3,65
Central Este	16,70	1,7	14,93	1,6	61,10	10,95	27,95
Central Oeste	7,60	0,8	14,76	1,6	41,10	32,70	26,20
Central Norte	2,25	0,2	3,65	0,4	-	-	-
Velez Sarfield/ Urdinarrain	11,15	1,1	7,00	0,8	21,70	38,70	39,60
Estrada	2,90	0,3	3,47	0,4	-	-	-
Las Heras	9,50	0,9	6,88	0,8	46,05	35,65	18,30
San Lorenzo	10,65	1,1	5,38	0,6	13,65	28,90	57,45
M.Tavella	7,05	0,7	7,56	0,8	11,65	48,85	39,50
C.Urquiza	7,25	0,7	7,39	0,8	16,80	12,40	70,80
TOTAL	100,00	10,0	8,91	10,0	47,40	22,35	30,25

1.2. SUBSECTOR TRANSPORTE Y CIRCULACION

A efectos del diagnóstico de la situación actual del Sector serán consideradas la infraestructura y los servicios para los distintos modos de transporte que se presentan, tanto a escala regional como urbana.

1.2.1. ESCALA REGIONAL

La región se vincula con el exterior mediante las infraestructuras vial, ferroviaria, portuaria y aérea, a través de los respectivos servicios que sobre ellas se cumplen.

1.2.1.1. Infraestructura y tránsito

1.2.1.1.1. Vial

La ruta nacional 14, de dirección sur-norte y que en su nueva traza se ubica al oeste de la región, eliminando así el cruce de la zona urbana, constituye el eje vial que articula la conexión de la región con el norte - Corrientes, Misiones- y el sur - hacia la Región Metropolitana de Buenos Aires- a través de su empalme con la RN12.

Se trata de una ruta pavimentada, de reciente construcción, que ofrece muy buena superficie de rodamiento. Por su parte, la RN 12 presenta en construcción dos secciones del nuevo trazado del tramo Ceibas- Brazo Largo y a construir una tercera, utilizándose actualmente la antigua traza, que ofrece regulares condiciones de transitabilidad (camino muy sinuoso, en ocasiones falta de mantenimiento).

En sentido este-oeste, la región se vincula con el resto de la provincia mediante las RN 18, ex RN 128 - ahora provincial-, y RP 4.

La RN 18, pavimentada, accede a la RN 14 al sur de Concordia y la vincula con Villaguay y Paraná, en tanto que la ex RN 128, con-

solidada, la une con San José de Feliciano y Federal - en este caso a través de la RN 127, desde su arranque en la RN 14, al norte de la ciudad.

A su vez, la RP 4 nace en plena zona urbana, en la Carretera Tavella, correspondiendo su traza a la de la Av. Salto Uruguayo, y se desarrolla hasta El Durzanal, en una extensión de 22/24 Kms. pavimentados, continuando luego hacia el oeste con calzada de ripio (deteriorado) y más adelante de tierra hasta empalmar con la RN 12. En El Duraznal sale hacia el norte la RP N, pavimentada hasta Los Charrúas, donde se vincula con la ex RN 128.

Entre Av. Tavella y la RP 14 se ha efectuado recientemente bacheo y una nueva carpeta de 5 cms de espesor, restando la terminación de las banquetas (2,80/3,00 mts de ancho). (Dirección de Vialidad de E.R. Delegación Concordia).

Las cargas de tránsito en aquellas rutas en que se realizan conteos sistemáticos han sido:

Ruta Nacional	Tramo	TMDA			
		1973	1974	1979	1980
14	Int. RN18-Entr. Concordia	2500	**	5066	3055
	Sal. Concordia-ex RN128	2280	1532*	1845	1680
18	San Salvador-Int. RN 14	670	880	1676	724

* Antigua traza RN 14

** Sin datos

Fuente: DNV

El porcentaje de tránsito pesado en ambos tramos de la RN 14 fué en 1980 del 34% y 27%, en el orden señalado.

El análisis de las cifras incluídas en el cuadro precedente no permite señalar tendencias en la evolución del tránsito, pero sí destacar que:

- para la RN 14 resulta predominante el uso en el tramo ubicado al sur de Concordia, inclusive en lo relativo al tránsito de vehículos pesados, cuyo volumen es un 26% más alto que en el norte;
- se advierte la influencia del transporte generado/atraído por las obras de Salto Grande, tanto en relación a los valores del Tránsito Medio Diario Anual en los tramos de la RN 14 al norte y al sur de Concordia, como en la notable disminución que presenta para este último entre 1979 y 1980;
- de igual modo, se advierte en la RN 18 la fuerte variación experimentada entre 1979 y 1980, presumiblemente debida en gran parte a las obras de Salto Grande;
- la participación del tránsito pesado es alta, resultando coherente con la registrada en otras zonas del país de características similares (explotación agropecuaria de tipo intensivo en la región y gran cantidad de vehículos pasantes).

1.2.1.1.1.1. Puntos de conflicto en la circulación

La intersección de la RN 14 y la RP 4 soporta congestión, dado que los tránsitos que concurren a ella son elevados. Además, sobre la RP 4, hacia el oeste, hay un puesto fijo de control policial, que motiva demoras que a su vez repercuten en el servicio de la RN 14.

La DNV prevé la construcción de una rotonda como medio de facilitar el cruce, dando paso preferente al tránsito por la RN 14.

Asimismo, en épocas de verano y consiguientemente de cosecha, el fuerte tránsito que soporta el camino que une Yuquerí con la ex RN 14 provoca conflictos en su cruce con la nueva RN 14.

1.2.1.1.2. Ferroviaria

La Línea General Urquiza vincula Concordia con el resto del país desde dos estaciones ubicadas en la planta urbana: Concordia Centro y Concordia Norte, mediante la vía principal que se dirige a:

- Buenos Aires y Paraná (bifurcación en Basabilvaso).
- Corrientes y Misiones, a través del nuevo trazado construido en razón de que el embalse de Salto Grande anegó el existente y que utiliza el tramo Concordia-La Criolla perteneciente antes al ramal Concordia-Federal;

y los ramales a:

- Federal, actualmente desde la bifurcación en La Criolla;
- Concepción del Uruguay, actualmente de muy baja utilización.

Las vías corresponden a las denominadas de trocha media (1,435 m), siendo su estado muy bueno en distancias de hasta 10 Kms desde Concordia (la vía general está sometida a constante mantenimiento), excepto en el ramal a Concepción del Uruguay, en que el estado es regular.

El movimiento de pasajeros y carga en los últimos años fué:

Año	Pasajeros/viajes	Carga (en Tn)	
		Despachada	Recibida
1978	175.403	84.744	41.170
1979	162.466	58.826	50.303
1980	164.193	53.017	36.178

Fuente: Línea General Urquiza-FF.AA.

En todos los casos se advierte la pérdida de tráfico, si bien en pasajeros se observa una leve recuperación en 1980. Las cargas despachadas superan ampliamente a las recibidas.

1.2.1.1.3. Portuaria

El puerto de Concordia se encuentra en el Km 329 (a partir del cero en la boca del Paraná Bravo), contando con una dársena interior y dos muelles externos, laterales al Río Uruguay, de los cuales el ubicado aguas arriba se denomina "de pasajeros" y el otro "de veleros". Los atracaderos existentes presentan cotas de operación distintas y se los usa de acuerdo a las alturas de las aguas.

La dársena interior tiene un largo útil de unos 180 mts y un ancho de aproximadamente 50 mts, siendo su cota de fondo -1,50 mts (debajo del cero del Riachuelo). El muelle sur de esta dársena presenta en su coronamiento una rampa de cota variable entre más 4,30 al oeste y más 6,75 al este, en tanto que el norte tiene una cota de más 3,70 mts, ancho de 20 mts, prolongándose en un talud que permite la unión a la "explanada superior", a más 12,50 mts, la cual dispone

de dos depósitos de mampostería (capacidad 9.000 m³ y pisos a cota más 13,50 mts).

El "muelle de pasajeros posee alrededor de 45 mts de largo y su cota superior es de más 10,50 mts, pero dispone además de otros dos frentes de atraque a cotas más 6,50 y más 2,45 mts, unidos mediante escaleras frontales. La profundidad mínima de diseño es de 9 pies (2,70 mts).

El "muelle de veleros" cuenta con una plataforma superior de carga de 80 mtd de largo, constituida por una rampa de cota variable entre más 1,75 mts (al este) y más 4,50 mts (al oeste).

En general, la infraestructura del puerto de Concordia se encuentra en aceptable estado de mantenimiento.

Las cifras del movimiento anual de cargas en el puerto de Concordia han sido las siguientes:

Año	Toneladas
1960	109.678
1965	75.424
1967	56.758
1968	70.598
1972	14.269
1973	22.035
1974	30.711
1975	57.301
1976	45.175
1977	78.306
1978	19.996

Fuente: Dirección General de Puertos

La operación registra, como puede apreciarse, una evidente decadencia histórica, originada en la competencia del medio automotor, posibi-

litada en razón de los rubros de carga que componen el movimiento*, la construcción del complejo Zárate-Brazo Largo, la pavimentación de la RN 14, la corta distancia a la Región Metropolitana y los reducidos volúmenes de carga, el exceso de trámites portuarios, etc.

En cuanto a los altos valores registrados en 1975, 1976 y 1977, ellos se debieron a la inclusión de cargas "en tránsito por territorio argentino" destinadas a la obra de Salto Grande, que sin embargo no pasaron por el puerto de Concordia, yendo directamente al obrador de margen uruguaya, previa participación de la Prefectura Naval Argentina.

* Principales rubros para 1977: productos de la agricultura (arroz, maíz, fruta, etc.), 59%; hierro, 34%; combustibles líquidos, 3%.

1.2.1.1.4. Aérea

La región cuenta con un aeropuerto comercial clasificado como "público". el "Comodoro Juan José Pierrestegui", ubicado a alrededor de 12 Km al norte de la planta urbana de Concordia, sobre el antiguo trazado de la RN 14 y la actual nueva vinculación desde la RN 14 al coronamiento de Salto Grande.

1.2.1.1.5. De vinculación internacional

El hecho de que se haya planteado una conexión ferroviaria con Uruguay a través del coronamiento de la presa Salto Grande, ha determinado la posibilidad de que Concordia y Salto se encuentren unidas a corto plazo.

La vinculación vial se ha establecido mediante un nuevo acceso desde

la RN 14 (a la altura de La Criolla), que entronca con el coronamiento de la presa y se conecta con la Carretera 3 en el Uruguay, encontrándose concluido.

Por su parte, la ferroviaria utiliza el antiguo trazado de la vía general hacia el norte que, por poseer la misma trocha, puede vincularse en Salto a la Línea del Ferrocarril del Uruguay. El tendido de los nuevos tramos de vía está terminado.

La habilitación de ambas conexiones se encuentra condicionada a la fecha en que se complete la instalación de los equipos de generación de Salto Grande.

Actualmente, la conexión se realiza a través del río Uruguay.

1.2.1.2. Servicios de transporte

1.2.1.2.1. Por automotor

La región se encuentra unida a distintos centros del país y de la misma provincia, mediante servicios de transporte público de pasajeros que ofrecen las siguientes frecuencias:

A / de	Serv/semana
Capital Federal	42
Entre Ríos	
Paraná	42
Federal	28
Federación/Chajarí	42
C. del Uruguay	70
Gualedguaychú	42
Corrientes	
Paso de los Libres	14
Mercedes	28

Misiones	
Posadas/Oberá	42
Córdoba	6

1.2.1.2.2. Por ferrocarril

Los servicios de pasajeros operan en la estación Concordia Centro, cumpliéndose dos servicios diarios a Buenos Aires.

Por su parte, el transporte de pasajeros a Paraná se opera desde Concordia Norte, la que también concentra prácticamente el total de cargas. Los volúmenes de pasajeros y cargas transportadas están incluidos en el punto 1.2.1.1.2.

1.2.1.2.3. Por agua

No existe transporte de pasajeros por medio fluvial. En cuanto a los de carga, la presencia de pasos rocosos de ancho reducido y poca profundidad aguas abajo del puerto de Concordia, conducen a que en su mayoría el tránsito se realice mediante convoyes de empuje. Aguas arriba, de no habilitarse la esclusa construída en Salto Grande, la navegación se torna imposible.

1.2.1.2.3.1. De vinculación internacional

Entre Concordia y Salto (Uruguay) se realiza un servicio de balsa. La duración del viaje es de 20 minutos.

1.2.1.2.4. Aéreo

A. Argentinas opera en el Aeropuerto Pierrestegui, brindando un ser-

vicio de 12 frecuencias semanales de ida y vuelta, a cuyo efecto destina equipos Fokker F-28, con capacidad para 60 pasajeros.

1.2.2. ESCALA URBANA

1.2.2.1. Infraestructura

1.2.2.1.1. De acceso a la planta urbana

La infraestructura descrita a escala regional se vincula con la planta urbana a través de los siguientes accesos:

- desde/hacia el sur, la antigua traza de la RN 14, que desde las proximidades del Puente Yuquerí alcanza el Puente Alvear sobre el Arroyo Yuquerí Grande, encontrándose en regular estado. El puente Alvear es de vieja data y pese a haber sido reparado sólo permite el paso de vehículos de hasta 10 Tn, lo cual constituye un fuerte condicionamiento para los posibles tránsitos que tengan lugar desde/hacia el Parque Industrial;
- desde el oeste, la RP 4, tal como fué comentado;
- desde el norte, mediante la vinculación que une la RN 14 con Salto Grande hasta la antigua traza de la RN 14 - Carretera Urquiza -, continuando luego por ésta, que ofrece deficientes condiciones de circulación ;
- las estaciones Concordia Centro y Norte, al encontrarse implantadas en la ciudad, se vinculan por la trama vial urbana;
- el Puerto, de igual modo, se conecta por la trama vial urbana por

la calle Carriego, poseyendo además un ramal ferroviario que lo vincula a la estación Concordia Norte (actualmente en desuso);

- el Aeropuerto Pierrestegui queda unido por la Carretera Urquiza.

El nuevo aeropuerto, previsto en Osvaldo Magnasco, quedará vinculado por la RN 14.

1.2.2.1.2. Trama vial urbana

1.2.2.1.2.1. Trazado y características

La trama presenta típico diseño en damero, calles y veredas angostas con pocas avenidas, siguiendo sensiblemente las direccionales N/S y E/O. Entre las últimas se destacan la Av. San Lorenzo, Juan B. Justo, Las Heras, Velez Sarfield entre el Puente Alvear y Humberto Primo, Salto Uruguayo y las Carreteras Urquiza y Tavella.

Los pavimentos, en su gran mayoría, son de hormigón armado, contando con algunas calles aún empedradas, en el sector sur. En la zona céntrica se observa que están sometidos a frecuentes reparaciones, consistentes en el sellado asfáltico de las grietas producidas. Existe aún en algunas calles el tendido de vías de servicio tranviario, hace mucho desaparecido.

En general puede afirmarse que la red pavimentada se encuentra en buen estado de conservación; sin embargo, la Av. San Lorenzo, siendo la más importante, recién se encontrará en esas condiciones cuando se complete su pavimentación y ensanche (a principios de agosto de 1981 el frente de avance de obra se encontraba a la altura de Humberto 1°; en el tramo sin reparar el estado es malo).

Por su parte, para la Carretera Urquiza están previstas mejoras, consistentes en llevar su ancho a 14,00 mts, con cordón cuneta.

El resto de las calles, entre las que se incluye la importante Carretera Tavella, son de grava o tierra, tornándose intransitables muchas de ellas en épocas de lluvias.

La continuidad de trazado se presenta para casi toda la red. No obstante, sobre Av. San Lorenzo, desde Veiga al oeste está interrumpida la de las calles transversales que, como se verá, provoca conflictos al tránsito.

La red vial urbana cuenta con un equipamiento de 25 semáforos ubicados en gran parte (12) en el sector céntrico y sobre la Av. San Lorenzo (7), entre las estaciones Concordia Norte y la Terminal de Omnibus. No cuentan con fases de paso a los peatones, por cuya razón el cruce, para éstos, resulta conflictivo.

Cabe destacar, asimismo, que han sido instalados en forma asistemática (sobre brazos colocados en paramentos, sobre columnas, aéreos, sobre izquierda o derecha, y en algunos casos sobre sólo una de las calles que concurren), lo que origina un alto riesgo por la dificultad que entraña para la visualización de las señales.

1.2.2.1.2.2. Uso de la red vial urbana

La infraestructura es utilizada por un parque local que, a mediados de febrero de 1981, ascendía aproximadamente a 23.256 vehículos (DGR, E.R.). No se cuenta con discriminación por tipo ni tampoco con conteos volumétricos de tránsito sobre la red urbana.

El Reglamento de Tránsito y uso de la vía pública de la Ciudad de Concordia, Ordenanza N° 19.147 regula las características de los vehículos que hacen uso de la vía pública y su circulación (giros, señales, ascenso y descenso de pasajeros de las líneas de transporte público, peso de los vehículos cargados, etc.), estableciendo asimismo prohibiciones tanto para el uso como para la operación.

Los límites de velocidad fijados son:

- vehículos livianos, de transporte de pasajeros y de carga no mayor de 3.000 Kg (camiones livianos): 40 Km/h
- vehículos de carga mayor de 3.000 Kg y hasta 6.000 Kg (camiones medianos): 30 Km/h
- vehículos de carga mayor de 6.000 Kg (camiones pesados): 20 Km/h
- velocidad máxima en intersecciones (salvo indicación de agente de tránsito o presencia de semáforos no-intermitentes): 20 Km/h
- velocidad mínima (excepto tracción a sangre, bicicletas y triciclos a pedal): 10 Km/h

Además, establece normas de estacionamiento - que serán analizadas en particular más adelante- y el sentido de circulación de las calles, modificado en parte con posterioridad en los casos de Alvear, Laprida, Lamadrid, Belgrano (ahora de doble mano), Urdinarrain y su continuación Catamarca, Liniers y su continuación Pirovano, Velez Sarfield y su continuación Corrientes, Las Heras desde Veiga hasta Alvear (ahora de doble mano), Balcarce y su continuación Espejo. Atento a la facultad otorgada por la Ordenanza N° 19.147 al Departamento Ejecutivo en el sentido de reglamentar aspectos que no con-

templa en forma particular, éste, por Decreto N° 19.103 estableció un radio en el que se prohíbe el tránsito de vehículos de carga y de tracción a sangre y los horarios en que, dentro de ese radio, podrán realizar las operaciones de carga y descarga, así como los itinerarios de acceso al puerto desde Carretera Urquiza y Velez Sarfield.

Dado el escaso movimiento portuario que se registra actualmente, cobran preponderancia los itinerarios establecidos en el citado Decreto para los vehículos "en tránsito que no transportan carga hasta y desde la ciudad que entren por Velez Sarfield", pues el acceso a través del Puente Alvear desemboca en la Av. Velez Sarfield (ahora remodelado, como se comentará más adelante).

El acceso de los vehículos pesados se establece, por lo tanto:

- desde/hacia el sur, por rotonda de Av. Velez Sarfield, Urdinarrain, Isthilart, San Lorenzo, Carretera Tavella o bien Carretera Urquiza;
- desde/hacia el norte, por RP 4, Salto Uruguayo, Carretera Tavella.

Por otra parte, el Decreto N° 17.328 establece los recorridos que desde/hacia la Terminal de Omnibus "Hipólito Irigoyen" - ubicada con frente a la Av. Juan B. Justo, contrafrente sobre H. Irigoyen y sobre la Av. San Lorenzo - deben los servicios de pasajeros interurbanos o especiales realizar:

- desde/hacia el sur, rotonda de Av. Velez Sarfield/Urdinarrain, Isthilart, Av. San Lorenzo hasta H. Irigoyen y por ésta a la playa de andenes;
- desde/hacia el norte, Carretera Urquiza, Av. San Lorenzo y por

ésta a la playa de andenes.

En la actualidad, el último itinerario ha sido modificado - el indicado antes se fijó en 1970, con anterioridad a la construcción de la RN 14 en su nueva traza-, pues los vehículos acceden por:

- RP 4, Salto Uruguayo, Carretera Urquiza, Av. San Lorenzo, continuando igual que antes;
- acceso a Salto Grande desde RN 14, Carretera Urquiza, siguiendo como el anterior.

El Decreto N° 17.328 preveía para el acceso desde la direccional oeste un itinerario común al de la sur. En el presente, se realiza por la RP 4 en la forma ya vista.

Los vehículos livianos particulares cuentan con otras opciones, puesto que para ellos se plantea el acceso al sector céntrico de la ciudad.

Así:

- desde/hacia el norte, - acceso a Salto Grande, Carretera Urquiza Urquiza o Carretera Tavella, Alvear;
 - RP 4, Salto Uruguayo, Carreteras Urquiza/Tavella, calles Urquiza/Alvear respectivamente;
- desde/hacia el sur, rotonda de Av. Velez Sarfield/Urduinarrain, Urduinarrain, Velez Sarfield;
- desde/hacia el oeste; RP 4, Salto Uruguayo, Carreteras Urquiza/Tavella, calles Urquiza/Alvear respectivamente.

Cabe mencionar que como alternativa, las oficinas técnicas municipales analizaron la posibilidad de vincular el Puente Alvear con la RP 4 a través de la Av. Yuquerí. El proyecto no resulta viable pues demandaría la construcción de un terraplén de 3-4 mts de altura para salvar la hondonada existente.

En lo que respecta a los vehículos de tracción a sangre, el Decreto N° 20.374 prohíbe su circulación en el radio comprendido por las calles Las Heras/Coldaroli, Rivadavia, Espino/Santa María de Oro y Brown, incluídas éstas. No obstante, esta disposición no se cumple totalmente pues han sido observados estos vehículos en un sector próximo al céntrico.

Finalmente, es de destacar el elevado número de accidentes de tránsito que se producen en la ciudad, que para el primer semestre de 1981 alcanzó la cifra de 1.014 denunciados. Pese a que no se registra causal y dado que no surgen puntos característicos donde se produzcan con mayor frecuencia, es dable suponer que que en gran medida tienen origen en la inobservancia de las disposiciones del Reglamento de Tránsito.

1.2.2.1.2.3. Estacionamiento en la vía pública

La Ordenanza N° 19.147 estableció las características de la operación, definiendo asimismo parada, detención, carga y reparto y depósito. Además, fijó las prohibiciones de estacionamiento para los diferentes tipos de vehículos, pero sin especificarlas por calles o tramos de calles determinados.

A su vez, los Decretos Nos. 19.190 y 19.191 definieron modalidades particulares para el estacionamiento: el primero, para el período octubre a enero y el segundo, para las calles que circundan la plaza 25 de Mayo, y para otras céntricas en las que, en horario de mañana (6 a 13), se permite sobre ambas aceras.

Sin embargo, dados los inconvenientes originados por el crecimiento del parque automotor, se promulgó la Ordenanza N° 19.314, que implantó el estacionamiento limitado para un lapso máximo de aplicación del sistema de diez horas diarias - excepto domingos y feriados - , en el radio comprendido por las calles Urdinarrain/Catamarca, H.Irigoyen, Buenos Aires/Quintana, y San Luis, que incluye a éstas. El lapso máximo permitido era de 1,5 horas. Con posterioridad, por Decreto N° 19.499, dicho radio fué ampliado hacia el norte, incluyendo Entre Ríos hasta Estrada y hacia el sur, también Entre Ríos hasta Carriego, Urquiza, Pellegrini entre R.S.Peña y Buenos Aires, y R. Saenz Peña entre Entre Ríos y Pellegrini, conservando el sistema las mismas características.

La más reciente modificación introducida en lo que hace al estacionamiento de vehículos en general, lo fué por Decreto N° 20.193, que entre otras disposiciones prohibió el estacionamiento a la izquierda durante las 24 horas del día en las vías afectadas a la salida y entrada del tránsito a la ciudad, e implantó un sistema de estacionamiento nocturno rotativo en las calles pavimentadas, a los fines de la realización de tareas de limpieza en la ciudad.

En lo que respecta a los vehículos de carga, el Decreto N° 19.252 prohíbe el estacionamiento entre las 20 y las 6 en un amplio radio que bordea ambas estaciones ferroviarias y el puerto.

1.2.2.1.3. Ferroviaria

El tendido que actualmente presenta la Línea Gral. Urquiza surge del hecho de que en un principio el Ferrocarril Lacroze alcanzaba Concordia en su trayecto entre Buenos Aires-Misiones y el Ferrocarril del Estado llegaba a Concordia Norte y Puerto desde el interior de la Provincia y luego esas líneas fueron vinculadas mediante un ramal.

Actualmente, FF.AA. ha desactivado y levantado el tramo correspondiente a la vía general, habiendo resultado de ello la desafectación de una franja de tierra cuyo traspaso a la Municipalidad deberá ser negociado. La continuidad de la trama vial se ve en parte afectada por las vías, existiendo en algunos casos pasos a nivel con barrera automática y en otros el cruce se realiza sin ningún tipo de protección.

Tanto Concordia Centro como Concordia Norte se ubican en la planta urbana, la primera sobre la Av. Robinson y la segunda sobre la Av. San Lorenzo, en forma tal que el acceso a las mismas se produce sin inconvenientes.

1.2.2.1.4. Portuaria

El acceso al Puerto se realiza por la calle Carriego, bordeando el Parque Mitre, también utilizada para ingresar a la Av. Costanera. Cabe señalar aquí que las ondas de descarga de la central de Salto Grande originan un movimiento vertical del pelo de agua y un aumento en su velocidad de escurrimiento, que afectan al puerto de Concordia, de igual modo que se reducen las profundidades de agua en horas no-pico de consumo de energía, por retención de agua en el embalse.

La máxima oscilación del pelo de agua será de 3,5 m/día (CTMSG), y en ese caso, dadas las características de la infraestructura portuaria descritas en el punto 1.2.1.1.3., se estima que el puerto operará sin dificultad.

1.2.2.1.5. Aérea

Al Aeropuerto Pierrestegui se accede por la Carretera Urquiza.

1.2.2.2. Servicios de transporte

A nivel urbano, los únicos servicios de transporte público de pasajeros que se realizan son los efectuados por el medio automotor.

A ese efecto, la ciudad cuenta con siete líneas de colectivos y una de microómnibus, de las cuales cinco son urbanas, dos suburbanas y una mixta, caracterizadas por presentar largos recorridos que en todos los casos pasan por los puntos estimados como de mayor generación de viajes: sector céntrico, estación Concordia Norte, y Cementerio. Los servicios que se ofrecen tienen los siguientes espaciamientos:

Línea N° 1 Cementerio-Concordia Norte	cada 10 min
Línea N° 2	12
Línea N° 3	20
Línea N° 4	10
Línea N° 5	10
Línea N° 6 (suburbana)	14 viajes de lunes a viernes
Línea N° 7 (urbana y suburbana)	1 viaje sábados y domingos entre 15 y 45 min
Microómnibus Ayuí (suburbana)	13 viajes de lunes a viernes
	10 viajes sábado
	7 viajes domingo

La cantidad de pasajeros transportados en junio de 1981, fué:

Línea N° 1	191.148	pasajeros
Línea N° 2	87.892	
Línea N° 3	20.352	
Líneas Nos. 4 y 5	245.000	(misma Empresa)
Línea N° 6	12.105	
Línea N° 7	77.201	

La observación de los recorridos de las líneas, zigzagueante, en algunos casos llegando en más de una oportunidad a ciertas zonas, conduce a presuponer que han sido diseñados con el objeto de lograr la mayor captación posible de usuarios sin tener en cuenta la ocupación de vía pública que provocan.

En relación al transporte de cargas, como se ha visto, el movimiento tanto ferroviario como portuario presenta tendencia decreciente, en favor del automotor.

Uno de los mayores generadores dentro de la ciudad, como es Pindapoy, cuenta con acceso ferroviario desde Concordia Norte hasta su planta, con vagones propios.

En épocas de cosecha se produce un gran movimiento de camiones, desde la zona de recolección de cítricos hasta los depósitos donde se efectúa su clasificación y empaque, uno de los cuales se ubica en pleno sector céntrico.

El servicio de coches de alquiler con taxímetro cuenta con un parque de 115 vehículos, operando desde su instalación mediante el sistema de llamado telefónico a las paradas fijas: 4 en la plaza 25 de Mayo, 1 en la plaza Urquiza, 2 en las proximidades de la Estación Terminal de ómnibus, otra en Concordia Norte, y las dos restantes en Plaza Ferré y el Cementerio. Se estima que existe sobreoferta.

1.2.2.3. Puntos de conflicto en la circulación.

Algunos de los puntos de conflicto detectados en el "Estudio de Tránsito Concordia/ACA, 1976", han sido ya solucionados. Tal el caso del acceso sur, que la Municipalidad resolvió remodelar, creando a ese efecto dos islas, dando sentido único a la Av. Velez Sarfield en toda su extensión y ensanchando (calzada 12,00 mts, veredas 4,00 mts) y pavimentando (con calzada de H° A°) Urdinarrain. De esta suerte, ambas vías conformarán el par de acceso de vehículos livianos a la zona céntrica, y, junto con Isthilart, el de ingreso de vehículos pesados.

Asimismo, la intersección de H. Irigoyen con Avs. Juan B. Justo y San Lorenzo fué tratada con un semáforo, resolviendo en esa forma los problemas que se creaban.

No obstante, resta una serie de puntos de conflicto, entre ellos:

- la salida de la ciudad en dirección norte, por la Carretera Urquiza, presenta un quiebre de itinerario, pues Pellegrini se interrumpe en la Av. San Lorenzo, por lo que debe tomarse ésta para luego girar hacia el norte. La calle Pellegrini se interrumpe por la presencia del terreno que fué de la Sociedad Rural. Ese terreno cuenta con un parcelamiento aprobado, que plantea como continuación de esa calle otra sinuosa, con arranque aproximadamente a 45° sobre San Lorenzo y que luego se bifurca: por un lado, para dar continuidad a la cuadra de Pellegrini ubicada al norte; por otro, para entroncar con la Carretera Urquiza, a la que llega formando un ángulo de 45°.

La apertura de la continuación de Pellegrini se está ya realizando, por lo que cabe suponer que el proyecto se completará. Por sus características: diseño de calles, creación de espacios urbanos interesantes en su interior, etc., se presume que alojará viviendas de tipo residencial, en cuyo caso la traza no parecería adecuada para funcionar como par de la Carretera Urquiza. En cuanto a su uso desde Av. San Lorenzo, el radio de giro de la curva de enlace es tan reducido, que afectaría el paso de los vehículos, máxime si son de gran porte, tales como ómnibus salidos de la Estación Terminal o bien camiones que desde la zona portuaria se dirigen al norte. De todos modos, de aceptarse que esta calle fuera par de la Carretera Urquiza, simplemente lo que se obtendría sería un traslado del punto de conflicto hoy existente, pues de Av. San Lorenzo y Carretera Urquiza/Pellegrini, pasaría a Av. San Lorenzo y Pellegrini en su acera norte y a Carretera Urquiza y J.M. Bernard, en este último caso, de resolución compleja.

Amén del problema expuesto, la intersección de Av. San Lorenzo con Carretera Urquiza resulta conflictiva por la presencia de un cantero central (donado a la ciudad por la colectividad israelita) que impide que las corrientes de tránsito lo bordeen por su exterior para girar (del norte al este, del oeste al norte), pues ofrece radios de giro muy pequeños. En este caso, la colocación del semáforo no ha resuelto el problema.

- Algo similar a lo antes referido ocurre en la intersección de Av. San

Lorenzo con Alvear/Carretera Tavella, dado que el tránsito sale al norte por Laprida, gira en San Lorenzo, sigue por ésta y vuelve a girar para tomar Carretera Tavella, pues Laprida al norte de Av. San Lorenzo es de tierra.

Actualmente, se está completando el ensanche y repavimentación de Alvear, en tres cuadras al sur de Av. San Lorenzo.

- Como se mencionara al describir la red vial urbana, las calles que interceptan Av. San Lorenzo desde Veiga al oeste presentan una discontinuidad, que debe salvarse haciendo uso de la Avenida en un corto trecho, y así se generan puntos de conflicto. Esto significa que la corriente de tránsito proveniente de la transversal debe cortar ortogonalmente la de Av. San Lorenzo más próxima y luego girar y cruzar la corriente que por Av. San Lorenzo circula en el otro sentido, desde la trocha interior a la exterior para así alcanzar a los pocos metros la continuación de la calle que recorría. En esa forma se produce un entrecruzamiento de corrientes motivo de permanente conflicto, el que se agudiza en el caso de las calles Feliciano y Nogoyá; en particular la primera, al ser adyacente al Cementerio y continuar en su dirección Diamante, la calle más importante por contar con instalaciones de la administración municipal.
- El acceso al Hospital F.Heras resulta asimismo un elemento conflictivo dentro de la circulación, ya que la entrada al mismo y a su servicio de guardia se ubica sobre Entre Ríos y no hay posibilidad de retomar Scattini sino haciendo un giro de 180° en la misma calzada.
- El acceso al Complejo habitacional La Bianca, poblado por alrededor

de 5.000 habitantes origina puntos de conflicto, pués se ha construído en terrenos frentistas a la Carretera Urquiza, en un lugar donde ésta presenta numerosas curvas y contracurvas, además de un paso a nivel. Por una parte, la primera entrada al Complejo se halla a escasa distancia de una curva de amplio radio, tornando dificultosa tanto la maniobra de ingreso al Complejo como la detención del servicio público del transporte de pasajeros. A su vez, el cruce peatonal de la Carretera Urquiza en ese lugar para esperar vehículos de transporte es muy riesgosa por las las altas velocidades de marcha de los automóviles privados.

El otro acceso a La Bianca se ubica poco antes del cruce a nivel y de una curva en zig-zag de la Carretera Urquiza y los conflictos que presenta son similares a los del otro.

- Finalmente, los cruces ferroviarios a nivel constituyen de por sí puntos de conflicto, ya que impiden la continuidad de las calles, aún cuando ello se produzca en cortos lapsos, e interrumpen la superficie de la calzada con las vías. Los más importantes se establecen en Av. Juan B. Justo, Carriego y Scattini, dando acceso al Parque Rivadavia el primero y a la Av. Costanera y el Puerto los otros.

En relación a los demás, de no existir señales resultan peligrosos.

1.3. SUBSECTOR ECONOMICO/FINANCIERO

1.3.1. ACTIVIDAD ECONOMICA PROVINCIAL

Para una mejor comprensión de la situación del sector económico de la ciudad de Concordia, es conveniente contar con un panorama del contexto provincial en el cual éste se inserta.

A tal fin es de utilidad, el análisis de los datos del Valor Agregado Bruto incluido en el cuadro anexo.

Como se puede advertir, la provincia no ha sufrido alteraciones muy diferentes a la del país todo. Es notoria la caída de la participación del sector primario en beneficio del crecimiento de otros sectores, generalmente terciario.

Los valores del Sector Industria reflejan los intentos de industrialización en marcha. El Sector, que registra una caída sensible en el período 1972/75, parece recuperarse en los últimos años. El interrumpido crecimiento y consolidación del Sector Servicios, es claro reflejo de las tendencias nacionales, y quizás mundiales, al respecto.

A esto contribuyen diversos factores: problemas de desocupación disfrazada, urbanización constante, ahora en centros provinciales más que en las capitales, e inclusive, aunque momentáneamente detenido el crecimiento general del nivel de vida que determina mayor demanda de sanidad, recreación y educación, por ejemplo.

Cabe aclarar también que el rubro Comercio, incluye hotelería y restaurantes, y que el crecimiento del Sector Construcciones es explicable como consecuencia de las obras públicas realizadas en la pro-

PROVINCIA DE ENTRE RIOS
 Valor Agregado Bruto período 1969/78
 Porcentajes sobre precios corrientes de Mercado

-cifras provisórias-

GRAN DIVISION /Año	Valores absolutos en miles de \$									
	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
TOTAL:	<u>1.472.465</u>	<u>1.852.279</u>	<u>2.528.749</u>	<u>3.885.543</u>	<u>5.926.889</u>	<u>10.879.262</u>	<u>31.482.433</u>	<u>153.734.481</u>	<u>439.820.087</u>	<u>1.134.774.649</u>
I Agricultura, Caza, Silvicultura y Pesca	25%	30	30	31	29	21	12	17	18	14
II Explotación de Minas y Canteras	2%	2	2.50	1	1	1	3	2	2	3
III Industrias Manufactureras	19%	16	16	15	15	17	12.50	15	15	16.50
IV Electricidad, Gas y Agua	1%	0.80	1	1	1	1	0.50	1	1	1
V Construcciones	10%	10	11	10	11	13	17	18	16	19
VI Comercio	14%	13	13	14	14	12	18	17	16	17
VII Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	6.20%	7	6.50	6	5	5.50	5	6	8	6.50
VIII Establecimientos Financieros, Seguros Bienes Inmuebles y Servicios prestados a las empresas	5.80%	5.20	5	6	7	5.50	7	7	9	3
IX Servicios Comunales Sociales y Personales	17%	16	15	16	17	24	25	17	17	20
- Total	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: D. de Informática, Estadística y Censos - Instituto Nacional de Estadística y Censos.

vincia en los años considerados .

También con la finalidad de comprender el rol que Concordia juega en el contexto provincial, es conveniente realizar un análisis de la regionalización elaborada por la Provincia.

El estudio sobre el tema es claro en sus objetivos. Al enunciarlos dice: " conformar regiones homogéneas que permitan optimizar el uso de los recursos y la acción de gobierno en función de los siguientes objetivos particulares:

- a) desarrollo económico/social equilibrado, espacial y sectorial
- b) integración del territorio provincial."

Al referirse a la provincia, describe a la misma como de predominante estructura agrícola-ganadera, reconociendo al mismo tiempo la existencia de un fuerte y creciente sector terciario y de construcción, característica ésta que parecería haberse acentuado en los últimos años.

Los porcentajes de participación de los sectores productivos en el total de la provincia son de mediano nivel, la producción ⁱⁿdustrial por su valor representa el 17,1% del total de la provincia y por el número de establecimientos, el 9,0%, por el número de personas ocupadas representa nuevamente al 17,4%. Los sectores comerciales son, por el número de establecimientos, el 12,1% del total, y por el valor de sus ventas el 16,9%.

No puede dejar de señalarse la reconocida influencia de las obras viales e hidráulicas, ya de uso masivo las primeras, y librada recientemente a la producción la última, Salto Grande, sobre toda la franja del

Uruguay y sobre Concordia en particular, como también la importancia internacional a alcanzar por la Ruta 14, paralela al curso de agua. La Ley 5.539 de promoción industrial provincial, también es comentada, partiendo del concepto teórico que la animó, o sea, procurar recuperar el atraso relativo de la Provincia de Entre Ríos en este aspecto. Dentro de los lineamientos tradicionales en este tipo de legislación, se otorgan determinadas ventajas al cumplimiento de ciertos requisitos de localización y utilización de materia prima y mano de obra zonal por parte de las nuevas radicaciones, así como a la ampliación importante de capacidad instalada o puesta en marcha de plantas paralizadas en casos de radicaciones existentes.

Estas ventajas se inscriben dentro de las facultades y posibilidades provinciales en desgravaciones y exenciones impositivas, facilidades crediticias, energía barata, situación de proveedor del Estado, etc. Se complementan los estímulos de esta ley con la localización de parques industriales. A la fecha de la mencionada publicación se encontraban aprobados los de Gualeguaychú y Paraná.

Los criterios de equilibrio y homogeneidad enunciados en los objetivos, se advierten en la definición del ámbito geográfico de la región que nos interesa, que es la III, según esa nomenclatura, y que comprende sólo al Departamento de Concordia. O sea que éste por sí mismo constituye una región. En casi todos los otros casos, se agregan varios Departamentos para constituir regiones.

Con respecto a la Región III, el documento dice: "esta región, si

bien es el Departamento de Concordia, presenta fuertes desequilibrios espaciales, siendo la ciudad de Concordia su polo de desarrollo", situación y carácter que verificamos también en otros puntos de este trabajo. La región es definida como de significativo nivel de desarrollo industrial, comercial y financiero, lo que implica decir lo mismo de la ciudad, dada la importancia de ésta en el universo considerado.

Avanza en la descripción, al considerar a la actividad citrícola como la más importante de la zona, dado que incluso ha generado el desarrollo de actividades abastecedoras de insumos para la misma.

1.3.2. ESTADO DE SITUACION DE LOS SECTORES DE ACTIVIDAD ECONOMICA LOCAL

1.3.2.1. Aspectos generales

La actualización del análisis correspondiente se realizó por diversas vías. Se recurrió a la información secundaria existente, se realizaron recorridas vehiculares y peatonales de la ciudad, y se entrevistaron en carácter de informantes calificados, a representantes de los sectores productivos.

Estimamos que este modo teórico-práctico ha proporcionado una imagen válida de la ciudad porque sus resultados tienen una amplia consistencia interna.

Demográficamente, Concordia es la segunda ciudad de la provincia, y la número veinte en el país según el censo de 1970, en el cual registraba un total de 72.136 habitantes, y un crecimiento positivo duran-

te el decenio 1960/70.

Su perfil urbano presenta una buena calidad en los niveles de construcción y de conservación, aún con muy distintos períodos de antigüedad en las obras. Esto no deja de tener importancia económica, porque las características tipológicas y morfológicas de la arquitectura de cualquier conglomerado urbano reflejan el nivel de ingreso, la distribución y la importancia de los distintos sectores en la economía. Quizá sirva como ejemplo de lo expresado, la gravitación de la arquitectura bancaria en estos últimos años.

Concordia constituye un centro económico importante, el más relevante de la margen del Uruguay, y podemos describirlo como circundado por dos zonas económicas de distinto carácter y extensión. La primera, que se reconoce como la más inmediata, es la de plantaciones de cítricos, montes forestales y cultivos de arroz, y determina a la industria del lugar. Pero Concordia no es sólo eso, ya que también es centro de abastecimiento y servicios para una zona más amplia, eminentemente ganadera que abarca el centro y sur de la franja este de Entre Ríos, por una parte, y llega hasta el sureste de Corrientes por la otra. La importancia histórica de la industria de la carne, que cuenta con un frigorífico exportador, ahora paralizado, y una exposición rural anual de trascendencia, son expresión de esta otra variable económica.

A estas influencias originadas en la actividad primaria, la ciudad adiciona desde antiguo, un desarrollo industrial importante, el segundo de la provincia. Cabe destacar que, ya a fines del siglo pasado, se fabri-

caba en Concordia cerveza, la que se envasaba en porrones cerámicos.

Para completar el cuadro de actividades, debe agregarse un consolidado y activo comercio mayorista y minorista, así como los servicios que hacen a una ciudad moderna, hoy de más de 100.000 habitantes, según las cifras provisionales del censo de 1980.

Otro dato histórico nos servirá para indicarnos la antigüedad que tienen las actividades económicas complejas en la ciudad.

En 1902 se registra un antecedente de actividad bancaria, que con sucesivos avatares llega a nuestros días. Funciona con capitales locales hasta 1909, en que es comprado por el Banco Español, que se instala sobre esa base. Esto se prolonga hasta 1917, en que el Banco Español decide levantar la sucursal, que es comprada por los capitales locales originarios, figurando entonces bajo el nombre de Banco Popular de Concordia. Sigue en creciente actividad, y en 1968 se fusiona con el Banco Agrícola de Concepción del Uruguay, bajo la denominación de Banco Unido del Litoral, para cubrir un muy amplio sector de la Provincia. Esto destaca la antigua existencia de ahorro genuino en la zona, lo que refleja la importancia alcanzada por sus actividades productivas desde las fechas indicadas, aunque ahora hayan cambiado las posiciones relativas de los rubros determinantes.

En la actualidad presenta una actividad económica balanceada y diversificada. No se han señalado carencias significativas o carencias de algún abastecimiento, lo que no quiere decir que se cubran absoluta-

mente todos los sectores, ni que no pueda introducirse con éxito otros rubros.

El cuadro siguiente consigna el número de establecimientos de cada clase, lo que permite tener un panorama global.

Número de establecimientos industriales, comerciales y de servicios (1981)

Según:	Industria	Comercio	Servicios varios
Municipalidad de Concordia (ver pago de tasa)	380	3.020	1.100
Cooperativa Eléctrica de Concordia (por tarifado de suministro)	366	2.847	
Dirección de Rentas de la Prov. de E.R. (por pago de impuestos a los ingresos brutos)	273	4.895	1.488

Las diferencias se deben en parte a distintos criterios de inclusión - más amplios o más restrictivos- utilizados para cada categoría.

Además, los datos de procedencia municipal se refieren a la ciudad, y los provinciales al departamento, lo cual explica otra parte de las diferencias.

La ciudad de Concordia se encuentra incluida en la Encuesta Permanente de Hogares que realiza el Instituto Nacional de Estadística y

Censos. Según la misma, la población económicamente activa se distribuye de la siguiente manera:

Población económicamente activa, clasificada por rama de actividad. Valores absolutos y relativos (Abril 1977)

Rama	%	Nº de personas ocupadas
Agricultura	3,1	781
Industria	12,7	3.201
Electricidad, gas y agua	1,0	252
Construcción	10,8	2.722
Comercio, restaurants y hoteles	19,9	5.016
Transporte, almacenaje y comunicaciones	8,3	2.092
Establecimientos financieros, seguros, bienes inmuebles y servicios a las empresas	2,0	504
Servicios comunales, sociales y personales	36,1	9.098
Desconocido	6,1	1.537
TOTAL	100,0	25.203

Esto refleja una presencia razonablemente baja del sector primario, media del secundario, así como la tendencia, nacional, o quizá mundial, al crecimiento de los servicios, los que por sus propias características intrínsecas son los que absorben más mano de obra.

Los datos del valor agregado provincial de los últimos años, también ofrecen lineamientos coincidentes con esta verificación.

Por otra parte, en el histórico y significativo desarrollo económico e industrial de la ciudad, debemos registrar para los últimos años, la influencia y el impacto que tuvo para la misma el proceso de construcción de la represa de Salto Grande, que se constituyó en una gran demandante de mano de obra. A la fecha, y ante la terminación de las obras civiles, dicha mano de obra volvió a sus sectores originarios, el agrícola primordialmente, y no a otros sectores, por falta de alternativa. Si a esto se le agrega el estado de semiparalización del sector industrial, y los reflejos de la situación de recesión en los otros sectores, (por ejemplo la paralización del Frigorífico Yuquerí, que aunque localizado fuera de la ciudad está económicamente ligado a la misma), se explican los altos niveles de desocupación actuales, que aparentemente eran desconocidos en la ciudad con anterioridad.

Si bien esto es difícilmente verificable en términos numéricos sin la realización de las correspondientes tareas de campo, es fácilmente visible con una recorrida por la ciudad.

Además de las estadísticas consignadas, el resto de los significantes económicos emergentes, aunque en el momento se encuentran disminuidos, reflejan una actividad correcta y arraigada, buen nivel de equipamiento urbano, comercial y personal, negocios con existencias diversificadas en calidad y gusto, tanto mayoristas como minoristas, diarios matutinos y vespertino, autos de modelos recientes, etc.

Merecen párrafo aparte, porque es además una de las funciones significativas de la ciudad, la prestación de servicios. Podemos señalar la capacidad hotelera, parcialmente ociosa, la enseñanza hasta de nivel terciario, y con gran diversificación de las actividades educativas complementarias, con enseñanza artística y deportiva a cargo de la Municipalidad. Los servicios profesionales, también cubren un amplio espectro.

Los edificios públicos presentan un amplio nivel de mantenimiento e higiene, aún en las estaciones de ferrocarril, lo cual es remarcable por no ser habitual en nuestro país. Dentro de este correcto y homogéneo encuadre general, parecería algo escaso el equipamiento recreativo en ámbitos cubiertos. Hay sólo dos cines y un salón auditorium municipal, los que no funcionan todos los días. Probablemente obedece a particularidades de la vida familiar, pero dada la magnitud de población y el nivel de actividad, parece constituir una carencia.

1.3.2.2. Sector Industria

En todo plan de ordenamiento urbano, el análisis del llamado "modelo industrial" es un dato insoslayable, dada la trascendencia que tiene el sector en la vitalidad de los asentamientos.

Aún cuando las teorías, así como la realidad inmediata nos muestran la tendencia a la relocalización de industria en la periferia de los centros urbanos, el cambio de las radicaciones no motiva que la industria como sector productivo deje de ser relevante para el área de pertenencia.

Concurren a esto múltiples interrelaciones. Las actividades industriales utilizan los servicios, los que sí mantienen su localización urbana: los financieros, de transporte y comunicación, los educativos, etc. Se adquieren en la ciudad múltiples abastecimientos; los obreros ^{residen en ella} y los directivos. En suma, las industrias están insertas en la actividad productiva de los centros urbanos aunque no se encuentren localizadas en sus límites físicos o institucionales.

No es este aún el caso de Concordia, dado que su Parque Industrial se encuentra en etapas preliminares, y la industria está radicada, significativamente, en la ciudad.

Efectuando un rápido repaso histórico sobre el desarrollo de la misma, podemos asimilar sus etapas a las del desarrollo de la industria en el país. En la actualidad admite, a su escala, comparación con otras industrias regionales, como la azucarera o la vitivinícola, que procesan productos procedentes de cultivos regionales.

Al ubicarla como homóloga de la del país, verificamos que, al igual que ésta en sus primeras etapas, fué exclusivamente y claramente vegetativa. En el material bibliográfico revisado se encuentra una enumeración de las industrias de la ciudad hacia principios de siglo (1907). Había en ese momento dos saladeros (equivalente de la época a los frigoríficos posteriores), una fábrica de jabón y velas, dos aserraderos de cierta antigüedad, una fábrica de ladrillos, tres fábricas de licores, dos molinos y fideerías, una fábrica de alpargatas, varias fábricas de cigarrros

y cigarrillos, un establecimiento pirotécnico, tres talleres mecánicos, dos establecimientos tipográficos (uno del periódico El Litoral y otro para trabajos generales), y una fábrica de calzado a la que se denomina "Gran Fábrica de Calzado única de la Provincia".

De esta recopilación, posiblemente incompleta, se infiere sin duda el carácter típicamente abastecedor de consumos que revestían los establecimientos, de la misma manera que ha sucedido en el país, y se demuestra la antigüedad de las empresas en la ciudad, muchas de las cuales subsisten, configurando el sector vegetativo de la industria actual. Como dato complementario, podemos mencionar que el Centro de Comercio, Industria y Trabajo de Concordia, que a la fecha se desenvuelve bajo la misma denominación, fué fundado el 10 de noviembre de 1920.

En 1923 se funda la cooperativa Saladeril Concordia, por iniciativa de varios hacendados de la provincia, para industrializar sus ganados y defenderse mejor de las variaciones de precios. Los éxitos de la gestión los llevaron en un par de años a concretar su propio establecimiento con capacidad para la industrialización de 1.200 animales diarios. Otro dato curioso, dado que en la actualidad no existe actividad de este tipo, es que se menciona que en 1936 (hace 45 años), había 80 bodegas registradas, con un rinde de alrededor de 3.000.000 de litros anuales. Cabría suponer que la explotación no pudo competir con las de otras regiones vitivinícolas, y los cultivos fueron desplazados por otros más rentables.

Este conjunto industrial, en el juego de la propia dinámica de la econo-

mía nacional fué evolucionando y transformándose hasta llegar a la configuración actual, con mayor diversificación de sectores, pero sin una básica alteración en lo fundamental de sus componentes.

El universo industrial, como se ha visto en los cuadros correspondientes, lo podemos ubicar en 350 industrias (refiriéndonos a las que pagan impuestos y consumen electricidad bajo esta clasificación): este total lo componen diversas ramas. Las de mayor importancia surgen también del trabajo efectuado por la comisión que participó en las tareas de programación del parque industrial. Esta efectuó una encuesta sobre expectativas del traslado al Parque entre 56 industrias, evaluada como una muestra válida y representativa de la totalidad.

En una primera clasificación surgen las tradicionales industrias de abastecimiento o netamente vegetativas, que cubren la gama prácticamente total de alimentos y complementarias: panaderías, fábricas de soda, fábricas de pastas y fideos, chacinados, lácteos, química doméstica y detergentes, imprentas. Todas trabajan para el mercado de la ciudad y su zona de influencia.

Ya fuera del primer o más antiguo agrupamiento, tenemos algunas industrias de mayor complejidad: la de postes creosotados para teléfonos, una fábrica de acumuladores para automotores, y una de cascos plásticos para lanchas. Enumera también a dos fábricas de máquinas, que son de fabricación de repuestos más que de máquinas agrícolas.

Tenemos también toda la industria ligada a la construcción: caños premoldados, mosaicos, carpintería de madera, etc. La carpintería de made-

ra para la construcción se une a toda la industria de la madera, (muebles, carpintería en general), que es importante y antigua, y se abastece de las zonas cercanas.

La forestación y reforestación intensas de estos últimos años ha continuado suministrando la materia prima para esta industria, donde también tiene ubicación el rubro envases para jugos. Finalmente consideraremos a la industria definitoria de la zona, la de jugos cítricos, que tiene una considerable influencia en la ciudad. Es en su rubro la más importante del país, y hasta hace un par de años mantenía regular clientela en el extranjero. Sus efectos multiplicadores son importantes, más allá del hecho industrial propiamente dicho, dado que compra producción a muchos pequeños productores de la zona, y para recolectar la propia absorbe mano de obra. Tiene como complemento su propia fábrica de envases. Sus insumos son significativos para el comercio local, aún en esta coyuntura. Una de esas empresas se encuentra realizando ampliaciones.

En segundo término, pero con parecida mecánica, se encuentran los molinos arroceros, que involucran cultivos próximos, utilizan mano de obra zonal, etc.

En un sector marginal entre industria y servicios deberíamos colocar a las estaciones de servicio, talleres mecánicos de reparación de automotores y de artefactos varios, lavaderos y tintorerías, servicios mecánicos de todo tipo, que también tiene su peso final.

La mano de obra ocupada se distribuye mayoritariamente entre el sector cítrico y los frigoríficos. Con la paralización de algunos de éstos,

se deben haber alterado las proporciones, pero el primer lugar continúa correspondiendo a la elaboración de jugos.

Este cuadro industrial puede caracterizarse como parcialmente diversificado, dado que tiene un sector vegetativo importante, un sector dinámico más pequeño, y las fábricas de elaboración de cítricos. Pero a pesar de ser importante, ofrece alguna vulnerabilidad, consecuencia lógica del tipo de crecimiento que soportó, lo cual, en suma, también lo asemeja a la situación del sector industrial en el país, en discusión intensa en estos momentos.

Parecería indicado recomendar, excediendo en parte ^{de} el alcance este trabajo, que al planificar la ocupación del Parque Industrial en términos definitivos, se procurase diversificar el espectro industrial de la ciudad. Deberían adicionarse rubros que pudieran hacerlo más variado, de tecnología más moderna, y al mismo tiempo con más defensas ante eventuales problemas sectoriales, y que por su importante gravitación actual puedan descompensar el futuro del sector industrial de la ciudad.

1.3.3. PROYECCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA

Resulta realmente difícil intentar, conceptual o numéricamente, una proyección de actividad económica, no solamente para el caso de la ciudad de Concordia, sino también para el país.

Esta situación se origina en políticas económicas en amplia discusión, y cuyos efectos, generales o sectoriales, no es del caso analizar en este trabajo. Lo que no podemos hacer, dado que debemos partir de

la realidad, es desconocer los hechos.

Las entrevistas a los informantes representativos de los diversos sectores productivos de la zona no indican la existencia para plazos más o menos inmediatos, de proyectos de crecimientos o diversificación. Se encuentra en proceso de construcción, lenta pero ininterrumpida, una ampliación de una planta de jugos, que instala ahora una fábrica para elaboración de fertilizantes. Pero esto no es lo general, más aún, podríamos decir que los planes inmediatos son de supervivencia en el estado actual, o con alguna reducción parcial, en último extremo.

Contrasta esto con las expectativas de ampliaciones y modernizaciones manifestadas por una muestra de empresas industriales estimada representativa, en oportunidad de consultarlas sobre sus intenciones y propósitos de traslado al parque industrial, en estudio en ese momento. En la actualidad, no se han detectado proyectos industriales fuera del señalado, ni tampoco ampliaciones de comercios o de establecimientos hoteleros. Se registra en cambio una regular reducción, sobre todo en el sector de comercialización de materiales de construcción, posiblemente sobredimensionados por el impacto de la obra de Salto Grande. Terminada ésta, y paralizado el sector en la ciudad, la retracción es notoria.

En consecuencia, y dado el concepto dinámico y de crecimiento que la palabra proyección indica, se debe ser cauteloso en las apreciaciones. Cualquier tipo de crecimiento, ya sea de alcances macro o microeconómico debe basarse en inversiones, y la situación actual de las actividades en Concordia, como en todo el país, no autoriza a suponer que éstas

puedan realizarse a corto o mediano plazo, como para hacer sentir su efecto multiplicador en forma inmediata, y reflejarse en el desarrollo futuro.

Aunque en economía no hay compartimentos estancos y la reactivación local debe esperarse como consecuencia lógica de la general del país, el mercado singular de Concordia ofrece en su escala algunas posibilidades de mayor actividad. Estas surgen como consecuencia de la misma situación que por ahora nos impide crecer. Luego de las sucesivas devaluaciones que soportamos, se ha invertido el signo cambiario, y resulta nuevamente conveniente a los viajeros provenientes de países limítrofes efectuar compras en nuestro país, en general con mejor calidad y variedad de mercaderías. Concordia, dada su proximidad con el Uruguay, con el que a corto plazo se comunicará también vialmente por el coronamiento de la represa, podría sentir el impacto de los compradores provenientes del Uruguay, aunque actualmente no registre flujo turístico de esa procedencia.

La nueva valuación del peso y las condiciones imperantes también van a influir sobre las corrientes turísticas nacionales, que habiendo sido numerosas hacia el exterior en las últimas temporadas, volverán a volcarse hacia el interior del país. Concordia, por las nuevas obras viales es un punto cercano e interesante por estar ligado con el circuito del Uruguay, para absorber parte de estas nuevas corrientes turísticas. En este aspecto, dada la indudable capacidad hotelera de que se dispone, y la peculiaridad itinerante que seguramente adoptarán los visitantes, cabe mejorar la parte complementaria de este servicio, lo que

no requeriría alta inversión.

En tal sentido, se deberían adecuar los lugares para camping y turismo con casas rodantes, de los cuales hay algunos muy buenos, pero de acceso restringido, dado que son de gremios o clubes; intensificar la venta de productos regionales (artesanías, dulces, plantas, etc.), realizar algún tipo de evento artístico, así como diversificar los circuitos posibles o crear otros, siempre con base en la ciudad de Concordia.

Para planes más largos, y en la esperanza, que estimamos fundada, de superar la crisis existente, la tradición y solidez de los sectores económicos de la ciudad debería tender a ubicar su parque industrial en complementariedad con el de Gualeguaychú. Esta ciudad, con menor importancia relativa del sector industrial que Concordia, está avanzando en tal sentido, basada en la ahora privilegiada posición que tiene con relación a mercados abastecedores y consumidores.

Estimamos que es prematura considerar los sectores en que este desarrollo podría lograrse. El anunciado estímulo a las exportaciones podría contribuir a recuperar el lugar que en el comercio exterior tenía la producción de jugos, y que se perdió en los últimos años como consecuencia del desfasaje cambiario.

1.3.4. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS ECONOMICO/FINANCIEROS DESTINADOS A DESARROLLO URBANO.

Una primera aproximación a este tema llevaría a expresar que en ninguno de los presupuestos considerados, nacional, provincial y municipal, existen partidas destinadas específicamente a desarrollo urbano. Pero esto, con ser literal, no refleja en detalle la realidad de la situación considerada, y de acuerdo a la totalidad de los elementos de información disponibles.

Los presupuestos nacional y provincial, imposibles de considerar particularizadamente dentro de los alcances de este trabajo, se encuentran en general en la situación explicada, pero naturalmente registran cuentas destinadas a inversión y/o planes de obras diversas en distintos ministerios o reparticiones de la administración central u organismos descentralizados. Estas inversiones en bienes de activo fijo, trabajos públicos, estudios y proyectos, etc., en muchos casos se concretan en trabajos vinculados con desarrollo urbano, infraestructura, complejos para actividades artísticas y deportivas, pavimentación, trabajos sanitarios, etc.. Esto ha sucedido históricamente así, y se verifica al analizar cualquier ejecución presupuestaria, ya sea nacional o provincial. En el área específica del orden nacional, la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el tema tiene otras particularidades. Esta Subsecretaría tiene a su cargo entre sus funciones originales, el manejo y asignación de los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda (Fonavi), el que se instrumenta a través de los respectivos Institutos Pro-

vinciales de Vivienda con destino a planes concretos, y éstos, de acuerdo a específicas normas técnicas, no pueden consistir en complejos habitacionales sin las obras de infraestructura urbana correspondientes.

El sector de planes, estudios y proyectos, también tiene en los fondos de esa Subsecretaría, partidas que se aplican a la realización de estudios de sistemas urbanos provinciales, cursos de perfeccionamiento para funcionarios, y de otros trabajos teórico/didácticos.

Esto parecería que no sufrirá mengua en próximos presupuestos, e incluso, a juzgar por recientes declaraciones del ministro del área, los planes del Fonavi, algo demorados actualmente, serán estimulados a corto plazo y no se verán afectados por las políticas de contención del gasto público.

La situación descrita se repite, a su escala, en el presupuesto provincial, a través de la aplicación de fondos para planes de vivienda y la infraestructura correspondiente, y también de las inversiones vinculadas a desarrollo urbano realizadas por los distintos ministerios y reparticiones.

Por último, se comentará el presupuesto de la Municipalidad de Concordia que se ha podido analizar más detenidamente, dado el material obtenido.

En el cuadro siguiente se verá la ejecución del presupuesto de esta Comuna de los últimos cinco años, expresados en valores porcentuales. Las citas consignadas, obligan a un comentario previo al tratamiento de los aspectos de desarrollo urbano.

Los valores reflejan un no común grado de sanidad presupuestaria,

ya sea para rubros de ingresos o de gastos. En cuanto a la procedencia de los ingresos, vemos que los fondos se equilibran entre los de origen genuino - recaudaciones comunales- y los provenientes de coparticipaciones provinciales o nacionales, aunque en los últimos años y progresivamente, se da una preeminencia a los recursos propios. Esta situación es lógica, dados los deterioros monetarios con que nos desenvolvemos y la morosidad con que en alguna circunstancia se envían los fondos coparticipados.

La evidente significación de los fondos de origen local, revela que a pesar de la situación coyuntural existe capacidad contributiva y conducta tributaria, así como buen grado de captación por parte del ente fiscal de Concordia. Con respecto a la aplicación de los fondos recaudados, si bien resulta imposible soslayar la influencia inflacionaria en los gastos corrientes (personal, funcionamiento genral, movilidad), el rubro inversiones, incluido en los acápites de bienes de capital y trabajos públicos, presenta porcentajes significativos. Ambos dan, agrupados, los siguientes valores:

Años	76	77	78	79	80
%	17	35	33	33	32

Dado que en cualquier cálculo de destino o asignación de fondos se considera que un 20 a un 25% es una cifra buena de inversión, ésta no puede dejar de calificarse de muy satisfactoria. Al considerarla desagregadamente, vemos que aparecen diversos rubros que importan pavimentación, complejo deportivo, servicios sanitarios, y, en 1980, vivienda y parque industrial, rubros todos estos indivisibles del proce-

so de ordenamiento y desarrollo urbano. Dado el equilibrio presupuestario que señalamos y el irrelevante uso del crédito, que podría ser un recurso adicional para planes específicos, no resulta aventurado considerar que un plan o presupuesto que involucre montos acordes a los manejados por la Comuna, contará con posibilidades ciertas de ejecución.

Las aclaraciones bibliográficas sobre estadísticas consultadas se indican en cada caso.

Informantes entrevistados:

- Ing. Hugo Soria, Director de LT 15, Radio del Litoral
- Ing. Juan Pedro Iturburu, Presidente del Centro de Comercio, Industria y Trabajo de Concordia y de la Federación Económica de Entre Ríos
- Sr. Vidal Soler, de la Junta Provincial de Citricultura
- Contador Rodolfo B. Garat, de la Sociedad Rural de Concordia
- Contador Moulins, de la Municipalidad de Concordia

Municipalidad de Concordia. EJECUCIONES PRESUPUESTARIAS

Valores absolutos y porcentajes por rubro de ingresos y gastos

	1976	1977	1978	1979	1980
<u>INGRESOS</u>	<u>376.175.123,28</u>	<u>1.274.273.395,-</u>	<u>3.541.423.050,-</u>	<u>9.867.563.476,-</u>	<u>22.792.234.595,-</u>
De Jurisdicción Municipal	43	48	62	56	62
De Otras Jurisdicciones	52	50	36	40	37
Recursos de Capital	5	2	2	4	1
Total	100	100	100	100	100
<u>GASTOS</u>	<u>315.319.522,05</u>	<u>1.105.247.181,48</u>	<u>3.540.783.623,-</u>	<u>9.216.206.423,-</u>	<u>23.785.134.936,-</u>
Personal	57	42	45	45	49
Otros Gastos Corrientes	23	21	21	20	18
Bienes de Capital	5	15	6	4	4
Trabajos Públicos	12	20	27	29	28
Otros de Capital	3	2	1	2	1
Total	100	100	100	100	100

Fuente: Municipalidad de Concordia

1.4. SUBSECTOR JURIDICO/ADMINISTRATIVO

El presente Informe tiene por objeto identificar y analizar los instrumentos legales y reglamentarios que condicionan el ordenamiento urbano de la Ciudad de Concordia, así como las competencias exclusivas y/o concurrentes de ese Municipio y de otros órganos estatales nacionales y provinciales con jurisdicción sobre el área, para la regulación, ejecución, contralor y gestión de las acciones de desarrollo urbano.

Del análisis y evaluación de las normas recopiladas resulta que las mismas condicionan, el ordenamiento urbano de Concordia, desde tres ángulos diferentes:

- * la organización político-administrativa de la Provincia de Entre Ríos;
- ** la ubicación geográfica de Concordia, en el área de influencia directa de la represa de Salto Grande;
- *** el régimen jurídico de la propiedad, ocupación y uso del suelo.

1.4.1 Condicionantes derivados de la organización político-administrativa

1.4.1.1 División del territorio en unidades político-administrativas

De conformidad con la forma federal de gobierno que la Nación Argentina ha adoptado (art. 1° Constitución Nacional), el territorio nacional está dividido en un conjunto exhaustivo y mutuamente excluyente de unidades político-administrativas: 20 provincias, el Territorio Nacional de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y la Capital Federal.

La autonomía de las provincias está consagrada en el artículo 5° C.N., que fija las condiciones que deben reunir sus propias constituciones para que el Gobierno Federal les garantice el goce y ejercicio de sus instituciones.

Las competencias de las provincias son amplísimas. En el Título Segundo de la Segunda parte de la Constitución Nacional no se enuncian todos los poderes provinciales, sino que se declara que "las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno Federal y el que expresamente se haya reservado por pactos especiales al tiempo de su incorporación" (art. 104). No obstante este principio genérico sobre los "poderes reservados", en los arts. 105 y 106 se enuncian algunos de ellos, tales como el de dictar sus constituciones, darse sus propias instituciones, elegir sus gobernadores, legisladores y demás funcionarios provinciales. El límite de esas amplias competencias deriva de los "poderes delegados", estableciéndose en el art. 108 C.N. los actos que se prohíben a las provincias, por ser de resorte exclusivo de la Nación. Sin embargo, existe una esfera de "poderes concurrentes" (art. 107 C.N.), a la que se hará referencia más adelante en el numeral 1.4.1.3.2.

A su vez, cada una de las unidades político-administrativas en que se divide el territorio argentino (excepto la Capital Federal), están integradas por un conjunto también exhaustivo y mutuamente excluyente de unidades más pequeñas: los departamentos.

Puede afirmarse que el territorio de todos los departamentos y el de la Capital Federal, en su conjunto, abarcan la totalidad de la superficie del país, sin residuos.

Sin embargo, aunque los departamentos constituyen una división política, no tienen un "status" legal-institucional. Carecen de autoridades administrativas, con competencias propias. Porque, constitucional y legalmente, la base de la organización política y administrativa argentina, la constituyen los municipios y no los departamentos (art. 5 C.N.).

Con relación a la división territorial argentina en departamentos y municipios, se dan en las provincias tres situaciones diferentes:

a) Provincias divididas en departamentos o partidos, a cada uno de los cuales corresponde un municipio, el que a su vez puede abarcar una o varias localidades y un área variable de población diseminada. Es el caso de las Provincias de Buenos Aires, San Juan y Mendoza.

En este sistema, como el departamento o partido coincide con el municipio, conforma una unidad político-administrativa, con autoridades locales que tienen jurisdicción sobre todo su territorio.

b) Provincias divididas en departamentos y éstos, a su vez, exhaustivamente divididos en varios municipios, cada uno de los cuales abarca los núcleos urbanos y la población diseminada (Ej. Pcia. de Santa Fe).

En este sistema, los departamentos carecen de competencias político-administrativas, las que son atribuidas a los respectivos municipios.

c) Provincias divididas en departamentos, que abarcan uno o más municipios que no cubren exhaustivamente el territorio departamental. Las áreas no asignadas a los ejidos municipales (los que en algunos casos están definidos y, en otros, no) están sometidas a la jurisdicción provincial, por cuanto los departamentos de cuyo territorio forman parte carecen de competencias político-administrativas.

c) Provincias divididas en departamentos, que abarcan uno o más municipios que no cubren exhaustivamente el territorio departamental. Las áreas no asignadas a los éjididos municipales (los que en algunos casos están definidos y, en otros, no) están sometidas a la jurisdicción provincial, por cuanto los departamentos de cuyo territorio forman parte carecen de competencias político-administrativas.

Este último sistema, de municipios no colindantes, es el más generalizado en las provincias argentinas. A él pertenece la Pcia. de Entre Ríos.

En su Constitución (A.D.L.A. T°XVI-B p.1897 y ss.), se determina que el territorio de la provincia queda dividido en catorce departamentos (uno de ellos, es el de Concordia), con los límites que les acuerdan las leyes vigentes y sin perjuicio de la facultad legislativa de crear otros y modificar la jurisdicción territorial y administrativa (art. 2°; art. 81, inciso 16).

Pero de la normativa constitucional, no surgen ni la personalidad jurídica ni las competencias propias de esos departamentos. En cambio, en la Sección VIII se establece el régimen de los municipios entrerrianos, unidades políticas a las que se atribuye personalidad (arts. 180, 187, 188, 190) y competencias (arts. 187, 188, 189, 190, 195, 198, 200), sin hacer referencia alguna a la relación administrativa o técnica entre éstos y los departamentos.

La Ley Orgánica de las Municipalidades N° 3001, con sus modificatorias (Ley 4157, 4876, D. Ley 5427, Leyes 5693, 5832, 6010, 6434 y 6663), al igual que la Sección VIII de la Constitución provincial, no incluye mención alguna a la unidad política o territorial "departamento", ni a su relación con los municipios. Pero de su normativa surge claramente el sistema de municipios no colindantes de la Pcia. de Entre Ríos. Así, el art. 3°, en cuanto determina

que "las municipalidades y Juntas de fomento sólo tendrán jurisdicción sobre sus respectivos éjididos, la que se extenderá a todos los terrenos que por leyes posteriores sean expresamente incorporados a los actuales"; y el art. 4° que prevé que "todo centro de población que se forma fuera de los Municipios actuales y que contenga más de 1.500 habitantes dentro de la superficie indicada en el art. 1°, podrá solicitar del P.E. ser constituido en Municipio con las prerrogativas de esta ley".

Por otra parte, el art. 9° de la Ley Orgánica declara que "las corporaciones municipales son independientes de todo otro poder en las facultades propias que les atribuye la Constitución, pero están sujetas a esta ley y a las que en lo sucesivo se dictaren modificándola". Y, tanto la Constitución Provincial como la Ley Orgánica sólo regulan las relaciones de los Municipios entre sí o con la Provincia (ver arts. 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 11°, 16°, 17°, 19°, 20°, 21°, 22° y 23° de la Ley 5832; art. 6° de la Ley Orgánica modificado por las Leyes 6010 y 6434). Más aún, el art. 149° de la Ley Orgánica prevé los conflictos de poderes que pueden suscitarse entre el Departamento Ejecutivo y el Cuerpo Deliberante de una Corporación Municipal, o entre éstas con las autoridades de la provincia, o entre dos corporaciones entre sí y atribuye, al Superior Tribunal de Justicia, la resolución de tales conflictos inter-administrativos.

Cabe, por último, señalar que la Ley N° 6378, sancionada y promulgada el 21 de junio de 1979 (A.D.L.A. T° XXXIX-C- 3355 y ss.) determina los límites interdepartamentales, en el Anexo I que integra la ley. Y, con referencia a toda isla formada, o que se forme, perteneciente a la Pcia. de Entre Ríos, pasará a integrarse jurisdiccionalmente a aquel departamento en el cual se localice en función de los límites que consigna en el Anexo II de la Ley (art. 7°).

En el art. 6° establece: "Dado que, a la fecha, el canal principal "de navegación se encuentra definido hasta el Km. 334 en el Departamento Concordia, determinábase como límite de la zona de islas en "tre los Departamentos Concordia y Federación la desembocadura, en "el Río Uruguay, del Arroyo Gualeguaycito".

En el Anexo I se fijan los límites Noreste, Este, Sur y Oeste del Departamento de Concordia y en el Anexo II b) "sobre el canal de navegación del Río de la Plata y Río Uruguay", se fijan los límites del Dpto. Concordia: desde el Km 284 (frente a la desembocadura del Arroyo Pedernal) hasta la desembocadura del Arroyo Gualeguaycito. Es así que le pertenece la Isla Pelada, frente a Nueva Escocia.

De las normas analizadas se desprende que: los Departamentos no median en las relaciones entre la provincia y los municipios y que, careciendo aquéllos de competencias propias atribuidas ni constitucional ni legalmente, no tienen más connotación que la geográfica, sin consecuencias desde el punto de vista jurídico-administrativo.

1.4.1.2 Régimen Municipal de la Provincia de Entre Ríos

De conformidad con el art. 5° de la C.N., que determina que cada provincia dictará una constitución que asegure su régimen municipal, la Pcia. de Entre Ríos estructuró en la Sección VIII de su Constitución, todo lo atinente al mismo.

El art. 180 establece que "todo centro de población de más de "1500 habitantes dentro del éjido, constituye un municipio que se "rá gobernado por una corporación municipal, con arreglo a las "prescripciones de esta Constitución y de la Ley Orgánica que, en "su consecuencia, se dicte por la Legislativa".

Compete, al Poder Legislativo, (art. 81): la facultad de:

- "Legislar sobre la organización de las municipalidades y policía, de acuerdo con lo que establece al respecto la presente Constitución". (inc. 3°);
- "Legislar sobre enseñanza y cualquier otro objeto de interés común o municipal, dejando a las respectivas municipalidades su aplicación". (inc. 5°).

En ejercicio de la atribución conferida, se ha sancionado la Ley Orgánica de Municipalidades N° 3001, la que ha sido modificada por leyes posteriores. Así, el 12 de abril de 1976, se promulgó la Ley N° 5832 que adaptó el régimen municipal a las especiales circunstancias del Proceso de Reorganización Nacional, por la supresión de los Concejos Deliberantes y Juntas de Fomento. Esta última norma, a su vez, ha sido parcialmente derogada por las Leyes Nos. 6010/77 y 6434/77 (que modificaron su art. 6°) y por la Ley N° 6663/80 (que modificó su art. 10°).

El art. 1° de la Ley Orgánica, partiendo del criterio constitucional reseñado, especifica que "Considérase Municipio, a los efectos establecidos por la Constitución de la Provincia y la presente Ley, todo centro de población que en una superficie de 75 kms. cuadrados, contenga más de 1500 habitantes".

Como se ha indicado "supra" (numeral 1.4.1.1), los arts. 4° y 5° de la Ley Orgánica (con las reformas introducidas por la Ley 5693), determinan el procedimiento para la creación de nuevos Municipios, cuando se alcancen los umbrales de población requeridos dentro de una superficie de 75 km cuadrados.

A solicitud formulada por una Comisión constituida por no menos de 25 vecinos contribuyentes, el P.E. mandará demarcar el radio y practicar el censo correspondiente, dentro de los 90 días de la presentación, lo que será sometido a aprobación legislativa. Si de las operaciones practicadas resultare que el centro de población reúne las condiciones exigidas por el art. 4° de la Ley Orgánica, el P.E. así lo declarará por decreto, fijando en el mismo los límites del nuevo municipio.

1.4.1.2.1 Clasificación de municipios:

El art. 181 de la Constitución Provincial determina que habrá dos categorías de municipios:

- * de 1ra. categoría: ciudades de más de 5.000 habitantes;
- ** de 2da. categoría: villas o pueblos de menos de 5.000 habitantes y más de 1.500.

La misma norma constitucional establece que las categorías serán determinadas con base en los censos de población nacionales, provinciales o municipales, una vez aprobados.

La Ley Orgánica, en su art. 2°, repite la misma norma contenida en el art. 181 de la Constitución. A su vez, en los arts. 6° y 7°, se establece el procedimiento para la elevación de categoría de los municipios de 2da., según que se haya realizado un censo general, nacional o provincial -del que resulte el aumento de población requerido- o que, a pedido de las Juntas de Fomento, el P.E. disponga el levantamiento del censo "ad-hoc".

Tal como se explicitará en el numeral siguiente, la categorización de municipios, que conlleva una diferenciación en la organización y competencias fijadas en la Constitución y Ley Orgánica, ha desaparecido prácticamente en los últimos cinco años, por aplicación de las disposiciones de la Ley 5832.

Cabe señalar, de todos modos, a los efectos del presente diagnóstico jurídico-institucional, que el Municipio de Concordia corresponde a la 1ra. categoría.

1.4.1.2.2 Tipos de Organización

La Constitución y la Ley Orgánica determinan los diferentes tipos de organización que corresponden a las dos categorías de municipios entrerrianos.

El art. 182 de la Constitución fija las pautas básicas:

- * los municipios de 1ra. categoría son gobernados por municipalidades compuestas de un departamento deliberante y otro, ejecutivo. Sus miembros son elegidos directamente por el pueblo.
- ** los municipios de 2da. categoría son gobernados por Juntas de Fomento electivas.

En los arts. 195 y 196, se establecen las bases para el funcionamiento de las Municipalidades de 1ra. Categoría: atribuciones del Consejo Deliberante y del Departamento Ejecutivo; duración en el cargo y remuneración del presidente de la Municipalidad, así como condiciones requeridas para su designación.

Por otra parte, el art. 183 establece cómo se forma el cuerpo electoral de los municipios; el art. 184 erige en carga pública el ejercicio de las funciones municipales y el art. 186 determina que los miembros de los Concejos Deliberantes serán elegidos según el principio de la representación proporcional, durarán cuatro años en sus funciones, se renovarán en forma total y podrán ser reelectos.

En lo que respecta a los municipios de 2da. categoría, los arts. 197 a 200 de la Constitución, determinan que estarán gobernados por Juntas de Fomento, cuyo presidente será elegido de su seno.

En general, estas Juntas tienen las mismas atribuciones que las municipalidades, salvo las materias que deben someter a aprobación legislativa (ver "infra" en 1.4.1.2.3).

Reglamentando estas bases constitucionales, la Ley Orgánica en su Título IV regula la organización, integración, funcionamiento, atribuciones y deberes de cada uno de los órganos de gobierno de las municipalidades.

En el Capítulo II de ese Título, se ocupa de los Concejos Deliberantes (art. 93 a 106); sus períodos de sesiones ordinarias, de prórroga y extraordinarias; constitución de su "quorum"; carácter público de sus sesiones, salvo el caso de acuerdos solicitados por el Dtpo. Ejecutivo; atribuciones y deberes y régimen de mayoría simple o calificada para la sanción de sus resoluciones.

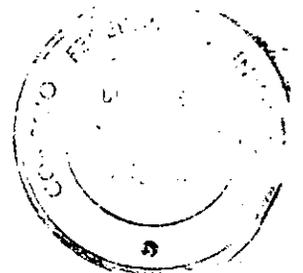
En el Capítulo III del mismo Título, se reglamenta la duración del mandato del Presidente de la Municipalidad, titular del Departamento Ejecutivo; su reelegibilidad, con intervalo de un período; su remuneración; sus atribuciones y deberes; el refrendo de sus actos (decretos, resoluciones, órdenes de pago, recibos, etc.); las funciones de los Secretarios, Contador y Tesorero Municipales.

En el Título V, a su vez, la Ley Orgánica se refiere a las Juntas de Fomento, que gobiernan los municipios de 2da. categoría: integración, duración en el cargo de sus miembros, elección y duración de sus Presidentes, quorum de sesiones, etc.

Pero esta organización establecida en la Constitución y en la Ley Orgánica ha quedado sustancialmente modificada con la sanción de la Ley N° 5832. En efecto, por su art. 2°, los Presidentes de los Departamentos Ejecutivos de las Municipalidades y de las Juntas de Fomento, se denominan -a partir de su vigencia- "Intendentes Municipales". En cuanto a los asuntos que conciernen a los Concejos Deliberantes, suprimidos durante el Proceso de Reorganización Nacional, serán resueltos por el P.E. de la Provincia o por el Ministro de Gobierno, Justicia y Educación, según que se trate de materias que exijan, para su sanción, una mayoría determinada o simple (art. 4°).

En casos de extrema y fundada urgencia y, cuando se trate de asuntos que no requieren mayoría especial para su sanción podrán ser resueltos directamente por los Intendentes Municipales, previa consulta a la Dirección de Asuntos Municipales y "ad-referendum" del Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación (art. 5°).

También ha perdido relevancia la categorización de municipios analizada en 1.4.1.2.1, ya que el art. 14 de la misma Ley N° 5832 establece que los Intendentes de Municipios de 2da. Categoría (Juntas de Fomento) tendrán las mismas facultades y deberes que corresponden a los de 1ra. categoría.



1.4.1.2.3 Competencias Municipales

El art. 195 de la Constitución Provincial enuncia, en forma genérica, las atribuciones de las Municipalidades de 1ra. Categoría. Resultan, así, de su competencia:

* Actos vinculados a la integración de los gobiernos locales: convocatoria a comicios para elección del Presidente, del Dpto. Ejecutivo y miembros del Concejo Deliberante; propuestas, en terna, al P.E. de la Provincia, para el nombramiento de los jueces de paz legos de su jurisdicción, nombramiento de funcionarios municipales y alcaldes.

** Obras relacionadas con la salubridad y ornamento, establecimientos de beneficencia, vialidad vecinal, cementerios. Adquirir o construir, previa licitación, las obras que estime convenientes.

*** Fomento de la enseñanza común y especial, estableciendo las escuelas que sus recursos les permitan.

**** Actos vinculados con su patrimonio y recursos: establecer o aumentar el monto de impuestos, contribuciones o tasas sobre los servicios a su cargo; votar su presupuesto de gastos y cálculo de recursos; contraer empréstitos con objetos determinados; enajenar en subasta pública y gravar los bienes municipales.

La enunciación de competencias establecida en los incisos a) a j) del art. 195 no es taxativa, por lo que en el inciso k) se agregan "todas las demás atribuciones y facultades que se derivan de las enumeradas, o que sean indispensables para hacer efectivos los fines de las instituciones municipales".

En lo que respecta a los Municipios de 2da. Categoría, el art. 198 declara que, las Juntas de Fomento tendrán, en general, las mismas atribuciones y obligaciones que las Municipalidades. Sin embargo, el mismo art. 198 y el art. 200 prevén restricciones a dichas competencias:

- No pueden contraer empréstitos;
- Deben someter su presupuesto, cuentas de inversión de sus rentas y ordenanzas impositivas, a la aprobación legislativa. Si la Legislatura no se pronuncie dentro de los 40 días posteriores a su sometimiento, podrá dárseles ejecución.

La Ley Orgánica N° 3001 y sus modificaciones regula, en el Capítulo II del Título I, las "Facultades y deberes de las Corporaciones Municipales". El art. II contiene una larga enunciación de competencias de carácter "reglamentario", de "policía" y de "gestión y fomento" del desarrollo urbano y socio-económico; enunciación que no es taxativa, a tenor de la reserva contenida en el art. 12.

Cabe advertir que las competencias atribuidas a los Municipios, en el art. 11°, aparecen agrupadas según un criterio metodológico carente de rigor técnico, en los siguientes incisos:

- 1° Promover la agricultura y prosperidad de las industrias;
- 2° Velar por la seguridad y comodidad pública;
- 3° Ejercer la policía higiénica y sanitaria;
- 4° Fomentar la beneficencia y la moralidad pública;
- 5° Velar por la educación;
- 6° Lo relativo a obras públicas y ornato;
- 7° Lo relativo a Hacienda;
- 8° Lo relativo al Desarrollo Urbano;
- 9° Lo relativo al Juzgamiento y Sanción de Faltas.

Dentro de estos nueve grupos de competencias, la ley desagrega una serie de acciones municipales (reglamentarias, de policía, de gestión y fomento) clasificadas también sin un adecuado criterio técnico.

Teniendo en cuenta el objeto y alcances del presente informe, referido a los condicionamientos del desarrollo urbano del Municipio de Concordia, sólo se han de analizar las competencias comunales que tengan relación con la regulación, ejecución, control y gestión de las acciones urbanísticas, (ver numeral 1.4.1.3.3), identificando los supuestos de atribuciones exclusivas y/o concurrentes de ese Municipio y de otros órganos y entes estatales nacionales y provinciales con jurisdicción sobre el área.

1.4.1.2.4 Patrimonio y Recursos Municipales

El art. 187 de la Constitución Provincial establece que "las Municipalidades tendrán rentas y bienes propios, siendo exclusiva su facultad de imposición respecto de personas, cosas o formas de actividad sujetas a jurisdicción municipal, la que ejercerá conforme a su Ley Orgánica y con las limitaciones que ella establezca respecto de sus bases o para impedir se sancionen gravámenes incompatibles con los nacionales o provinciales".

Con referencia a sus competencias impositivas, el art. 189 precisa que no podrán establecer impuestos directos ni indirectos sobre la producción y frutos del país, ni sobre los establecimientos industriales y sus productos, con excepción de los de seguridad, higiene u otro de carácter esencialmente municipal y de las tasas por retribución de servicios.

Otro recurso municipal es el que proviene de la coparticipación de los impuestos fiscales que se perciban en su jurisdicción (art. 188).

Tal como se reseñara "supra" (ver numeral 1.4.1.23), las Municipalidades de 1ra. categoría pueden establecer por sí mismas el monto de los impuestos, contribuciones o tasas de los servicios a su cargo (art. 195 inciso f).

En cambio, las Juntas de Fomento de los Municipios de 2da. categoría deben someter, a aprobación legislativa, sus ordenanzas impositivas (art. 200).

En lo que respecta a los bienes que integran el patrimonio municipal, sólo pueden ser enajenados en subasta pública (art. 44 y 195 inc. h), bajo pena de nulidad y sin perjuicio de las responsabilidades emergentes. Para gravar dichos bienes, se requiere la aprobación de los 2/3 de la totalidad de los vocales del Concejo Deliberante. Sin embargo, el art. 45 de la Constitución prevé que sea necesario la venta directa o la cesión gratuita de bienes del Fisco para la fundación de colonias o para otros fines de utilidad pública. En esos casos, podrá la Legislatura -con dos tercios de votos presentes- autorizar estas formas de enajenación, dictando una ley especial para cada caso. El P.E. dará cuenta del uso que haya hecho de cada autorización, una vez cumplida la ley respectiva. Estas disposiciones constitucionales se encuentran reglamentadas en los arts. 6° a 10° de la Ley 5832, modificatoria de la Ley Orgánica.

A su vez, las Leyes Nos. 6010 y 6434 han modificado el art. 10° En el numeral 1.4.3. "infra" se analizará el régimen jurídico de los bienes públicos y privados de los Municipios y las condiciones legales vigentes para su disposición.

La Ley Orgánica, en el inciso 7° del art. 11°, al referirse a la materia de Hacienda, reglamenta las competencias tributarias que atribuye, la Constitución Provincial, a los Municipios.

Asimismo, les reconoce la facultad de determinar las rentas que deben producir, para el Tesoro Municipal, sus bienes raíces y sus capitales; de resolver la enajenación de bienes o valores de propiedad municipal; de adquirir bienes a título oneroso y aceptar o repudiar los que se le transfieran a título gratuito; de expropiar bienes, previa calificación legal de utilidad pública; de gravar bienes municipales; de contraer empréstitos, con objetos determinados, con dos tercios de votos de la totalidad de los miembros del concejo o Juntas. En ningún caso el servicio de la totalidad de los empréstitos podrá comprometer más de la cuarta parte de la renta, ni el fondo amortizante debe aplicarse a otros objetos.

El art. 21 de la Ley Orgánica contiene una previsión sobre los alcances de las facultades impositivas municipales, que repite la norma del art. 189° de la Constitución y el art. 23 consagra, para el cobro de las rentas municipales, los mismos privilegios que la ley acuerda al Fisco para el cobro de sus créditos.

El Capítulo III del Título I de la Ley Orgánica trata "De los Bienes y Rentas Municipales" (arts. 24 a 26). En el art. 24 se enuncian los Bienes Municipales y, en el 25, las rentas y recursos Municipales.

Los recursos del Tesoro Municipal pueden clasificarse, según las fuentes en que se originan, de la siguiente manera:

- * Recursos que provienen de las facultades impositivas propias, como ser el producido de impuestos y tasas que establezcan sobre bienes o por la prestación de servicios públicos (inc. 3°

del art. 25), como por ejemplo: por el alumbrado, riego y limpieza; por el uso y ocupación de la vía pública y del subsuelo; por construcciones y reparaciones de cualquier clase y aprobación de planes, etc.

También las patentes que establezcan sobre mercados particulares, vendedores ambulantes, establecimientos insalubres que exijan inspección, (inc. 4°), vehículos en general, espectáculos públicos, etc.

* Recursos provenientes de coparticipación de impuestos provinciales o nacionales

El inc. 1° del art. 25 de la Ley Orgánica se refiere a "la participación acordada, por las leyes respectivas, de lo que el fisco provincial recaude anualmente en los municipios por concepto de distintos impuestos." A tal efecto, los receptores de rentas depositarán mensualmente el importe de dicho porcentaje en la entidad que el P.E. establecerá con los respectivos municipios, a la orden de la corporación municipal.

Cabe señalar que, en materia de coparticipación de impuestos nacionales, la ley-convenio (T.O. 1979 por Decreto 3451-A.D.L.A.-T°XL-A-133) ha sufrido la modificación de la Ley 22293 (A.D.L.A. T°XL-D-3928). La Provincia de Entre Ríos, por Ley 6644 se ha adherido al nuevo régimen (A.D.L.A.-T°XLI-A-1022). A su vez el Decreto 542 sancionado el 29.12.78 por el gobierno provincial, establece el régimen de coparticipación de los municipios enterrerianos en los impuestos nacionales (B.O. 26.1.79).

* Recursos provenientes de la gestión municipal, como ser el producido de la venta y arrendamiento de los inmuebles de propiedad municipal (art. 25 inc. 2°) o de los ingresos percibidos con carácter de compensación por la prestación de los servicios públicos que realiza (art. 25 inc. 3° y 4°).

Con referencia a las tasas por retribución de alumbrado, riego y limpieza, el art. 26 de la Ley Orgánica dispone que podrán ser recargadas respecto de los baldíos, según lo establecido por el Municipio en su Ordenanza Impositiva Anual.

* Recursos provenientes de terceros, como son todos los que ingresen a Tesorería, en virtud de alguna disposición legal, contractual o acto de gobierno (art. 25 inc. 5°), como por ejemplo subvenciones o auxilios del Estado, aportes de organismos públicos con afectación a destinos determinados, etc.

1.4.1.2.5 Controles sobre la gestión municipal

La gestión municipal está sometida a diversos controles, tanto en el propio nivel comunal cuanto en el gobierno central, así como también por parte del electorado municipal.

La Constitución de Entre Ríos fija las competencias de la Fiscalía de Estado y de la Contaduría de la Provincia en los arts. 139 a 142 y del Tribunal de Cuentas en el art. 143.

Con referencia al Fiscal de Estado establece que estará encargado de defender el patrimonio del fisco y será parte legítima de los juicios contencioso-administrativos y en todos aquellos en que se controvertan los intereses del Estado. Defiere, a la ley, la reglamentación de los casos y la forma en que ha de ejercer sus funciones.

Por Ley 6325, sancionada y promulgada el 21 de febrero de 1979 (A.D.L.A. 1979-A-845), se ha aprobado el régimen de la Fiscalía de Estado. En su art. 1° se declara que:

"El Fiscal del Estado es el funcionario encargado de la defensa de los intereses del Estado provincial. Tiene, a su cargo, el control legal de la actividad del Estado, a fin de asegurar el imperio de la Constitución y el cumplimiento de la ley".

En cumplimiento de sus funciones y atribuciones enunciada en los art. 6° a 14° de la ley, puede requerir, en forma directa, todos los antecedentes e informes necesarios para los procesos en que intervenga a las distintas oficinas públicas nacionales, provinciales y comunales o entes autárquicos y organismos descentralizados (art. 6° inc. "c" y art. 12).

Como el Fiscal del Estado representa a la Provincia en todos los juicios en que se controviertan sus intereses (art. 7°), es parte legítima en los juicios contencioso-administrativos. Cuando el ente público interviniente sea un organismo autárquico o un municipio, éstos o sus representantes serán parte legítima en dichos juicios. Sin perjuicio de ello, el Fiscal de Estado podrá tomar intervención en las actuaciones, cuando a su criterio resulte conveniente a los intereses de la Provincia (art. 8°)

En lo que respecta al Tribunal de Cuentas, el art. 143 de la Constitución estatuye que tendrá a su cargo la aprobación o desaprobación de la percepción e inversión de caudales públicos, hecha por todos los funcionarios y administradores de la provincia y de las municipalidades, sin perjuicio de las atribuciones del Poder Legislativo previstas en el art. 81 inc. 13°.

La Ley Orgánica del Tribunal de Cuentas N° 5796, promulgada el 5 de enero de 1976 (A.D.L.A.-XXXVI-B-1616-ss.), establece en el art. 3° que es "el órgano fiscalizador que aprueba o desaprueba la percepción o la inversión de los fondos públicos rendidos por los poderes del Estado, entidades autárquicas, empresas del Estado y

"haciendas paraestatales. Las mismas facultades las tendrá en lo relativo a las cuentas municipales". Al reglamentarse las competencias del Tribunal, se establece en los incisos 1° y 2° que ejerce el contralor externo de la gestión financiero-patrimonial de la Administración Pública provincial, municipal y de las haciendas paraestatales y el examen y juicio de las cuentas rendidas por esos niveles administrativos y por las personas físicas o jurídicas de derecho privado que reciban subsidios o aportes del Estado o municipios. Puede traer a juicio de cuenta a todo agente de la Administración provincial o municipal o estipendiario a quien se le haya entregado o confiado el cometido de recaudar, invertir, pagar, transferir, administrar o custodiar fondos, valores, especies u otros bienes del Estado o municipalidades (inc. 11°); declarando la responsabilidad en el orden administrativo y formulando el cargo cuando corresponda (inc. 12°). Se regula asimismo el juicio de responsabilidad a todo estipendiario de la Administración Pública provincial o municipal por los daños que, por su culpa o negligencia, sufra la hacienda del Estado o ente municipal (art. 53 y ss.).

En los art. 63 a 67 se reglamenta la rendición de cuentas municipales en los municipios de 1° categoría y de 2° (Juntas de Fomento) que se hará antes del 30 de cada año, respecto de la percepción e inversión de la renta municipal del ejercicio vencido. Se prevé que, si no lo hicieren, el Tribunal de Cuentas podrá traer las rendiciones a su juzgamiento por intermedio de un auditor que se comisiona al efecto.

A los efectos del contralor jurisdiccional, el Tribunal podrá determinar los libros y demás documentación que las corporaciones municipales deberán llevar y que éste declare necesarios. Los mismos serán rubricados por el Tribunal de Cuentas (art. 67).

Para el ejercicio de sus atribuciones de contralor, el Tribunal aplica, en el orden provincial, la Ley de Contabilidad N° 5140 (A.D.L.A-XXXII-C-4297 ss.) que reglamenta la ejecución del presupuesto, autorizaciones de gastos, contrataciones, registro de operaciones (Contabilidad), gestión de los bienes de la Provincia.

A su vez, el Capítulo VI de esta Ley se encuentra reglamentado por el Decreto 3645/79 (A.D.L.A. XXXIX-C-4260).

Sin embargo, cabe advertir que la Ley Orgánica de los Municipios N° 3001, en el Capítulo V de su Título IV, dedicado a las Municipalidades (Gobierno de los Municipios de 1ra. Categoría), acuerda al Concejo Deliberante la competencia para dictar una Ordenanza de Contabilidad, fijando las bases a las que deberá ajustarse (art. 128°). Determina los libros de Contabilidad que deben llevarse inexcusablemente (art. 129) y la responsabilidad del Contador y el Tesorero por las registraciones controlables (art. 130°).

En ejercicio de tales atribuciones, el Municipio de Concordia ha sancionado su Ordenanza de Contabilidad N° 7478 (T.O.) y sus modificatorias, por la que se reglamentan la Contabilidad Patrimonial y la Financiera o de Presupuesto, los Decretos de Gastos, la Rendición de Cuentas, los Ingresos. Se organiza la Contaduría Municipal, fijando su competencia y deberes. En los art. 84° a 108°, se reglamentan las licitaciones y contratos. Por principio general, las adquisiciones, suministros y enajenaciones de muebles e inmuebles, el arrendamiento de propiedades, la ejecución de obras públicas o servicios se harán mediante licitaciones o remates (art. 84 °).

En lo que respecta a las funciones de la Contaduría Municipal, el Decreto 17715/73 reglamenta el inventario de bienes Municipales que debe llevar, clasificando los bienes muebles que ingresen al patrimonio de la comuna.

Además de los órganos de contralor de existencia constitucional a los que se ha hecho referencia, cabe señalar que el Superior Tribunal de Justicia tiene jurisdicción originaria y exclusiva en los casos de conflictos internos de las municipalidades en los que se susciten entre ellas y entre éstas y las autoridades de la Provincia (art. 167 inc. 1° apartado b). Por otra parte, el Tribunal ejerce jurisdicción, en última instancia, en las causas sobre constitucionalidad o inconstitucionalidad de ordenanzas, resoluciones o reglamentos que estatuyan sobre materia regida por la constitución y que se hayan promovido ante los Juzgados de 1° Instancia (art. 167 inc. 2° apart. "a"). Por último, el Tribunal conocerá y resolverá en las causas contencioso-administrativas, previa dene-gación o retardación de la autoridad administrativa competente, al reconocimiento de los derechos gestionados por parte interesada (art. 167 inciso 3°).

Reglamentando estas disposiciones constitucionales, la Ley Orgánica N° 3001 se ocupa de los "conflictos de poderes" entre el Departamento Ejecutivo y el Cuerpo Deliberante de una Corporación Municipal, o entre éstas con las autoridades de la provincia, o entre dos corporaciones entre sí. En el art. 149° prevé que, planteado el conflicto, cualquiera de las partes puede concurrir ante el Superior Tribunal, requiriendo pronunciamiento. Este debe resolver dentro del término perentorio de veinte días, desde que los autos queden en estado, no pudiendo exceder las tramitaciones del asunto de los 45 días (art. 150°).

En lo que atañe a las causas contencioso-administrativas, la Ley Orgánica atribuye, al Presidente de la Municipalidad (titular del Dpto. Ejecutivo), competencia para "conocer y resolver, originaria y exclusivamente, en los asuntos de índole administrativa que se susciten ante la Municipalidad"; sus resoluciones serán recurribles para ante el Superior Tribunal. (art. 112° inciso 13°).

Como se indicara "ut supra", la gestión municipal está sometida, también, al control del electorado. El art. 192 de la Constitución provincial reconoce que:

"Todos los vecinos tienen el derecho de provocar el castigo de "los municipales y empleados por faltas en el cumplimiento de sus deberes y la ley determinará las reglas a que ha de someterse la "represión de esas faltas".

Y en el art. 193°, se establece que la Ley Orgánica podrá otorgar, al electorado, los derechos de iniciativa, referendum y destitución de los funcionarios electivos.

La Ley Orgánica reglamenta el "derecho de revocatoria", en los art. 104 inc. 6°, 144, 145, 146, 147 y 148. Corresponde al Concejo Deliberante, (en el caso de los Municipios de Primera Categoría), someter a decisión del Cuerpo Electoral la revocación del mandato del Presidente de la Municipalidad, cuando a su juicio haya dado muestras de notoria incapacidad para el cargo o faltare a sus deberes. El procedimiento es distinto en los Municipios de Segunda Categoría, para la revocación del mandato de uno o varios de los vocales de la Junta de Fomento. Convocado el pueblo a las elecciones, éste se pronunciará en boletas que contendrán el nombre del funcionario seguido de las palabras "por la revocatoria" o "por la confirmación". Si la votación arrojava un porcentaje mayor del 50%

del total de inscriptos que hubieran votado por la revocatoria, declarará revocado el mandato del funcionario electivo; caso contrario, lo declarará confirmado.

La Ley 5832, que adaptó las disposiciones de la Ley Orgánica N° 3001 a la situación creada por el Proceso de Reorganización Nacional, ha modificado el reseñado sistema de controles, en los siguientes aspectos:

- * El P.E. de la Provincia ejerce las competencias que corresponden a los Concejos Deliberantes en asuntos que requieren mayoría especial, como ser la de decidir la convocatoria del Cuerpo Electoral para ejercer la revocación de mandatos electivos. Sin embargo, como las actuales autoridades municipales no son elegidas por el pueblo sino designadas por el Gobierno Provincial, debe considerarse que el "derecho de revocatoria" carece hoy de vigencia.
- * Existe contralor del P.E. de la Provincia en lo que respecta a la enajenación de bienes muebles o inmuebles pertenecientes al dominio de las Municipalidades, como asimismo su desafectación, ya que deben ser autorizados por Decreto (arts. 6° a 8°).
- * Existe contralor y asesoramiento de la Dirección de Asuntos Municipales en materia de: confección del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos; Memoria y Cuentas de Inversión del ejercicio anterior; labor administrativa de las Comunas, a cuyo efecto cuenta con Inspectores Contables y puede además solicitar la cooperación de la Contaduría General de la Provincia, en cuanto se refiere al movimiento de fondos y valores (art. 11° y 19°).

- * Existe contralor del Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación en materia de Contratos de Suministro, obras públicas y concesión de obras públicas. Los topes que determinan la aplicación del sistema de licitación pública o privada, concurso de precios o contratación directa, serán fijados por ese Ministerio para cada Municipio. El Ministro podrá delegar parcialmente tales facultades, en función de los montos de las operaciones conciliando la naturaleza de éstos y el volumen presupuestario de los Municipios (art. 20° y 21°).
- * Existe contralor del Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación en materia de recursos administrativos que debían antes deducirse ante el Concejo Deliberante, o que agotaban la vía ante la Junta de Fomento. El pronunciamiento del ministerio causa ejecutoria y contra él sólo cabrá entablar la acción contencioso-administrativa ante el Superior Tribunal de Justicia (art. 22°).

El procedimiento administrativo en la Provincia de Entre Ríos fue reglamentado por el Decreto N° 3377/1944 (A.D.L.A.-T° IV-1065), que fue modificado por la Ley N° 5935 (A.D.L.A.-T° XXXVII-B-2031) y por la Ley N° 6195 (A.D.L.A.-T° XXXVIII-D-3902).

Por último cabe señalar que la Ley Orgánica N° 3001, establece un sistema de controles recíprocos de los diversos órganos del gobierno municipal, los que obviamente carecen de vigencia en la actualidad. Así, por ejemplo, los "acuerdos" del Concejo Deliberante para las designaciones -por el Departamento Ejecutivo- de Jueces de Faltas (art. 11, inc. 9°), Contador, Tesorero, Alcalde (art. 104, inc. 4°). Es ilustrativa, asimismo, la norma incluida en el art. 92°: "Cada departamento del Gobierno Municipal es independiente en el ejercicio de las facultades que esta Ley le atribuye, pero se fiscalizan y controlan recíprocamente, gozando cada uno de ellos, a este efecto, del derecho de investigación, respecto de los actos "del otro".

El art. 102 establece que, el Concejo Deliberante (con la aprobación de un tercio de los presentes), puede pedir al Departamento Ejecutivo, los datos, informes o explicaciones que sean necesarios para el mejor desempeño de sus funciones. A su vez, el mismo cuerpo deliberativo puede:

- * admitir o rechazar las excusaciones o renunciaciones del Presidente de la Municipalidad (art. 104, inc. 5°);
- * someter, a decisión del electorado, la revocación del mandato del Presidente de la Municipalidad (art. 104, inc. 6°);
- * exonerar por sí solo al Presidente de la Municipalidad cuando se halle incurso en alguna de las inhabilidades enumeradas en el art. 80 de la Ley Orgánica (art. 104, inc. 7°);
- * pedir informes al Departamento Ejecutivo (art. 104, inc. 10°).

Paralelamente, el Presidente Municipal puede:

- * promulgar o vetar las ordenanzas y resoluciones del Concejo Deliberante (art. 112, inc. 3°);
- * prorrogar las sesiones ordinarias del Concejo (art. 112, inc. 4°);
- * convocar al mismo cuerpo a sesiones extraordinarias (art. 112, inc. 5°);
- * pedir, al Concejo, la remoción de los funcionarios designados con acuerdo (art. 112, inc. 9°).

También se encuentra regulado, en la Ley Orgánica, el control de Contaduría respecto de todas las órdenes de pago y las que autorizan gastos, sin cuyo visto bueno no podrán cumplirse, salvo el caso de insistencia por el Presidente de la Municipalidad. En caso de que el Contador mantenga sus observaciones, debe poner todos

los antecedentes en conocimiento del Tribunal de Cuentas, dentro de los quince (15) días (art. 118°). A su vez el Tesoro, que es el responsable de la custodia de los fondos municipales, no deberá pagar ninguna orden, autorización o libramiento que no tenga la imputación y el visto bueno del Contador, bajo su responsabilidad, salvo el caso de insistencia por el Departamento Ejecutivo, la que se comunicará por escrito.

1.4.1.2.6 Cauces de participación en la prestación de servicios públicos y realización de obras públicas

Una modalidad del Derecho Público de la Provincia de Entre Ríos digna de destacarse, es la inclusión de previsiones constitucionales y legales en materia de participación, de entes públicos y privados (cooperativas o consorcios de usuarios), en la prestación de servicios públicos y construcción de obras públicas, relegando a segundo plano la forma clásica de participación a través de la figura jurídica de la "concesión".

La Constitución provincial, en la Sección II "Régimen económico y del trabajo", incluye tres normas reveladoras de la indicada orientación:

- * art. 39: "Intensificará (el Estado) la construcción y mejoramiento progresivo de los caminos e incitará la iniciativa y cooperación privadas para la prosecución de la obra vial".
- * art. 40: "Estimulará la inversión de los capitales privados y en especial de los ahorros populares, en las empresas que

exploten servicios públicos, en las entidades económico-financieras, en el establecimiento de las industrias que se asienten en la Provincia, e iniciará esta evolución, sometiendo las explotaciones oficiales al régimen mixto y fortaleciendo las iniciativas particulares, con la participación y el aporte del Estado.

* art. 41: "Estimulará la tendencia cooperativista y protegerá las organizaciones de ese carácter.

A su vez, la Ley Orgánica de Municipalidades 3001, reglamentando con el mismo espíritu la participación privada, establece:

- el otorgamiento de concesiones o permisos sobre uso y ocupación de la vía pública y su subsuelo, se hará por tiempo determinado y en ningún caso importarán monopolio o exclusividad; (art. 11° inc. 2° apartado e). Lo mismo, si se trata de concesiones o permisos sobre prestación de los diferentes servicios públicos, los que tampoco podrán importar exclusividad o monopolio, salvo el caso de municipalización (apartado "f")
- los servicios públicos cuya ejecución corresponda a las corporaciones municipales, cuando no se presten directamente por ellas u organismos descentralizados o autárquicos, o por consorcios o cooperativas, en que tenga participación la Municipalidad, se explotarán por concesiones otorgadas a particulares mediante licitación pública (art. 14°).

De las normas reseñadas surge que tanto la Constitución como la Ley Orgánica prevén la participación de los usuarios en la prestación de los servicios públicos y en la realización de obras públicas, especialmente obras viales, mediante la formación de consorcios o cooperativas, con participación de las Municipalidades.

Los Decretos Nos. 2964/77 y 67/78 establecen el régimen de constitución y funcionamiento de los Consorcios Vecinales de Caminos.

1.4.1.3 Competencias del Municipio de Concordia en materia de desarrollo urbano y económico

1.4.1.3.1 Ambito territorial del Municipio de Concordia

Previo al análisis específico de las competencias del Municipio en las materias objeto del presente trabajo, conviene precisar el ámbito territorial concreto dentro del cual se ejercen dichas competencias.

Tal como se reseñó en el numeral 1.1, la Constitución de la Provincia atribuye -a la Legislatura- la facultad de fijar las divisiones territoriales para una mejor administración provincial y es en virtud de la misma que se dictan las normas que delimitan los departamentos y las que fijan los límites de los éjidos municipales (art. 81, inc. 16).

El art. 1° de la Ley Orgánica establece una superficie mínima de setenta y cinco kilómetros cuadrados (75 km²) para el éjido municipal, superficie que además deberá contener por lo menos, 1.500 habitantes.

El art. 3° de la citada Ley 3001 dispone, asimismo, que las autoridades municipales sólo tendrán jurisdicción sobre sus respectivos éjidos, la que se extenderá a todos los terrenos que en leyes posteriores sean incorporados a los éjidos existentes a su sanción.

Conforme lo establecido por el art. 8° de la ley 3001 el éjido municipal, a su vez, se divide en tres zonas, a saber: Planta urbana, Zona de Quintas y Zona de Chacras. Estas zonas, en vista a una mejor administración de los intereses y servicios públicos municipales, podrán dividirse en cuarteles urbanos y distritos suburbanos.

Concordantemente con las disposiciones constitucionales y legales citadas, la Ley 4708 del 9 de abril de 1968, amplió el éjido municipal de la ciudad de Concordia, estableciendo los siguientes límites:

Al Este: El Arroyo Yuquerí Grande desde el puente Camba Paso hasta su desembocadura en el Río Uruguay.

Al Sud-Este: El Río Uruguay, desde la desembocadura del Arroyo Yuquerí Grande hasta la del Arroyo Yuquerí Chico.

Al Sud-Oeste: El Arroyo Yuquerí Chico, desde su desembocadura en el Río Uruguay hasta el Puente Yuquerí.

Al Nord-Oeste: La zona de Vías del Ferrocarril Nacional General Urquiza desde el Puente Yuquerí hasta el Puente Camba Paso y desde el Arroyo Yuquerí Chico hasta el Arroyo Yuquerí Grande.

Esta Ley reconoce como antecedente, a la Ley N° 2540 del 29 de noviembre de 1917 y su decreto reglamentario del 31 de enero de 1918, normas que regularon la división, régimen de adjudicación y venta de las tierras adquiridas por el Gobierno de la Pcia. de Entre Ríos a doña Flora Urquiza de Soler por la Ley 2511 del 20 de enero de 1916 con el objeto de ampliar el éjido.

Es de interés destacar, que en los considerandos del Decreto N° 3711 del 4 de julio de 1957 por el cual se dispone la actualización de los precios de los lotes comprendidos en la fracción adquirida a la señora de Soler, se expresa que, desde el año 1921, -fecha en la que se habían fijado los precios máximos de venta de los citados lotes-, "las características de la zona han cambiado por completo, dado que, las que antes eran tierras indivisas, incultas y despobladas, hoy participan de la zona urbana y suburbana de la Ciudad de Concordia, a la que se hallan unidas por cami-

nos en muy buen estado, ya sean de tierra, enripiados o mejorados". Once años después, se sanciona la Ley 4708, que nuevamente amplía el éjido municipal con los límites que ya se han señalado.

Dentro del radio por ella demarcado, se ejercen las competencias municipales que seguidamente se analizarán, en materia de desarrollo urbano y económico.

1.4.1.3.2 Competencias exclusivas y/o concurrentes. (Reparto constitucional de competencias)

La organización federal, -consagrada en la Constitución Nacional- presenta dos esferas de gobierno, cada una de ellas actuando en el marco de sus respectivas competencias: el gobierno nacional y los gobiernos provinciales o locales. Por tal motivo, es menester analizar el reparto de competencias establecido en la Constitución Nacional, a fin de verificar si la regulación del proceso urbano y económico corresponde a las atribuciones exclusivas del gobierno federal o de los gobiernos locales, o se despliega en el amplio espectro de las facultades concurrentes de ambos sistemas normativos.

La capacidad de los estados provinciales se integra con todas las facultades no delegadas al estado federal y no prohibidas a las provincias (prohibición que debe ser expresa, como surge de los artículos 108 y 109 de la Constitución Nacional). De tal suerte gozan de los siguientes poderes:

* Reservados o no delegados al gobierno federal (art. 104, 105 y 106 de la C.N.), que constituyen -al menos en teoría- la regla de su competencia.

* Prohibidos al estado federal: como v.g. establecer la jurisdicción federal en materia de prensa (art. 32 C.N.).

* Concurrentes: con el estado federal, como los previstos en el art. 107 C.N. en concordancia con el art. 67 inc. 16 C.N., es decir, la legislación sobre adelanto de las provincias y el bien común (cláusula del progreso).

En cambio, las provincias se ven privadas de las siguientes facultades:

* las delegadas al estado federal, como son las enumeradas en los arts. 67 y 86 de la C.N.

* las explícitamente prohibidas a las provincias, como las enunciadas en los arts. 108 y 109 C.N.

* las prohibidas tanto al estado federal como a las provincias, como la concesión de facultades extraordinarias a los poderes ejecutivos (art. 29 C.N.).

* las que surgen de poderes implícitos del estado federal. La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia veda, a las provincias, ejercer facultades cuya asunción -por los poderes locales- obstaría o haría ineficaz el ejercicio de las atribuciones que corresponden al gobierno federal.

Teniendo en cuenta que el proceso de desarrollo urbano y económico municipal se regula en ejercicio de poderes de policía y de fomento o gestión económica, se analizará el reparto de competencias en esas materias que establece la Constitución Nacional.

1.4.1.3.2.1 Distribución del poder de policía

Las limitaciones que impone el Poder de Policía no se asientan tanto en un lugar territorial como en su relación con las libertades reconocidas, a los individuos, frente a los bienes comunes. La "materia" que se reglamenta es realmente la que presupuesta las limitaciones y el proceso administrativo de la coacción.

Las materias que han sido delegadas por las provincias al Gobierno de la Nación requieren normas nacionales de actividad policial y las que correspondan a las provincias, por su inherencia o por ser "reservadas", justifican la actividad policial local o provincial.

La Constitución Nacional atribuye ciertas materias al Congreso de la Nación e implícitamente le delega las necesarias limitaciones a las libertades individuales.

La materia no delegada al Gobierno Federal, que las provincias se reservan, según el art. 104 C.N. corresponde a la policía local. Esta materia, a su vez, se distribuye en materia de policía de las autoridades provinciales y municipales (arts. 5, 105 y 107 C.N.).

El régimen policial establecido en la Constitución Nacional distingue actividades que, si bien son delegadas al gobierno nacional, también son asumidas por las provincias dentro de su ámbito. Estas facultades concurrentes se fundan en los arts. 67 inc. 16 y 107 de la C.N. y se refieren a los contenidos de la denominada "cláusula del progreso" o el bienestar general.

Las facultades policiales concurrentes actuarán en ámbitos independientes puesto que se desarrollan en campos normativos distintos: local y nacional. La coexistencia de ambas clases de actividades

será normal, puesto que actúan en radios distintos, pero la norma de mayor consistencia se impone (art. 31 C.N.). La Corte Suprema de Justicia lo ha declarado reiteradamente (Fallos 212:137).

1.4.1.3.2.2 La cláusula constitucional del progreso y las facultades de fomento y gestión económica

El inciso 16 del art. 67 de la Constitución Nacional denominado "cláusula del progreso", confiere al Congreso de la Nación, el poder de "proveer lo conducente a la prosperidad del país, al adelanto y bienestar de todas las provincias.....".

Esta cláusula no incide sobre la actividad estatal de policía que impone restricciones y limitaciones, es decir, un "minus" a los derechos individuales. Por el contrario, se refiere a las prestaciones públicas de fomento, de servicios públicos, de gestión económica, es decir, aquellas que establecen un "plus" a los derechos de los particulares.

Aquí no hay policía limitadora sino actividad pública prestacional, aunque las normas respectivas a veces establezcan sanciones coactivas (vg. vacunación antivariólica), de la misma manera que ciertas prestaciones de fomento (vg. adquisición de elementos para la industria nacional por los empresarios de obras públicas).

Pero, cuando se menciona la cláusula económica o del progreso (arts. 67 inc. 16 C.N.) debe correlacionársela con la del art. 107 C.N., que es igualmente explícita y auspiciadora para la colectividad local, puesto que ambas son consecuentes con el generoso preámbulo en cuanto exalta la unión de los argentinos para "promover el bienestar general". Se trata, en síntesis, de poderes concurrentes.

La planificación jurídica y la técnica administrativa de fomento se presentan como una sistematización local de medidas prácticas a fin de incrementar la mayor producción de bienes y servicios de un país determinado en beneficio de la comunidad.

La Corte Suprema de Justicia, en el fallo "Frigorífico Swift" (Fallos 171:348) cierra un ciclo interpretativo que legaliza la intervención estatal en las actividades privadas y en las leyes del mercado en defensa de nuestra economía agropecuaria y exportadora de materias primas. Posteriores fallos avanzaron en el reconocimiento de la intervención amplia en el proceso económico, en el caso "Larralde" (Fallos 247:121). Se acepta la intervención... "en defensa y promoción de los intereses económicos de la colectividad, que tiene la firme base del art. 67 inc. 16 C.N. que representa una de las previsiones de mayor valía entre las diversas que atañen a la organización económica y social de las provincias y la Nación".

1.4.1.3.3 Competencias en materia de Desarrollo Urbano

Teniendo en cuenta el reparto constitucional de competencias que se reseña en el párrafo precedente y lo explicitado en 1.4.1.2.3. sobre las atribuciones municipales, se han de analizar a continuación las competencias específicas, exclusivas y concurrentes, del Municipio de Concordia y de los niveles jurisdiccionales respectivos de la Nación y de la Provincia de Entre Ríos, en materia de desarrollo urbano, tanto en los aspectos normativos y de control (policía) como en los de gestión y de fomento.

La problemática del desarrollo urbano no es materia de regulación expresa por la Constitución Nacional, sin perjuicio de que puede encuadrarse dentro de las previsiones del art. 67 inc. 16, es decir, la cláusula del progreso; por lo que, en materia de fomento del desarrollo urbano, existe concurrencia entre la Nación, Provincia y Municipios.

Conviene pues puntualizar el alcance y extensión de las atribuciones asignadas a cada uno de esos niveles jurisdiccionales.

1.4.1.3.3.1 Nivel Nacional

La Ley 22.450, de "Organización de Ministerios Nacionales" y su decreto reglamentario N° 42/81, por el cual se crean las Subsecretarías dependientes de cada Ministerio, atribuyéndosele la correspondiente asignación de funciones, traen disposiciones en materia de Desarrollo Urbano.

En efecto, el art. 29 de la Ley 22.450, que establece la competencia del Ministerio de Acción Social, prescribe en su apartado 16, que es función de dicho Ministerio entender en la coordinación y fiscalización de la ejecución que las Provincias y Municipios realicen en materia de planes de vivienda y planeamiento urbano, de conformidad con el régimen de asentamiento humano que establezca la política de ordenamiento territorial, así como también entender en la elaboración y ejecución de programas de vivienda destinada a los sectores de menores recursos, promover la inversión de recursos en el campo de la vivienda y los sistemas de vivienda industrializados (apartados 14, 15 y 17).

El decreto 42/81, Anexo XIII, punto V, describe la misión y funciones de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a la que, amén de las intervenciones en las materias que se mencionan precedentemente, se le atribuye la función de coordinar sus acciones con el Banco Hipotecario Nacional. En el inc. 6 de la Misión y Funciones referido, se inserta una norma de carácter programático, que da la pauta del criterio político con que se encara el tema del Desarrollo Urbano, y es la función específica de la Subsecretaría de participar en el progresivo traslado de responsabilidades de su competencia, desde el Estado hacia instituciones intermedias, conforme al principio de subsidiariedad.

Además de las funciones propias del Ministerio de Acción Social, resulta destacable la competencia que el art. 17 apartado 17 de la Ley de Ministerios Nacionales otorga al Ministerio del Interior y que se vincula con la materia en análisis ya que éste debe intervenir en el asentamiento de núcleos poblacionales en zonas de baja densidad demográfica que revistan interés geo-político, mediante la creación de condiciones favorables en el área. Por el decreto 42/81, la mencionada función se atribuye en común a la Subsecretaría del Interior y de Asuntos Institucionales, ambas dependientes del Ministerio del Interior.

Finalmente, el art. 25 de la Ley 22.450 dispone que compete al Ministerio de Obras y Servicios Públicos entender en la construcción, administración y prestación de los servicios de obras sanitarias de las provincias acogidas por convenios al régimen federal en la materia; en los usos y efectos de las aguas provinciales y municipales sobre las de jurisdicción federal; en la elaboración y ejecución de la política energética nacional y en la coordinación de los planes nacionales de electrificación rural; en el régimen de utilización de los recursos hídricos de uso múlt

tiple, acorde con la política de ordenamiento territorial; en to do lo atinente a tele y radiocomunicaciones, correos, etc. Es decir, en aquellas materias que hacen a la infraestructura de obras y servicios indispensables para el desarrollo urbano.

1.4.1.3.3.2 Nivel Provincial

En el orden provincial, de conformidad con lo que establece el art. 127 de la Constitución de la Provincia, se ha sancionado la Ley N° 6286, modificada por la Ley N° 6751 que fija las atribuciones y competencias de los tres Ministros Secretarios de Estado: de Gobierno, Justicia y Educación; de Economía, Obras y Ser vicios Públicos y de Asuntos Sociales.

Los arts. 18 y 21 establecen las Secretarías y Subsecretarías que funcionarán bajo la dependencia directa de cada Ministro, quedando así conformados los niveles jerárquicos superiores de cada uno de ellos de la siguiente manera:

- I. Ministro de Gobierno, Justicia y Educación.
 - Secretario de Cultura y Educación
 - Subsecretario de Educación
 - Subsecretario de Gobierno
 - Subsecretario de Justicia y Asuntos Legislativos

- II. Ministro de Economía, Obras y Servicios Públicos
 - Secretario de Obras y Servicios Públicos
 - Subsecretario de Obras Públicas
 - Subsecretario de Servicios Públicos
 - Subsecretario de Hacienda
 - Subsecretario de Asuntos Agrarios
 - Subsecretario de Industria, Comercio y Minería

III. Ministro de Asuntos Sociales

- Secretaría de Salud Pública
- Subsecretario de Salud Pública
- Subsecretario de Promoción y Asistencia de la Comunidad

El art. 17 de la Ley N° 6286 con la reforma introducida por la N° 6751 crea, bajo la dependencia jerárquica directa del Poder Ejecutivo Provincial, la Secretaría General de la Gobernación, que a su vez contará con las siguientes subsecretarías:

- Subsecretaría General de la Gobernación
- Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo
- Subsecretaría de Información Pública, Relaciones y Coordinación

Sin perjuicio de la precedente distribución orgánica, cabe destacar que lo atinente a planeamiento de la acción de gobierno y desarrollo, se debe tratar en reunión de Gabinete (art. 7, Ley 6286). Asimismo, cuando un asunto trascienda de los límites de la competencia específica de un Ministro y se refiere a cuestiones relacionadas con el bienestar general, a obras de utilidad pública o al gobierno institucional de la provincia, los distintos ministros deberán requerir -al Poder Ejecutivo- su estudio, consideración y resolución "en acuerdo". (art. 11 Ley 6286). De manera que las normas prevén que la acción de gobierno se lleve a cabo en forma integrada, es decir, coordinando las tareas que en las distintas materias incumben a los Ministros responsables.

Por ello y, sin perjuicio de destacar que es competencia del Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación entender en todo lo relativo a la división política y administrativa de la Provincia

y en las relaciones con las comunas, dirigiendo, coordinando, plnificando y supervisando la acción comunal, de conformidad con la orientación fijada por el Poder Ejecutivo, convendrá poner de relieve aquellas otras competencias atribuidas por la Ley Orgánica de Ministerios provincial, tanto a los Ministros como al Secretario General de la Gobernación, que tienen que ver con acciones o materias propias del desarrollo urbano.

Así, por ejemplo, el art. 17 inc. 22 de la Ley N° 6286 (modificada por la N° 6751) atribuye, a la Secretaría General de la Gobernación, la intervención en el proceso de ordenamiento urbano de la Provincia, con el fin de lograr un armónico y racional desarrollo de las áreas urbanas, asistiendo al Gobernador en la elaboración de objetivos y políticas para el desarrollo provincial.

El Ministerio de Economía, Obras y Servicios Públicos tiene, entre sus atribuciones específicas, las de coordinar la ejecución, fiscalizar administrativamente y ejercer la dirección técnica de las obras públicas que se ejecuten mediante convenios con el Estado Nacional, los municipios y otros entes públicos o privados y, de conformidad con los planes regionales y nacionales, entender en la ejecución de los planes y explotación de servicios de obras sanitarias y de agua potable; entender en la ejecución de los planes y sistematización de la electrificación provincial urbana; ejecutar la política provincial en materia de energía hidráulica y eléctrica; asesorar sobre la política provincial vial y supervisar las obras correspondientes; adoptar las medidas para organizar la información catastral, así como las necesarias para el relevamiento, registro, determinación de la aptitud, mensura y subdivisión de la tierra pública, su régimen legal y colonización (art. 15 inc. 6°; 15°; 16°; 33°; 38°; 39°; 40° y 42°-Ley 6286).

El Ministro de Asuntos Sociales tiene, entre otras facultades, la de intervenir en el estudio y evaluación permanente de las necesidades de vivienda para la población de la Provincia; en la programación de planes habitacionales urbanos, llevando a cabo su ejecución si correspondiere; programar y coordinar con otros órganos y entes los proyectos y obras de infraestructura y equipamiento, relacionadas con núcleos habitacionales creados o a crearse; intervenir con otros organismos en todo lo relativo al saneamiento ambiental y planes de urbanización; así como propender a la erradicación de villas de emergencia (art. 16, incs. 9°, 10°, 12° y 14° de la Ley 6286).

Finalmente, es competencia del Ministro de Gobierno, Justicia y Educación, entender en el registro, conservación y defensa del patrimonio histórico y cultural de la provincia; asesorar sobre los aspectos culturales, del turismo y recreación y entender en lo referente a la ubicación de museos (art. 14, incs. 45, 47 y 49 de la Ley 6286).

1.4.1.3.3.3 Nivel Municipal

En el numeral 1.4.1.2.3 ya se analizaron las competencias que atribuye, la Constitución de la Provincia, a los Municipios, efectuando una enumeración no taxativa, así como, en general, las que surgen de la Ley Orgánica N° 3001.

En el presente párrafo se considerarán las competencias municipales en materia de desarrollo urbano, es decir, la regulación, ejecución, contralor y gestión de las acciones urbanísticas.

En el Capítulo II del Título I de la Ley 3001 y sus modificatorias, se establecen las facultades y deberes de los municipios. La Ley adolece de una defectuosa técnica legislativa por lo que, a efectos de un mejor análisis, se los clasificará en facultades reglamentarias, de policía, de gestión y de fomento.

* Facultades reglamentarias

- a) Dictar normas y directivas sobre desarrollo urbano (art. 11 inc. 8° ap. a) Ley 3001).
- b) Reglamentar la instalación, ubicación y funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales o de otra índole y viviendas (art. 11 inc. 8° ap. b) Ley 3001).
- c) Reglamentar las construcciones dentro de la jurisdicción municipal (art. 11 inc. 2° ap. a)).
- d) Reglamentar el tránsito (art. 11 inc. 2° ap. g)).
- e) Reglamentar la publicidad (art. 11 inc. 2° ap. h)) (en aquello que pueda afectar espacios públicos).
- f) Reglamentación de cementerios (art. 11 inc. 3 ap. f), asilos, refugios y hospicios (art. 11 inc. 4° ap. a) (en lo que respecta a su localización).
- g) Establecer las condiciones a cumplir por los establecimientos calificados de incómodos, peligrosos e insalubres, así como los de uso público o con entrada abierta al público (art. 11 inc. 3° ap. e)) (en lo referido a su localización).
- h) Dictar normas sobre alineación de la ciudad, nivelación, ensanche y apertura de calles (art. 11 inc. 6° ap. c)) y sobre ornato (art. 11 inc. 6° ap. e)).

- i) Dictar normas sobre dirección, pendientes y cruzamiento de ferrocarriles y medios de transporte (art. 11 inc. 2° ap. a)).
- j) Dictar las normas sobre organización, funcionamiento y régimen de penalidades de la Justicia de Faltas Municipales (art. 11 inc. 9°). Téngase en cuenta que las normas vinculadas con el desarrollo urbano pueden incorporar un régimen de sanciones por las faltas en que incurran los administrados, las que deben ser previstas en el Código de Faltas y aplicadas por los respectivos Tribunales.

* Facultades de policía

- a) Fiscalización de las construcciones dentro de la jurisdicción municipal (art. 11 inc. 2° aps. a) y b)).
- b) Prevención de inundaciones, incendios y derrumbes (art. 11 inc. 2° ap. c)).
- c) Desinfección de aguas, habitaciones y locales públicos o insalubres (art. 11 inc. 3° ap. d)).
- d) Fiscalización de los establecimientos incómodos, peligrosos e insalubres o de uso público o con entrada abierta al público (art. 11 inc. 3° ap. e)).
- e) En general fiscalización sobre el cumplimiento de las normas dictadas en ejercicio de las facultades reglamentarias mencionadas en el párrafo anterior.

* Facultades de gestión y fomento

- a) Otorgar concesiones o permisos, por tiempo determinado, sobre uso y ocupación de la vía pública y su subsuelo o sobre la

prestación de los diferentes servicios públicos que, en ningún caso, podrán importar exclusividad o monopooio, debiendo, en este último supuesto, utilizarse el procedimiento de la licitación pública, cuando se trate de personas jurídicas en las que no participe la Municipalidad (ar. 11 inc. 2° ap. e) y f) y art. 14).

- b) Disponer la ejecución y conservación de las obras públicas, de biendo realizarse, por contrato y previa licitación pública, cuando no se ejecuten en forma directa por las municipalidades (art. 11 inc. 6° ap. a) y art. 15).
- c) Aplicar planes, directivas, programas y proyectos sobre política urbanística (art. 11 inc. 8° ap. a)).
- d) Resolver sobre el establecimiento, conservación y uso de plazas, paseos y parques (art. 11 inc. 6° ap. b)).
- e) Resolver la enajenación a título gratuito u oneroso, de bienes de propiedad municipal (art. 11 inc. 7° ap. c)).
- f) Resolver la adquisición de bienes a título oneroso y aceptar o repudiar los que se transfieran a título gratuito (art. 11 inc. 7° ap. d)).
- g) Gravar los bienes municipales pertenecientes a su patrimonio privado (art. 11 inc. 7° ap. e)).
- h) Resolver sobre la necesidad de expropiar bienes particulares dentro del territorio de su jurisdicción (art. 11 inc. 7° ap. f)).
- i) proveer lo concerniente a la limpieza general del municipio (art. 11 inc. 3° ap. a)).

La Ley 3001 y sus modificatorias establecía un claro reparto de facultades entre el Concejo Deliberante y el Departamento Ejecutivo. En efecto, el art. 104 inc. 14) atribuía, al Concejo Deliberante, las facultades reglamentarias en materia de urbanismo, al prescribir que tenía competencia para sancionar ordenanzas y resolucio-nes de carácter general y especial cuyo objeto fuera el gobierno y dirección de los intereses y servicios comunales en todas las materias comprendidas en el Capítulo II del Título I de la Ley.

Por otra parte el art. 112, al disponer en su inc. 22 que el Pre-sidente de la Municipalidad (nombre que recibía el titular del Departamento Ejecutivo) ejercía todas las demás atribuciones que fueran derivación de las enunciadas y las que impliquen poner en ejercicio sus funciones administrativas y ejecutivas, dejaba en claro que era propio de su área la aplicación de las normas de policía y el cumplimiento de actividades de gestión y administración comunal. Sólo se le otorgaban facultades reglamentarias para la aplicación de las ordenanzas y resoluciones del Concejo Deliberan-te.

La Ley N° 5832, sancionada para adecuar la Ley Orgánica de las Mu-nicipalidades N° 3001 a las circunstancias del Proceso de Reorgani-zación Nacional, replanteó la distribución de competencias señala-da, conforme lo establecido en su arts. 4°, 5° y 6°:

- Ejercicio de facultades reglamentarias:

No resulta de aplicación la primera parte del art. 4° porque, las materias vinculadas al desarrollo urbano, no requieren mayoría especial en la Ley N° 3001. Por lo que: corresponden al Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación, previa intervención de la Di-rección de Asuntos Municipales, órgano que actúa en la esfera de ese Ministerio (2da. parte del art. 4°).

Los Intendentes conservan la facultad de proponer -por conducto de la Dirección mencionada- la adopción de medidas de carácter general necesarias para la gestión de los intereses y servicios municipales, así como, en casos de extrema y fundada urgencia, dictar las reglamentaciones del caso, "ad-referendum" del Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación y previa consulta a la Dirección de Asuntos Municipales (con la misma reserva, de tratarse de asuntos que no requieren mayoría especial en la Ley N° 3001).

- Ejercicio de facultades de policía (fiscalización y control).

Corresponden al Intendente Municipal.

- Ejercicio de facultades de gestión y fomento urbano:

Corresponden al Intendente, salvo en los casos en que se enajenen o gravaren bienes inmuebles o muebles pertenecientes al dominio de las Municipalidades, o se requiera su desafectación, en cuyo caso es menester un decreto emanado del Poder Ejecutivo provincial (art. 6°, 7°, 8°, 9° y 10° de la Ley 5832, con las reformas introducidas por las leyes Nos. 6010, 6434 y 6663).

Asimismo, si se tratare de la celebración de contratos de suministros, obras públicas o concesión de obras públicas los Intendentes deberán tener en cuenta los topes establecidos por el Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación para la adopción de los procedimientos licitatorios públicos, privados, concurso de precios o de contratación directa, en cada caso. Y sin perjuicio de aplicar las formalidades y requisitos que surjan de sus propias ordenanzas (v.g. Ordenanza de Contabilidad de Concordia N° 7478/36 y sus modificatorias).

1.4.1.3.4 Aplicaciones de las competencias específicas en materia de Desarrollo Urbano

1.4.1.3.4.1 Regulación del uso del suelo

De conformidad con el sistema de reparto de competencias federales, las provincias se han reservado la atribución de regular su ordenamiento territorial y la ocupación de su suelo, sin perjuicio de los poderes concurrentes de la Nación en materia de política de asentamientos humanos, en zonas que revistan interés geopolítico y de seguridad.

En uso de tales atribuciones, las provincias dictan sus leyes de ordenamiento territorial y uso del suelo, o normas en materia de fraccionamiento de tierras y catastro general. Pero, a su vez, corresponde a los municipios la facultad de disponer el trazado, apertura, ensanche o clausura dentro del éjido de la ciudad; el saneamiento, el desagüe, los niveles, la pavimentación, el abasto, los transportes, etc. Y esto es así porque, con norma o sin norma que les otorgue expresamente esas competencias, esto constituye inequívocamente la denominada "materia municipal".

La ley 3687 organiza el Archivo General de la Provincia bajo el nombre de Dirección General del Notariado, Registros y Archivos, una de cuyas secciones es la que tiene a su cargo el registro de todos los actos vinculados con el dominio inmobiliario.

Prescribe el art. 59 de la citada ley que la sección "A" de dicho registro se subdivirá a su vez en protocolos para bienes urbanos y rurales, incluyéndose en el primero todos los documentos relacionados con los bienes situados en las ciudades, villas y pueblos, inclusive las zonas de quintas y chacras y, en el segundo, los restan

tes, agregando que la determinación de urbanos o rurales será da da por la clasificación que le haya otorgado la Dirección General de Rentas.

Asimismo, según lo dispuesto por el art. 78, en la Sección "C" re ferida a loteos, se deben inscribir los duplicados de mensuras re ferentes a trazados de ciudades, villas o pueblos que se declaren oficiales a partir de la sanción de la citada ley, y los loteos que sean aprobados por las municipalidades, así como también los referentes a colonizaciones y otros fraccionamientos de bienes ru rales, aprobados por las entidades competentes, debiendo describirse en dichos duplicados, separadamente, cada una de las porcio nes de conformidad, al plano que sirva para la aprobación.

Con fecha 24 de enero de 1980, se sanciona la ley de Catastro N° 6508, por la que se encomienda a la Dirección de Catastro de la Provincia, la ejecución y conservación del catastro territorial y el desarrollo del poder de policía inmobiliaria catastral.

El art. 3° de la citada ley adopta el procedimiento geométrico parcelario para la ejecución del catastro, por registración de los actos de levantamiento practicados de conformidad con lo dis puesto por la Ley Nacional N° 20.440 y demás operaciones que se prescriban en la ley.

La Dirección de Catastro con el fin de producir el ordenamiento territorial llevará los siguientes registros básicos:

- * Registro Gráfico
- * Registro Valuatorio a los efectos del avalúo fiscal
- * Registro de Actos de Levantamiento Territorial
- * Registro Parcelario

El art. 24 de la Ley 6508 establece una serie de medidas a fin de procurar la conservación de las constancias catastrales y la documentación existente en la Dirección de Catastro, facultando a esta última a coordinar con los organismos correspondientes un sistema de actualización permanente del estado dominial, padrón de contribuyentes inmobiliarios y valuaciones.

Las Municipalidades quedan obligadas a dar cuenta a la Dirección de Catastro de todas las modificaciones catastrales valuatorias que se produzcan en su jurisdicción.

Con fecha 3 de setiembre de 1979 la ley 6426 a su vez establece un sistema de valuación parcelaria. Los valores básicos urbanos, subrurales y de las mejoras de edificios, obras accesorias e ingstalaciones serán determinados por la Dirección de Catastro o por las Municipalidades o Juntas de gobierno, con la supervisión de la citada Dirección. Los valores básicos rurales serán establecidos por la Dirección de Economía Agropecuaria. El Poder Ejecutivo provincial realizará la aprobación final de los valores asignados.

Los arts. 3°, 4°, 5° y 6° clasifican las parcelas y dan su definición a cada tipo.

Se consideran parcelas urbanas las que de acuerdo a los títulos de propiedad, planos oficiales, municipales o particulares registrados, integren manzanas o unidades equivalentes y cuyo destino real y potencial sea la de servir de asiento a viviendas, comercios, industrias, servicios o recreación. De igual modo se clasifican los que no cumpliendo estos destinos estén rodeadas total o parcialmente por parcelas urbanas.

Las parcelas subrurales son aquellas que integran quintas o chacras o tienen iguales características que éstas, se encuentran ubicadas adyacentes a las ciudades, pueblos, villas u otros centros de población que, real o potencialmente, sean destinadas o apropiadas para la explotación agropecuaria intensiva. Igual clasificación corresponde a las parcelas que, no cumpliendo esos destinos, están rodeados total o parcialmente por parcelas subrurales. El Poder Ejecutivo provincial es la autoridad competente para fijar las zonas subrurales.

Las parcelas rurales se definen residualmente como aquellas que no están encuadradas, de conformidad con las prescripciones de la ley, como urbanas o subrurales.

La ley establece un método para la valuación parcelaria, resultando el valor de cada parcela de la suma del valor que se determine a la tierra libre de mejoras y del valor que se asigne a las mejoras.

Compete, a la Dirección de Catastro, la determinación de los coeficientes de ajuste individual de los valores unitarios de las parcelas urbanas y subrurales y de las mejoras incorporadas a éstas.

El Poder Ejecutivo, en forma anual fijará, asimismo, los coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales por intermedio de los órganos competentes, según el caso: Dirección de Catastro o Dirección de Economía Agropecuaria.

El art. 21 dispone que las Municipalidades deberán comunicar a la Dirección de Catastro toda modificación que por causa de incorporación o supresión de mejoras experimenten las parcelas ubicadas

en su jurisdicción, así como que deberán colaborar con dicha Dirección en las tareas de evaluación general, mantenimiento y actualización de tales valuaciones. (art. 23).

El decreto 3057 del 3 de setiembre de 1979 reglamenta la ley 6426. Entre sus disposiciones, merecen citarse:

- a) el artículo 2° establece que a los efectos de la clasificación de las parcelas como urbanas, así se ha de considerar a la que cumpla como mínimo con una de las condiciones establecidas por el art. 4° de la Ley 6426.
- b) el artículo 3° considera como subrurales -hasta tanto el Poder Ejecutivo reúna los elementos de juicio técnico, suficientes para la determinación de esas zonas- a las parcelas comprendidas dentro de los éjidos municipales que no reúnan ninguna de las condiciones de urbanas y cuya superficie sea inferior a 100 ha.
- c) el artículo 8°, al referirse al método de valuación unitario básico de la tierra urbana libre de mejoras, establece que las Municipalidades, o la Dirección de Catastro, deberán tener en cuenta el valor medio de mercado en la zona de lotes tipo de diez metros de frente por treinta metros de fondo.
Agrega que los planos de valores, consignarán también la designación según título o plano de la manzana, calles, clases de pavimentos, alumbrado público, servicios sanitarios, accidentes topográficos y otros que resulten indicadores de importancia. Esta norma resulta de verdadero interés en tanto revela el criterio integrador que adopta la Provincia en lo atinente al régimen catastral valuatorio y registral, resultando equitativo desde el punto de vista fiscal la merituación de todos estos parámetros para la valuación del bien urbano.

d) igualmente, el art. 9° inc. a) dispone que, a los efectos de la determinación del valor unitario básico de la tierra libre de mejoras subrural, la Dirección de Catastro o las Municipalidades agruparán las parcelas subrurales en zonas económicas uniformes.

El Decreto 3058 del 3 de setiembre de 1979 dispuso la revaluación general de la tierra libre de mejoras y de las mejoras de las parcelas urbanas y subrurales, de conformidad con las normas de la Ley 6426 y su decreto reglamentario 3057/79.

En su art. 3° establece que la determinación de oficio de los valores será responsabilidad de los municipios, con la supervisión de la Dirección de Catastro.

Con motivo de esta norma así como de las citadas precedentemente, la Dirección de Catastro elaboró un programa de coordinación Catastral Valuatorio, en consecuencia del cual el Ministro de Gobierno, Justicia y Educación, con la previa intervención de la Dirección General de Asuntos Municipales del citado Ministerio, dictó la Resolución N° 617 del 10 de junio de 1980.

Dicha Resolución Ministerial, dispone la participación activa de todas las Municipalidades de la Provincia en el Programa de Coordinación Catastral Valuatoria, fijando como primera etapa de dicho Programa a cumplir por los Municipios, la Organización del Registro Catastral Municipal.

Dicho Registro se organizará conforme a las siguientes pautas:

a) el ordenamiento de los legajos en las carpetas se efectuará en función del número de partida inmobiliaria provincial;

- b) el legajo individual que se forme para cada parcela contendrá:
- duplicados de las declaraciones juradas presentadas por los obligados;
 - copias de los planos de mensuras registrados por Catastro de la Provincia;
 - copias de los planos de construcción y/o relevamientos de mejoras;
 - toda otra documentación referida a la parcela.
- c) en Plantas urbanas, los legajos parcelarios de una misma manzana se agruparán en carpetas
- d) en las zonas ubicadas fuera de la Planta Urbana se procederá de la siguiente forma:
- cuando exista alguna subdivisión, tal como Quintas o Chacras, el archivo de los legajos parcelarios se realizará en función de la menor unidad existente para cada zona.
 - si dentro de la zona existen amezanamientos, los legajos parcelarios de una misma manzana se agruparán en carpetas
 - si no fuera posible el encuadramiento en los supuestos anteriores, se ordenarán los legajos en las carpetas en función del número de partida inmobiliaria provincial.

Los Municipios deben tener concluida la Organización Catastral dentro de los sesenta días de entrada en vigencia de la Resolución citada.

En materia de ordenamiento del uso, ocupación y equipamiento del suelo, si bien el Municipio de Concordia cuenta con diversas Ordenanzas que regulan distintos aspectos involucrados en la materia, cabe señalar que la ley 6416 del 6 de agosto de 1979 y sus decretos reglamentarios 3760/80 y 3766/80 establecen un régimen

legal integral para el Uso del Espacio y Preservación del Medio Ambiente de la Región de Salto Grande, dentro de la cual se ubica el Éjido Municipal de Concordia.

Tales normas condicionan cualquier regulación sobre la materia. En efecto, el art. 5° del Decreto 3760/80 establece que los Municipios que posean normas y/o Ordenanzas de Uso y Subdivisión del Suelo que no se compatibilicen con las pautas y criterios de la ley 6416 y sus reglamentaciones procederán a adecuarlas dentro de los ciento veinte días de la sanción del Decreto por el cual la autoridad de aplicación -actualmente la Secretaría General de Gobierno-, apruebe el Plan General para el área. Las normas que dicten las Municipalidades, deberán ser sometidas, previa a su vigencia, a la aprobación de dicha autoridad de aplicación.

Por tal motivo, la Ordenanza N° 17.881/73 del Municipio de Concordia que reglamenta las subdivisiones y loteos dentro de las áreas y zonas que establece para el Municipio, queda encuadrada en la situación antes señalada en cuanto a su vigencia.

En igual condición, se encuentran por ejemplo:

- * Ordenanza 19309/77 en cuanto en sus arts. 2° y 3° regula los usos de las parcelas incluidas en el "Barrio Parque Río Uruguay" ubicado en el sector de la Ciudad delimitado por las calles 123 Coldarelli al Sur, Río Uruguay al Este, 127 Avda. San Lorenzo al Norte, y calle 03 (ex-51) al Oeste.
- * Ordenanza 18182/74 en cuanto fija normas para la radicación de industrias y depósitos, tomando en cuenta la clasificación de su grado de peligrosidad, insalubridad o de molestias que causen.

- * Ordenanza 19432/77 en cuanto establece la localización del vacío de residuos, así como de los establecimientos destinados al acopio de distintos materiales en desuso.
- * Ordenanza 17345/70 y sus modificaciones en cuanto establecen normas sobre localización de establecimientos de almacenamiento y envasado de gases licuados del petróleo.
- * Ordenanza 9596 y su modificatoria N° 14.403 en cuanto establece los usos factibles en terrenos ubicados por debajo de la cota 14 metros, referida al 0 del puerto local.

y todas aquellas que en forma particular regulen subdivisiones, usos y localizaciones o zonificaciones.

Por la importancia de las normas de la Ley 6416 y sus reglamentaciones, éstas serán objeto de análisis particular en el numeral 2 al que "brevitatis causæ" se hace remisión, así como al tratarse la materia de las restricciones al dominio (numeral 3).

Csbe destacar que el Equipo Consultor, teniendo en cuenta la necesidad de compatibilizar las normas que sobre uso, ocupación, y subdivisión del suelo se encuentran vigentes en el municipio de Concordia y hasta tanto entren en vigor las normas del Plan de Ordenamiento urbano de Concordia que se hallan en elaboración, presentó ante el señor Intendente Municipal un anteproyecto de decreto para su trámite, por el cual se adoptan medidas de carácter transitorio, que posibilitan una mejor implementación futura de las normas que, sobre ordenamiento territorial, se aprueben en definitiva.

1.4.1.3.4.2 Edificación:

Las normas reglamentarias de la edificación constituyen "materia municipal".

La Ley Orgánica N° 3001, sin perjuicio de las actuales modificaciones en la Ley 5832, atribuye a los municipios la facultad de reglamentar y fiscalizar las construcciones dentro de la jurisdicción municipal (art. 11 inc. 2) ap. a).

En tal sentido, el Municipio de Concordia, por Ordenanza N° 17303 del 6 de noviembre de 1979, aprobó su Código de la Edificación, que contiene una regulación amplia y pormenorizada sobre la materia.

Dicho Código ha sido objeto de sucesivas ampliaciones y modificaciones, entre las que merecen citarse:

- * Ordenanza 17500 que dispone normas especiales destinadas a disminuir los costos en la presentación de planos para la construcción de viviendas "modestas" de material.
- * Ordenanza 17906 que establece requisitos especiales de construcción para cabarets, night clubs, boites, confiterías bailables y negocios similares, vinculadas con aspectos sanitarios y con los ruidos molestos.
- * Ordenanza 19047 por la que se elimina la restricción al dominio impuesto por el art. 200 del Código de Edificación, al sector de Avenida Las Heras desde Alvear al Oeste y en toda su extensión.
- * Ordenanza 17940 por la cual se prohíben las construcciones que de algún modo afecten los cursos de agua que corren por los arroyos mayores o menores existentes en la jurisdicción municipal.

También la Resolución N° 619/80 del señor Ministro de Gobierno, Justicia y Educación, dictada como Ordenanza General para todos los Municipios, completa las normas del Código de la Edificación; en cuanto introduce requisitos especiales a cumplir por los "Alojamientos".

Sin perjuicio de las normas de nivel municipal en vigencia, conviene recordar que la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio de Acción Social de la Nación tiene en vigor un cuerpo de "Normas Mínimas de Habitabilidad" de aplicación en todo el país. Estas normas incluyen normas de seguridad (estructural, contra incendios, en instalaciones de gas, contra accidentes), reglas derivadas del acondicionamiento ambiental; durabilidad de los edificios, etc.

Las normas precedentemente enunciadas se complementan con las "Normas mínimas de habitabilidad higrotérmicas" aprobadas también por SEDUV (Resolución 582/74), que deben ser observadas por todos los organismos del Area de Vivienda y/o los que se construyan con financiación proveniente de la misma. A su vez, se auspicia el cumplimiento de estas normas mínimas por parte del Banco Hipotecario Nacional e Institutos Provinciales de la Vivienda.

1.4.1.3.4.3 Régimen de gestión de obra y servicios públicos

1.4.1.3.4.3.1 Obras Públicas

Si bien la Provincia de Entre Ríos cuenta con una Ley de Obras Públicas N° 6351, sancionada y promulgada el 3 de abril de 1979 (A.D.L.A. T° XXXIX-B-2030 y ss.) la que a su vez ha sido reglamentada por el Decreto N° 958/79 (ídem 2063 y ss.) su régimen se apli

ca sólo a los "estudios, proyectos, construcciones, conservaciones, instalaciones, trabajos, obras en general que realice la Provincia, por intermedio de sus reparticiones centralizadas o descentralizadas, autónomas o autárquicas, empresas estatales o mixtas, por concesiones a terceros o por entidades de bien público, cualquiera sea el origen de los fondos que se inviertan (art. 1° de la Ley).

En consecuencia, si dentro del éjido del Municipio de Concordia se efectuaren obras públicas provinciales, conforme a lo reseñado "supra" respecto del reparto de competencias de gestión y fomento, éstas obras se registrarán por las previsiones de la Ley 6351 y su Decreto 958/79.

Precisamente la reglamentación del artículo 4° de la ley dispone que:

"Cuando la obra se proyecte realizar en un inmueble propiedad de una entidad de bien público, con fondos del Estado, éste podrá autorizarlo a condición de que aquella esté constiuida conforme a las disposiciones legales vigentes y que la obra y el inmueble pasen a ser de propiedad estatal, en caso de disolución de la entidad.....En los supuestos en que la obra se construye en inmueble de propiedad de la Nación, otra Provincia, Municipalidad o entes constituidos conforme a las disposiciones legales vigentes, las condiciones serán establecidas en el convenio respectivo.....".

Por lo expuesto, los Municipios tienen competencia para reglamentar, mediante Ordenanzas su régimen de Obras Públicas Comunes. Tal como se ha reseñado en 1.2.3, la Ley Orgánica enuncia, en su art. 11°, las competencias municipales en materia de "obras públicas y ornato" entre otras. En el art. 15° estatuye, en consonancia con el art. 44 de la Constitución:

"Toda obra que las corporaciones no hayan de efectuar con personal "o elementos propios, será hecha por contrato y previa licitación "pública".

Sin embargo el art. 15 prevé los supuestos en que podrá prescindir se de esas formalidades, de acuerdo con el monto de la operación; o cuando hubieren fracasado dos licitaciones sucesivas para el mismo objeto; o cuando se trate de obras de ciencia o arte y su ejecución no puede confiarse sino a artistas o personas de competencia especial; o se trate de objetos o muebles cuya fabricación pertenece exclusivamente a personas favorecidas con privilegio de invención. En esos supuestos de excepción, se podrá contratar en forma directa o previa licitación privada o concurso de precios, en su caso.

A su vez en el numeral 1.2.5. "supra" se ha mencionado la reforma que, a este respecto, introdujo la ley 5832, imponiendo el contralor del Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación. En efecto el art. 20 determina que:

"Los contratos de suministros, de obras públicas, y de concesión "de obras públicas se realizarán conforme a las formalidades y requisitos del proceso licitatorio público y privado, de concurso "de precios y de contratación directa que a la fecha tenga vigencia en los Municipios. En el supuesto de no existir en ellos normas reguladoras de la materia serán de aplicación las que tengan "vigencia en la Administración Central del Gobierno Provincial. "Los topes que determinan la aplicación de cada uno de aquellos "procedimientos serán los que fije el Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación para cada Municipio de acuerdo con las pautas "señaladas en el artículo siguiente."

Y en el art. 21 se determina que el mismo Ministro será la autoridad competente para la sanción de la Ordenanza aprobatoria, quien podrá delegar parcialmente tales facultades en función de los mon

tos de las operaciones, conciliando la naturaleza de éstas y el volumen presupuestario de los Municipios.

Con las reservas indicadas precedentemente, cabe señalar que el régimen vigente de licitaciones y contratos para la Municipalidad de Concordia se encuentra contenido en la Ordenanza de Contabilidad N° 7478 (T.O.).

En el art. 84° de la Ordenanza se establece, como principio general, que la ejecución de Obras Públicas o servicios, se hará mediante licitaciones. Y, en el art. 85 ; se exceptúan las obras o trabajos de conservación y reparación que se ejecuten por dependencias administrativas, con los elementos que dispongan y para los cuales se determina en el Presupuesto de Gastos el crédito y personal necesarios.

Los art. 90 y 91 incluyen previsiones similares a la norma contenida en el art. 15 de la Ley Orgánica reseñada "supra", respecto de los supuestos de licitación pública o privada, concurso de precios o contratación directa.

En los arts. 88° y 89° se relgamentan las publicaciones exigidas del llamado a licitación pública y la forma de presentación de las ofertas.

La Ordenanza se ocupa, asimismo, de las ofertas "admisibles e inadmisibles" y del régimen de adjudicación por el Departamento Ejecutivo, el que puede aceptar las propuestas que creyere convenientes o rechazarlas a todas.

También se regulan las garantías de oferta y contractual (art. 95 y 96) y la ejecución y rescisión de los contratos celebrados.

1.4.1.3.4.3.2 Servicios Públicos

Al tratar el tema de la "participación en la prestación de servicios públicos y realización de obras públicas" (ver numeral 1.4.1.2.6) se han reseñado las normas constitucionales (art. 40) y legales (art. 11 inc. 2° apartado "f" y art. 14 de la Ley Orgánica 3001) en materia de concesión de servicios públicos. Se hace remisión a lo allí explicado, "brevitatis causae".

Cabe advertir que tales normas de la Ley Orgánica mantienen su vigencia, en virtud de lo dispuesto por el art. 21 "in fine" de la Ley 5832.

Asimismo, las normas de la Ordenanza de Contabilidad de Concordia N° 7478 (T.O.), en su capítulo de "Licitaciones y contratos", se aplican a los contratos de concesión de Servicios (art. 84, 102 y concordantes).

1.4.1.3.4.4 Vivienda

El art. 42 de la Constitución de Entre Ríos, incluido en la Sección II "Régimen económico y del trabajo", al ocuparse de las condiciones de trabajo de los obreros y empleados residentes en la Provincia prevé que se reglamentará especialmente: "...el fomento de la construcción de viviendas higiénicas, con el concurso del Estado, sea en forma de desembolsos directos, de otorgamiento de crédito o garantías o de liberación de gravámenes". (inc. "f").

De modo pues que, a nivel provincial, existe un claro mandato constitucional a favor de la acción del Estado en materia de construcción de viviendas económicas.

Cabe recordar, por otra parte, que esta materia encuadra en los "poderes concurrentes" de la Nación, Provincia y Municipios. En el numeral 1.4.1.3.3 "supra", se han reseñado las competencias del Ministerio de Acción Social de la Nación, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la coordinación y fiscalización de la ejecución que las Provincias y municipios realicen en materia de planes de vivienda y en la elaboración y ejecución de programas de vivienda destinada a los sectores de menores recursos; promoción de inversiones de recursos en el campo de la vivienda y en sistemas de vivienda industrializados.

También se mencionaron las competencias del Ministerio de Asuntos Sociales de la Provincia de Entre Ríos que interviene:

- * en el estudio y evaluación permanente de las necesidades de vivienda para la población de la provincia;
- * en la programación de planes habitacionales urbanos, llevando a cabo su ejecución si correspondiere;
- * en la programación y coordinación, con otros órganos y entes, de los proyectos y obras de infraestructura y equipamiento, relacionadas con núcleos habitacionales creados o a crearse;
- * en lo relativo al saneamiento ambiental y planes de urbanización, junto con otros organismos, propendiendo a la erradicación de villas de emergencia (ver Ley 6286, art. 16°).

En la Provincia de Entre Ríos, el Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda, organismo estatal que cumple esas funciones de índole social, se encuentra exento de impuestos, tasas, gravámenes o contribuciones de carácter provincial, creadas o a crearse (art. 1° y 2° de la Ley 6102 que derogó a la anterior N° 5769 -ver A.D.L.A. T° XXXVIII-B-1920). En su art. 6° la Ley 6102 "in"vita a los Municipios de esta Provincia para que:

- a) dicten disposiciones de carácter similar a las establecidas en los arts. 1° y 2° de la ley;
- b) condonen, por esta única vez, las deudas que actualmente mantienen con ellos el Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda de Entre Ríos, en concepto de impuestos, tasas, contribuciones y cualquier otro gravamen, sobre inmuebles que posea como propietario, en las respectivas jurisdicciones municipales.

En lo que respecta a las normas del Municipio de Concordia, por el Decreto Municipal 17643 de fecha 1° de setiembre de 1972 se dictó un reglamento para los adjudicatarios de las viviendas construidas por el Plan-Nación-Provincia-Municipio-Comunidad de la Ciudad de Concordia. Este Reglamento impone una serie de restricciones al dominio (prestaciones de hacer y de no hacer) en procura del embellecimiento y conservación de tales viviendas y a fin de crear un clima de armonía y colaboración entre los adjudicatarios. Se reseñarán estas restricciones "infra" en el numeral 1.4.3, al tratarse los condicionantes derivados del régimen jurídico de la propiedad, ocupación y uso del suelo.

La Ordenanza N° 17859 de Concordia, promulgada el 29 de agosto de 1973, creó dentro del área del Departamento de Obras Públicas Municipal, una sección encargada del estudio y proyecto de viviendas de interés social, tendiente a facilitar la construcción de unidades habitacionales económicas confortables y seguras a personas de escasos recursos (art. 1°). Fija las franquicias de que gozan las personas de esas condiciones, propietarias de inmuebles u ocupantes de terrenos municipales (art. 2°, 3° y 4°).

Finalmente la Ordenanza 18150, promulgada el 7 de junio de 1974, reglamenta las condiciones indispensables para la localización de núcleos urbanos, genéricamente llamados "Barrios" de más de 50 viviendas. Las condiciones que adopta son las pautas generales de los planes "Alborada" y "17 de Octubre" del Ministerio de Bienestar Social, en lo que respecta a la infraestructura y equipamiento comunitario mínimo, para Barrios desde 50 a 2000 viviendas. Esta Ordenanza es complementaria del Código de Edificación y de la Ordenanza del Uso y División del Suelo (art. 7°).

1.4.1.3.4.5 Obras Sanitarias

La Ley 6643 de Entre Ríos, sancionada y promulgada el 24 de noviembre del año 1980 (A.D.L.A. T° XLI-A- 1018) pone a cargo exclusivo de los Municipios de la Provincia, a partir de su vigencia, la explotación y mantenimiento de los servicios de desagües pluviales y cloacales y de provisión de agua potable en sus respectivos éjidos. Este último servicio será de prestación obligatoria en la planta urbana mediante el sistema de conexión domiciliaria (art. 1°). Se establece la obligatoriedad de los servicios de agua y desagüe cloacal en los inmuebles comprendidos dentro del área donde se hayan instalado las cañerías de distribución de agua y las colectoras de cloacas. Esta obligación se extiende, en ciertos casos, a inmuebles no habitables (art. 2°).

Las obras internas serán construidas por los propietarios (art.3°) con la intervención de la Municipalidad, que vigilará y dirigirá los trabajos domiciliarios e inspeccionará las instalaciones (art. 4°).

La Pcia. de Entre Ríos construirá las obras básicas y los Municipios las obras de redes domiciliarias a las que se enlazan las conexiones (art. 3°).

A partir del momento en que se inicie la construcción de esas obras se prohíbe la perforación de pozos a cualquier profundidad, sin permiso previo del municipio, dentro del radio servido y los existentes deberán ser cegados (art. 6°).

Se reglamenta el pago de las tarifas por estos servicios, aunque se trate de inmuebles que carezcan de instalaciones domiciliarias (art. 8°) y la situación de los inmuebles edificados o baldíos de propiedad de la Nación o Provincia (art. 9° y 10°).

El Capítulo II de la Ley establece que la Provincia organizará una repartición descentralizada que tendrá a su cargo, entre otras, las siguientes tareas:

- * la planificación, estudios, proyectos, dirección técnica y preparación de normas relativas a todas las obras generales atinentes a los servicios de esta ley;
- * el asesoramiento técnico específico a los Municipios;
- * ejecución de obras;
- * proponer al P.E. la política tarifaria;
- * coordinar, con los Municipios, la preparación y perfeccionamiento del personal que deba desempeñarse en los servicios regulados por la ley.

En el Capítulo III se regula la transferencia, a los municipios, de los servicios a cargo de la Provincia, que incluye la transmisión sin cargo del dominio sobre bienes inmuebles y accesorios

afectados a los servicios transferidos, así como de los contratos de locación de cosas, obras y servicios (art. 20 y 21). Se regula la incorporación, a las administraciones municipales, del personal que resulte transferido (art. 22 y ss.).

Finalmente, la ley establece que no quedan comprendidos, en su régimen, los servicios de agua potable y desagües cloacales y pluviales que estén ya prestados por los Municipios salvo que se adhirieran por Ordenanza especial (art. 28), ni los que presten las cooperativas de agua potable según convenios con el Servicio Provincial de Agua Potable (S.P.A.P.). Estas últimas situaciones se registrarán por las normas de los convenios respectivos (art. 29).

En la Ciudad de Concordia se ha creado recientemente un ente autárquico que tendrá a su cargo las obras y servicios regulados por la ley 6643.

1.4.1.3.4.6 Vialidad

El régimen de Vialidad de la Provincia de Entre Ríos fue instituido por la ley 2936 modificada por la N° 4220 T.O. por el Decreto 6771/59 M.O.P. Posteriormente sufrió modificaciones introducidas por las leyes N° 4672 (A.D.L.A. T° XXVII-C-3490); N° 5124 (A.D.L.A. T° XXXII-B- 2900) y N° 6498 (A.D.L.A. T° XL-B-1797), especialmente en lo que respecta al monto de las multas aplicables por incumplimiento de contratos de obras de vialidad o infracciones de tránsito y al régimen de distribución de lo recaudado que, en gran parte engrosa el Fondo Provincial de Vialidad.

Se hace remisión a lo explicado en el numeral 1.4.1.2.6 "supra" en lo que respecta a la norma constitucional que reconiza la iniciativa y cooperación privadas para la construcción y mejoramiento de los caminos (art. 39) lo que se concreta mediante los Consorcios Vecinales reglamentados por los Decretos 2964/77 y 67/78.

1.4.1.3.5 · Competencias Municipales en Materia de
Desarrollo Económico

El fomento y desarrollo de la economía es atribución concurrente de la Nación y las Provincias, quienes las ejercen con alto grado de centralización. No parece criticable que las decisiones en materia de política económica y la regulación de las medidas que se proponen, se concentren en los niveles más altos del gobierno. Sin embargo, la ejecución de las medidas adoptadas, así como el control de sus resultados concretos y la fiscalización de los regímenes de promoción acordados, conviene que se descentralicen a efectos de lograr mayor inmediatez respecto de los destinatarios de sus beneficios.

En atención a que el presente Informe tiene por objeto analizar los instrumentos jurídicos que condicionan el ordenamiento urbano de la Ciudad de Concordia y la competencia de los diferentes órganos administrativos en las acciones de desarrollo urbano, no se efectúa el análisis de las competencias nacionales y provinciales en materia de desarrollo económico.

Sin perjuicio de ello y, pese a que los Municipios son por lo general, ejecutores o fiscalizadores de las políticas de desarrollo económico, se hará breve referencia a las potestades que, en esta materia, poseen los municipios.

La Ley Orgánica N° 3001, en su art. 11, apartado 1°, establece como atribución y deber del gobierno municipal promover la agricultura y prosperidad de las industrias estimulando, en la medida de sus recursos, toda iniciativa útil que se produzca en favor de la agricultura y la fundación y desarrollo de las industrias pudiendo, incluso, otorgar primas y conceder exenciones de impuestos por tiempo determinado. También puede, el Municipio, propender o

cooperar en la fundación de escuelas agronómicas o de enseñanza industrial, fomentar la arboricultura, horticultura y fruticultura, promoviendo la creación de viveros para multiplicación, combatir plagas y pestes perjudiciales a la agricultura y proponer al P.E. todas las medidas que juzgue necesarias a los fines antes indicados.

Es dable destacar, en este sentido, la reforma que, por la Ley 6663, se introdujo al art. 10 de la Ley 5832. El texto reformado prevé como excepción, al procedimiento de licitación o subasta pública, para la enajenación de bienes, la venta directa de inmuebles localizados en áreas de asentamiento industrial, destinados a establecimientos industriales sujetos a regímenes municipales de promoción industrial, al titular del establecimiento industrial beneficiado.

1.4.2 CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA UBICACION DE CONCORDIA EN EL AREA DE INFLUENCIA DIRECTA DE LA REPRESA DE SALTO GRANDE

En el numeral 1.4.1.3.4.1 se expresó que, si bien el Municipio de Concordia posee normas propias en materia de uso, ocupación y equipamiento del suelo, las mismas quedaban sujetas a las disposiciones de la Ley 6416 y sus decretos reglamentarios 3760/80 y 3766/80 en tanto y en cuanto estas últimas establecen un régimen legal integral para el uso del espacio y preservación del medio ambiente de la Región de Salto Grande. En tal mérito, los Municipios deben adecuar sus normas a las dictadas por la Provincia, dentro de los 120 días de la sanción del Decreto por el cual la autoridad de aplicación apruebe el plan general para el área (D. 3760/80, art. 5°).

La Ley 6416 dictada "a fin de asegurar la adecuada localización, desarrollo e interrelación de los asentamientos humanos y de las actividades que se realicen" (art. 1°), en el área de influencia directa de la represa de Salto Grande, fija en su art. 2° los límites de dicha zona de influencia directa dentro de la cual queda completamente incluido el Municipio de Concordia.

Los objetivos fundamentales de dicha norma legal están contemplados en el art. 3° y, entre ellos, cabe destacar:

- * la promoción y consolidación de un desarrollo integral;
- * el uso racional de los recursos naturales;
- * la preservación y mejoramiento del medio ambiente, tanto natural como cultural;
- * la armonización de planes y programas de desarrollo con los que se ejecutan en el área similar de la República Oriental del Uruguay;
- * la compatibilización de la legislación provincial con las Leyes Nacionales y Convenios Internacionales.

Estos objetivos se inscriben dentro de la concepción del ordenamiento del espacio "como un proceso dinámico en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orientan la toma de decisiones públicas o privadas hacia el logro de metas predeterminadas ajustables en función de los cambios que experimente la realidad sobre la que se actúa (art. 3° inc. "e").

El art. 4° establece que la autoridad de aplicación clasificará las áreas comprendidas en el art. 2° en:

- * área rural: comprende espacios destinados principalmente a actividades relacionadas con la producción agropecuaria, forestal, minera, etc.
- * área urbana: comprende espacios urbanizados, semiurbanizados y circundantes y está destinada a asentamientos humanos intensivos;
- * área lago: comprende los espacios de lago destinados a usos relacionados con la navegación, pesca, etc.

Dentro de cada área se prevé la existencia de zonas de usos específicos o mixtos (art. 5°) de conformidad con la siguiente clasificación:

- * de producción
- * residencial
- * comercial y administrativa
- * de equipamiento y servicios
- * de recreación y turismo
- * de reserva
- * de otros usos específicos

El art. 6° atribuye competencia a la autoridad de aplicación para aprobar la definición de zonas.

En el Capítulo III, referido a los asentamientos, la ley se refiere al concepto de "reestructuración de un asentamiento" que define como el proceso de modificación de los usos, ocupación, subdivisión y equipamiento en su territorio (art. 11). La reestructuración debe responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta de la autoridad de aplicación y justificarse mediante un plan particularizado que cumpla con los objetivos de la ley y requisitos que establece el decreto reglamentario.

El art. 20 de la Ley dispone que la autoridad de aplicación fijará las densidades brutas para las áreas urbanas, las que no podrán superar los 150 habitantes/ha.

La norma en estudio prevé la delimitación de una franja de ancho variable, denominada "Borde de Lago" y "Borde de Río", cuyos límites deberán ser fijados por la reglamentación. El art. 6° del Decreto 3766/80 fija tales límites en forma provisoria, delegando en la autoridad de aplicación, su determinación definitiva.

El título III se refiere a los usos, entendiéndose por "usos del espacio" a los destinos establecidos para las distintas áreas y zonas en relación a sus recursos y al conjunto de actividades que se desarrollan o tengan en ellas las máximas aptitudes y posibilidades de desarrollarse. En tal mérito, el art. 29 determina los usos para las áreas rurales, urbanas y del lago. El art. 30 delega en la autoridad de aplicación- la atribución de establecer categorías de usos según se trate de actividades fomentadas, limitadas o excluidas.

Los capítulos 9°, 10° y 11° de la Ley se refieren a los usos en áreas rurales, urbanas y del lago respectivamente. En lo que ha ce a las disposiciones relativas al área urbana, debe señalarse que la reglamentación establecerá los requisitos específicos que deberán cumplimentar los planes particularizados de ordenamiento así como los criterios para el diseño urbano de las distintas zonas, y la relación entre densidades brutas y netas admisibles en relación con la dotación de equipamientos y servicios (cf. art. 52, 53 y 55).

La instalación de nuevas industrias también es objeto de la normativa en estudio estableciéndose que las mismas deben instalarse en zonas específicamente definidas para tal uso mixto compatible (art. 57). Para la radicación de nuevas industrias y para la ampliación de las existentes se requiere la presentación de un estudio acerca de los efectos que producirá sobre el medio ambiente, el que debe ser evaluado por la autoridad de aplicación.

La Ley dedica su título IV a la prevención de la contaminación ambiental, a fin de asegurar el mantenimiento de los estándares de calidad ambiental que surgen de la ley, decretos reglamentarios y normas internacionales existentes en la materia.

La Secretaría General de la Gobernación es la autoridad de aplicación y actúa asesorada por la Comisión creada por el art. 86 de la Ley. El asesoramiento se efectúa a través de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo, actualmente dependiente de la Secretaría General.

El Título VI establece el régimen de sanciones por infracciones que pudieran cometerse contra sus normas.

Entre las disposiciones transitorias, cabe destacar la del art. 99 que establece que entre las cotas Nos. 35 y 38 no se permitirán instalaciones con carácter permanente en tanto se defina la línea de máxima crecida.

La Ley 6416 fue reglamentada por el Decreto 4092/79. Este último prevé que el proceso de planeamiento se instrumentará mediante un sistema de planes de ordenamiento del espacio constituido por:

- a) Plan General
- b) Planes Particulares
 - b1) para la creación, ampliación y reestructuración de asentamientos
 - b2) para la creación y ampliación de zonas de usos específicos.

Mientras el Plan General determina los grandes lineamientos de organización del espacio y tiene alcances interjurisdiccionales, el plan particularizado es el instrumento técnico jurídico exigido para la creación de nuevos asentamientos, la ampliación o reestructuración de asentamientos existentes (art. 4).

Tanto los planes generales como los particularizados deben ser aprobados por el Poder Ejecutivo a pedido de la autoridad de aplicación. Por el Decreto 3766 del 31.10.80, se aprobaron de conformidad con lo dispuesto por el art. 9° del Decreto 4092/79 los elementos constitutivos básicos del Plan General de Ordenamiento del Espacio delimitándose, así también, las áreas urbanas, rurales y del lago. Este Decreto 3766, instrumentando las disposiciones de los art. 26, 27 y 28 del Decreto 4092/79, enumera las actividades fomentadas y determina las correspondientes zonas de uso de conformidad con los criterios del Decreto 4092. A su vez, dentro de cada zona se clasifican las actividades en: dominante; complementaria, condicionada y no permitida.

El art. 14 y siguientes del Decreto 3766 se refieren a los planes particularizados estableciendo la función y actividades y densidades brutas para las diferentes áreas urbanas. Así, por ejemplo, para Concordia se fija:

<u>Función:</u>	cabecera regional
<u>Actividad dominante:</u>	equipamiento y servicio industrial
<u>Actividad complementaria:</u>	turística
<u>Densidad promedio:</u>	150 hab/ha
<u>Densidad mínima:</u>	60 hab/ha.

Los arts. 17 y 18 definen los factores de ocupación total (FOT) y de ocupación del suelo (FOS), fijando los máximos permitidos para zonas industrial, residencial, y comercial-administrativa.

De conformidad con el art. 54 del Decreto 4092/79 reformado por el art. 4° del Decreto 3760/80, para cualquier acción de desarrollo urbano para la que se requiere autorización a los fines del cumplimiento de la Ley 6416 y sus decretos reglamentarios, el recurrente presentará la solicitud ante el Municipio o la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo. Cuando el Proyecto corresponda territorialmente a la jurisdicción municipal, el respectivo municipio debe elevar un informe de acuerdo con sus propias Ordenanzas de Uso del Suelo, las que se deben corresponder con la Ley 6416 y el Sistema de Planes establecido por la Autoridad de Aplicación. Elevado al Proyecto a la Secretaría de Planeamiento, ésta tiene un plazo de 20 días para formular un dictamen previo de viabilidad y luego debe elevarlo a la Autoridad de Aplicación para que conceda o deniegue la autorización definitiva (art. 57 del D-4092 reformado por el D. 3760).

La Autoridad de Aplicación o la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo pueden convocar, si lo estiman necesario, a la Comisión Asesora creada por el art. 86 de la Ley (art. 60-D. 4092 derogado por el art. 9° del D-3760).

Al marco normativo reseñado deberán ajustarse todas las normas que en la materia objeto de este Informe rigen en Concordia, como así también las que en el futuro se formulen.

1.4.3 CONDICIONANTES DERIVADOS DEL REGIMEN JURIDICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

1.4.3.1 Normas constitucionales

La Constitución de Entre Ríos, a diferencia de otras constituciones provinciales, no contiene norma que determine el régimen jurídico de la propiedad inmueble. Ni siquiera incluye expresamente el principio general que refirme el contenido del art. 17 de la Constitución Nacional, proclamando la inviolabilidad de la propiedad privada. Sólo lo hace en forma implícita, al declarar que: "los habitantes de la Provincia gozan en su territorio de todos los derechos y garantías declarados por la Constitución Nacional, con arreglo a las leyes que reglamenten su ejercicio" (art. 5°) y que: "Los derechos, declaraciones y garantías enumerados en la Constitución Nacional y que esta Constitución dá por reproducidos, no serán entendidos como negación de otros derechos y garantías no enumerados, pero que nacen del principio de la soberanía del pueblo, de la forma republicana de gobierno y que corresponden al hombre en su calidad de tal". (art. 6°).

En su Sección II que reglamenta el "Régimen económico y del trabajo", al ocuparse de las condiciones de trabajo de los obreros y empleados residentes en la Provincia (art. 42), declara que se reglamentará especialmente:

- * la inembargabilidad del hogar de familia (inciso "e")
- * el fomento de la construcción de viviendas higiénicas con el concurso del Estado, sea en forma de desembolsos directos, de otorgamientos de créditos o de liberación de gravámenes (inciso "f").

Fuera de estas previsiones y de la facultad de la Legislatura de "calificar los casos de expropiación por causa de utilidad pública" (art. 81 inc. 22), la Constitución sólo se ocupa del régimen de disposición de los bienes del fisco, en las siguientes cláusulas:

- * la enajenación de los bienes del fisco o del municipio se hará por licitación pública, bajo pena de nulidad y sin perjuicio de las responsabilidades emergentes (art. 44).
- * la Legislatura, con 2/3 de votos presentes, puede autorizar la venta directa o la cesión gratuita de bienes del fisco, cuando así se requiera para la fundación de colonias o para otros fines de utilidad pública, tomando en cuenta cada caso y dictando una ley especial para cada uno. El P.E. debe dar cuenta del uso que haya hecho de cada autorización, una vez cumplida la ley respectiva (art. 45);
- * la adquisición que haga la Provincia de bienes raíces con fines de colonización o para otros objetos, deberá ser autorizada por el voto de las dos terceras partes de los miembros presentes de cada Cámara;
- * compete a la Legislatura dictar una ley general sobre tierras públicas de la Provincia (art. 81 inc. 20).

1.4.3.2 Régimen jurídico de los bienes del Estado

En atención a que en el área objeto de estudio se encuentran situados inmuebles fiscales, resulta necesario hacer referencia a su régimen jurídico.

Cabe tener presente, en primer término, que los bienes de propiedad del Estado Nacional o de las Provincias pueden pertenecer a su dominio público o privado, lo que determina su diferente régimen normativo.

La doctrina considera que son bienes públicos o dominiales los que "de acuerdo con el ordenamiento jurídico, pertenecen a la comunidad política pueblo, hallándose destinados al uso público, directo o indirecto de los habitantes" (MARIENHOFF, Miguel S. "Tratado del Dominio Público", T.E.A. Bs. As. 1960, p. 26 y ss.). De la definición surgen los cuatro elementos que componen la noción conceptual del dominio público:

- * el subjetivo: que el titular del bien sea una persona jurídica estatal (Nación-Provincia-Municipio-entes autárquicos-empresas estatales).
- * el objetivo: que se trate de bienes naturales a los que se asignó por ley ese carácter, o de bienes artificiales, a los que se afectó al uso público.
- * el teleológico: su afectación al uso directo o indirecto de la colectividad.
- * el normativo: que el legislador, en forma expresa, les asigne el carácter dominial.

Determinar qué bienes son públicos significa legislar sobre la condición jurídica de las cosas, lo que es materia específica del Código Civil y, por ende, competencia del Congreso de la Nación (art. 67 inc. 11). En tal mérito, el art. 2340 del Código Civil enumera los diferentes bienes que integran el dominio público, sometidos a un régimen de derecho público, con las notas características de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad. Entre los bienes dominiales enunciados y que hacen específicamente a la materia objeto del presente Informe, cabe señalar:

- * los puertos y ancladeros (inciso 2°);
- * los ríos, sus cauces, las demás aguas que corren por cauces na turales y toda otra agua que tenga o adquiriera la aptitud de sa tisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fundo, de extraer las aguas subterráneas en la medida de su interés y con sujeción a la reglamentación (inc. 3);
- * las riberas internas de los ríos entendiéndose por tales la ex tensión de tierra que las aguas bañan o desocupan durante las altas mareas normales o crecidas medias ordinarias (inc. 4°).
- * las islas formadas o que se formen en toda clase de ríos, cu an do ellas no pertenezcan a particulares (inc. 6°);
- * las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad o comodidad común (inc. 7°);
- * los documentos oficiales de los poderes del Estado (inc. 8°);
- * las ruinas y yacimientos arqueológicos y paleontológicos de in tere é científico (inc. 9°).

Estos bienes públicos pueden ser de jurisdicción nacional, provín cial o municipal, según dentro de qué límites territoriales se ha llen ubicados. Así, si el bien estuviere situado en un lugar don de la Nación tenga jurisdicción exclusiva, la Nación será compe tente para regular el uso de esa dependencia dominial; si dicha dependencia estuviere ubicada en una provincia, ésta ejercerá la respectiva jurisdicción y, si la cosa pública se hallare dentro de un éjido municipal, será la correspondiente comuna quien ejer cerá la jurisdicción sobre el bien.

En materia de cursos de aguas navegables internacionales o interprovinciales (vg. el Río Uruguay) debe tenerse presente que, a pesar de que estén situados dentro de los límites territoriales de las respectivas provincias, la jurisdicción se divide entre éstas y la Nación, según se trate de la navegación o de los demás usos de que sea susceptible dicho curso de agua.

En lo que respecta a los bienes privados del Estado, que enuncia el art. 2342 del Código Civil, es indudable que los de mayor interés son los inmuebles que "estando situados dentro de los límites territoriales de la República, carecen de otro dueño" (inc. 1°), los que junto con los "bienes vacantes o mostrencos y de las personas que mueren sin tener herederos" (inc. 3°), constituyen el dominio privado de la persona estatal en cuya jurisdicción territorial se encuentran situados: Nación-Provincia-Municipio.

Estos bienes privados del Estado o bienes fiscales, en principio y salvo norma expresa en contrario, se hallan sujetos a las reglas ordinarias de la propiedad privada. Sin embargo según se explicará "infra" son numerosos los regímenes de Derecho Público que se han sancionado con referencia, especialmente, a las tierras fiscales. Por ello se analizarán, a continuación, las normas específicas aplicables a los bienes del dominio privado de la Nación, de la Provincia de Entre Ríos y de los Municipios entrerrianos, especialmente, el de Concordia.

1.4.3.2.1 Bienes privados de la Nación

La Ley 22423 sancionada y promulgada el 6 de marzo de 1981 (ADLA T° XLI-A-205 y ss.) faculta al Poder Ejecutivo a vender los inmuebles del dominio privado del Estado Nacional que no sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones (art. 1°). Las ventas,

en principio, se deben realizar por el procedimiento de "remate público", salvo que se considere más conveniente la "licitación pública".

Sin perjuicio de ese principio, el art. 2° determina supuestos de excepción, en los cuales pueden efectuarse las ventas directas:

- * a los ocupantes de inmuebles destinados a vivienda, comercio e industria, cualquiera sea el origen del título;
- * a los propietarios de inmuebles linderos de predios estatales que, encontrándose en zonas urbanas, su configuración catastral no resulte reglamentaria; o hallándose en zona rural, no resulten aptos para la explotación económica;
- * a cooperativas de viviendas u otras entidades sin fines de lucro, que los adquieran para construir viviendas para sus asociados;
- * a asociaciones y fundaciones, con destino exclusivo al cumplimiento de sus fines estatutarios;
- * a entidades beneficiarias de leyes de fomento, con respecto a los inmuebles que resulten necesarios para el desarrollo de la actividad, legalmente promocionada;

El organismo de aplicación de la ley es la Subsecretaría de Hacienda del Ministerio de Economía, Hacienda y Finanzas de la Nación (art. 1° Ley 22423, modificada por el art. 21 inc. 28 de la nueva Ley de Ministerios N° 22450 y Anexo V del Decreto N° 42/81. Misión y funciones de la Subsecretaría de Hacienda) que entiende en la organización, dirección y fiscalización del registro de bienes del Estado y en la Administración de los inmuebles no afectados a otros organismos.

Esta Ley declara, en su art. 7°, que se mantienen en vigencia los regímenes especiales estatuidos por la Ley 12737 de construcciones militares (A.D.L.A. T° I-125), N° 14135 de construcción y venta de viviendas para el personal militar (A.D.L.A. T°XII-A-7); las Nos. 20445 y 20456 que autorizan la venta de inmuebles que carezcan de utilidad militar (A.D.L.A. T° XXXIII-B-2930).

1.4.3.2.2 Bienes privados de la Provincia de Entre Ríos

De conformidad con la atribución que le confiere la Constitución de Entre Ríos, al Poder Legislativo, a que se ha hecho referencia "supra" (art. 81 inc. 20) se ha legislado sobre el régimen de las llamadas "tierras públicas" o "tierras fiscales" que no son sino las tierras que pertenecen a su dominio privado.

La Ley 4149, promulgada el 3 de diciembre de 1958 (A.D.L.A. T°XIX B-1305), de Colonización de tierras de propiedad privada del Estado, declara que quedan sólo excluidas las tierras comprendidas en el régimen de Transformación Agraria de la Ley 2985 y sus modificatorias.

A los efectos de regularizar la venta de los lotes o islas, con cuya cesión se persigan fines de utilidad pública y de aprovechamiento integral de la tierra, se autoriza su parcelamiento en lotes que constituyan una unidad económica y su venta directa y privada, en las condiciones establecidas en la presente ley. Los sobrantes serán ofrecidos directamente en venta a sus ocupantes. (art. 2°).

Se regula la fijación de los precios de venta y condiciones de pago (art. 3° y 4°) estableciéndose que los lotes se otorgarán mensurados y amojonados por el gobierno, incluyéndose en el precio del lote los gastos que demanden esas diligencias. (art. 5°).

Se establece que los arrendatarios a la fecha de vigencia de la ley tendrán derecho a optar por continuar bajo el régimen legal por el cual contrataron con la provincia o por el establecido en la ley (art. 6°). Se ordena la creación del Registro de Aspirantes a lotes, con intervención de los Consejos Agrarios locales; y hasta que éstos se constituyan, se prevé el funcionamiento de Comisiones provisorias (art. 8°).

A su vez la Ley 4163, promulgada el 15 de diciembre de 1958 (ADLA T° XIX B-1317), modificó parcialmente el régimen de las leyes Nos. 2985 y 2990 de Transformación Agraria. Se creó un Consejo Agrario, presidido por un representante del P.E. nombrado con acuerdo del Senado e integrado con legisladores, representantes de Cooperativas agrarias y de los agricultores beneficiarios de la ley y por un funcionario técnico designado por el P.E. (art. 2°). Se establece que las tierras fiscales se dividirán en lotes que conformen una unidad económica dentro de la zona de ubicación de la colonia y de acuerdo con los cultivos y/o tipo de explotación a que se destine. Estos lotes podrán ser vendidos directamente por el P.E. (art. 45 de la Constitución), no pudiendo adjudicarse más de uno a cada persona (art. 6°). El contrato que se celebre, con el Asesoramiento del Consejo Agrario, incluirá las condiciones resolutorias que se consideren necesarias para el interés de la colectividad, tales como la de poblar y trabajar personalmente el lote, obligándose a vivir en él, con su familia; realizar una explotación diversificada; realizar los planes de forestación dispuestos por el Consejo Agrario; no arrendar el lote ni ceder los derechos, etc. (art. 7°).

Esta Ley faculta al P.E., a expropiar inmuebles de cualquier superficie cuando, por su ubicación, impidan la expansión y el desarrollo de los centros urbanos o de las actuales colonias, así como también las tierras adquiridas de acuerdo con el régimen de la ley, que se hayan unificado en un mismo propietario. A tales fines, las declara de utilidad pública.

El Decreto-Ley 2792, del 23 de febrero de 1956 (ADLA T°XVII-B-1763), estableció el régimen de venta y arrendamiento de islas y tierras anegadizas fiscales, modificando parcialmente el establecido por Decreto de fecha 11 de julio de 1928. Pero en materia de islas fiscales, se ha aprobado un régimen jurídico completo con la ley 6047 sancionada y promulgada el 17 de noviembre de 1977 (ADLA XXXVIII A-1140) que declara sometidas a tal régimen a todas las islas fiscales de la Provincia, fracciones o lotes de las mismas y anegadizos, que al presente pertenezcan al patrimonio provincial o que en lo sucesivo ingresen al mismo por cualquier título o modo. Determina que las islas fiscales se adjudicarán en arrendamiento o venta (art. 2°).

En el Título II (art. 3° a 11°) se regula el arrendamiento de las islas de propiedad fiscal, que puede hacerse mediante contrato accidental de siembra o pastaje; el precio base y ajustable; las causas de resolución del contrato y la indemnización de las mejoras.

En el Título III (art. 12° a 22°) se regula la venta de las islas, el procedimiento de adjudicación por licitación pública, el precio base, el otorgamiento de título definitivo, las obligaciones del adjudicatario, etc.

Cabe señalar que el art. 19 impone, como restricción al dominio, la prohibición de ceder, transferir y/o subarrendar la tierra adjudicada. Estas restricciones se imponen por un plazo de diez años contados a partir de la fecha del contrato provisorio. A su vez en el art. 21 se prevé la caducidad de la venta por incumplimiento de las obligaciones impuestas al adjudicatario, quedando las mejoras incorporadas a favor del fisco, salvo las necesarias que le deberán ser indemnizadas. La caducidad sólo se podrá operar dentro de los 10 años, contados a partir de la fecha del contrato provisorio.

En el Título IV se regula el procedimiento de "licitación", estableciéndose algunas modificaciones al régimen establecido en la Ley de Contabilidad N° 5140 y su decreto reglamentario. La apertura de las propuestas se realizará en la Dirección General de Tierras, en presencia del Escribano Mayor de Gobierno. Previo a la adjudicación definitiva, el P.E. deberá requerir dictamen de Fiscalía de Estado.

El Título V crea un Fondo Especial de Desarrollo Provincial, con los ingresos provenientes de arancelamiento y/o ventas de islas, cuyo destino será la financiación de inversiones productivas y/o infraestructura, preferentemente en las zonas del Delta Entre ri er r i a no (art. 27°).

Finalmente cabe señalar que por Ley N° 6036, sancionada y promulgada el 31 de octubre de 1977, se autorizó la venta de lotes vacantes ubicados en las colonias oficiales, aptos para la explotación agrícola, aprobándose las normas que regirán tales enajenaciones.

1.4.3.2.3 Bienes Privados del Municipio

En el numeral 1.4.1.2.4., al analizar el patrimonio y los Recursos Municipales, se reseñaron las normas constitucionales y de la Ley Orgánica que regulan la disposición de los bienes comunales.

Corresponde ahora, analizar ese régimen en forma específica.

El art. 24 de la Ley Orgánica N° 3001 (con la modificación de la Ley 5693) declaró bienes municipales a los siguientes:

- * todos aquellos que la Ley del 28 de mayo de 1872 declaró propiedad de las Municipalidades (inc. 1°);
- * todos los terrenos de utilidad pública comprendidos en la zona que por leyes posteriores hayan sido o sean incorporados a los municipios actuales, siempre que dichos terrenos no estén ocupados por establecimientos de la Provincia o de la Nación (inc. 2°);
- * todos los bienes que las Municipalidades o Juntas de Fomento adquieran por título legal, las obras que construyen con recursos propios y los demás que la Provincia les transfiera en lo sucesivo por leyes especiales (inc. 3°);
- * todos los bienes fiscales que se encuentren no sólo dentro de la planta urbana, sino también dentro del éjido de las Municipalidades (inc. 4°).

Es decir que, de la enumeración legal surge que, en principio, to dos los terrenos que no pertenezcan a los particulares y que se encuentren situados dentro del éjido del Municipio de Concordia deben reputarse bienes del dominio de dicho municipio, salvo que estén ocupados por establecimientos de la Provincia o de la Nación o entes descentralizados de ambas jurisdicciones. Asimismo, los bienes que haya adquirido por título legal; las obras que construya con recursos propios y los demás que la Provincia les transfiera por leyes especiales.

En este último concepto debe señalarse que la Ley 6192, sancionada y promulgada el 21 de agosto de 1978, autorizó al P.E. provincial a transferir, a título gratuito, a la Municipalidad de Concordia, para destinar a obras de desarrollo y bien común, una serie de manzanas, solares y quintas, ubicadas en Villa Zorraquín, Estación Osvaldo Magnasco, Zona de Chacras y Sección Quinta. En el instrumento legal se consignan los números o letras de los lotes y fracciones, su superficie y, en su caso, el destino a plaza pública, edificio público o utilidad pública en general.

El P.E. dictó el decreto 4435/78 transfiriendo gratuitamente dichos inmuebles a la Municipalidad de Concordia, la que aceptó tal cesión por medio de la Ordenanza N° 20043 (aprobada por Resolución Ministerial N° 329 M.G.J.E. del 19.12.78). En el art. 2° de la Ordenanza, se determinan los inmuebles cedidos que pasan a integrar el Dominio Privado de la Comuna y, en el art. 3°, se incluyen los que se incorporan al Dominio Público Municipal y que son aquellos destinados a plazas y edificios públicos o para utilidad pública.

Adviértase, sin embargo, que los bienes "artificiales" (edificios u obras, por ejemplo) y no naturales (ríos, mares, lagos, etc.) no integran el Dominio Público hasta el momento en que sean afectados o librados al uso público, no existiendo respecto de ellos la llamada afectación "ministerio-legis". En consecuencia, la mera determinación legal o reglamentaria de que serán destinados a plazas o edificios públicos no cambian su naturaleza de bienes fiscales. Recién pasan a ser "bienes dominiales" cuando sean efectivamente librados al uso público .

La Ley 5832/76 modificatoria de la Ley Orgánica, regula la enajenación de los bienes muebles e inmuebles de los municipios en los art. 6° a 10°. A su vez, el art. 6° sufrió las modificaciones impuestas por las Leyes 6010 y 6434; y, el art. 10°, resultó sustituido por la Ley N° 6663. De acuerdo con estas normas, para disponer de los bienes municipales se requiere:

- * si se trata de bienes dominiales, será necesaria su previa desafectación, la que debe ser autorizada por Decreto emanado del P.E. de la Provincia;
- * los bienes muebles e inmuebles del dominio privado del municipio sólo pueden ser enajenados previa autorización por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial para cada caso, en forma individual;

- * no se requiere esa autorización previa si se trata de la enajenación -a sus adjudicatarios- de las viviendas construidas por planes oficiales. En esos casos, los Intendentes Municipales están facultados a firmar las escrituras traslativas de dominio con garantía hipotecaria y toda otra documentación que fuera necesaria a tal fin;
- * a los efectos de requerir la autorización para enajenar los bienes, las Municipalidades deberán elevar -a la Dirección de Asuntos Municipales- la documentación completa relativa al inmueble con los siguientes elementos de juicio:
 - a) relación de dominio y título;
 - b) planos catastrales y valuación del inmueble;
 - c) informes de las oficinas técnicas municipales;
 - d) informes de la Municipalidad respectiva sobre razones que fundamenten la enajenación propuesta;
 - e) destino a dar a los fondos;
- * si se trata de venta de bienes muebles, igualmente se debe elevar la documentación relativa al bien, con especificación de sus características y valuación y con los informes que se indican precedentemente en los apartados c), d) y e).
- * las enajenaciones, cualquiera sea el monto de las mismas, deben efectuarse por licitación pública, sin perjuicio de realizarlas por subasta pública si así resultare conveniente;
- * como excepción y por venta directa, pueden enajenarse los inmuebles localizados en áreas de asentamiento industrial especialmente determinadas, destinadas a establecimientos industriales sujetos a Regímenes Municipales de Promoción Industrial, cuando se trate de ventas a favor del titular del establecimiento beneficiado por la promoción.

1.4.3.3 Régimen jurídico de la propiedad inmueble privada

Tal régimen jurídico surge de las normas constitucionales y de la legislación de fondo sancionada por la Nación. Por tal motivo, bajo este acápite, se analizarán las normas que tienen por objeto -en el ámbito provincial- lo atinente al registro del dominio inmobiliario.

Los Registros Inmobiliarios y los Catastros Territoriales se complementan mutuamente, pues estos últimos proporcionan, a los primeros, la constancia real y el estado de posesión de los inmuebles objeto de los actos jurídicos. Los Registros, a su vez, informan a los catastros los derechos reales sobre los inmuebles que surgen de las mensuras inscriptas.

1.4.3.3.1 Dirección General de Notariado, Registros y Archivos

En 1.4.1.3.4.1 se hizo referencia a la Ley provincial N° 3687 que organiza la Dirección General de Notariado, Registros y Archivos.

Dicho Organismo centraliza todas las funciones registrales que ejerce la Administración Pública provincial a saber: El Registro Notarial y los Registros Públicos.

En el Registro Notarial debe registrarse toda transferencia, modificación o gravámenes de bienes inmuebles situados en la Provincia de Entre Ríos, que hubieran sido instrumentados por acto notarial o judicial fuera de ella; asimismo serán incorporadas las sentencias que declaren adquirido el dominio por prescripción treinteñal.

Los Registros Públicos que funcionarían como dependencia de la Dirección General, en cada circunscripción de la Provincia, tendrán diversas divisiones:

- * Registro del dominio inmobiliario
- * Registro de gravámenes
- * Registro de mandatos
- * Registro Público de Comercio

A los fines de este Capítulo, interesan los dos primeros Registros, ya que en sus secciones, deberán inscribirse los actos y medidas que se refieran a la adquisición, transferencia, modificación, constitución o extinción de derechos reales sobre inmuebles, así como las que dispongan embargos, inhibiciones y demás medidas cautelares.

El Registro del Dominio Inmobiliario, comprende las siguientes secciones:

- a) Dominio
- b) Dominio horizontal
- c) Loteos
- d) Boletos de compra venta
- e) Otros derechos reales.

Los arts. 9 a 53 inclusive de la ley, regulan lo atinente a la forma y obligatoriedad de los documentos e inscripciones, efectos de las inscripciones, plazos dentro de los cuales deben realizarse, ficheros, publicaciones de los registros y extinción de las inscripciones.

La Ley reglamenta asimismo, en forma minuciosa y con relación a cada una de las secciones enunciadas, los datos que deberán incorporarse a las fichas que se formarán. Con relación a la categorización de los inmuebles, establecía la ley que se adoptarían las clasificaciones que realizara la Dirección General de Rentas. Actualmente y, conforme ha sido mencionado en 1.4.1.3.4.1 dicha clasificación así como las correspondientes valuaciones parcelarias se efectúa por la Dirección de Catastro en coordinación con los Municipios.

Cabe destacar que, con relación a las inscripciones de dominio horizontal, la ley en su art. 76 dispone que las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deban llenar los inmuebles que se sometan al régimen de la ley 13512 y, en tal sentido, expedirán las pertinentes autorizaciones con carácter irrevocable.

1.4.3.3.2 Dirección de Catastro

La Ley 6508 de Catastro Territorial, cuya normativa en lo atinente a regulación del uso del suelo fue ya tratada en 1.3.4.1 expresa en su art. 1° que dicho catastro es el registro público del estado de hecho de la cosa inmueble existente en la Provincia, en relación a los títulos invocados o a la posesión ejercida.

El art. 12 establece que los actos de levantamiento territorial con destino a su registración en la Dirección de Catastro, deberán ser ejecutados por Agrimensores Públicos de conformidad con la Ley Nacional 20440, y conforme a las condiciones que determine la reglamentación, la que además contemplará las normas generales y particulares para la realización, presentación y registro de las operaciones que se realicen.

Los levantamientos parcelarios podrán realizarse de oficio, tanto respecto de parcelas del dominio público como privado.

En caso de conflicto entre levantamientos parcelarios referidos a propiedades linderas, la Dirección notificará a los respectivos titulares de las propiedades, a fin de que inicien las pertinentes acciones judiciales, si lo estiman del caso.

Sólo se autorizan levantamientos expeditivos con relación a transferencias de bienes a los Estados Provincial o Nacional; en caso de existir posteriormente una transferencia de dichos inmuebles al dominio particular, deberán cumplimentarse las normas de la Ley 20440 y las reglamentaciones existentes.

Se denominan constancias precatastrales a las formalizadas de acuerdo con las reglamentaciones vigentes con anterioridad a la sanción de la Ley 6508, a las que la Dirección de Catastro, de oficio, les atribuirá, carácter de estado parcelario constituido, siempre que cuenten con los requisitos esenciales de la parcela establecidos en el art. 5°, de la Ley 20440 y que tengan posibilitado su acceso a la vía pública.

La Ley 6426 atribuye, a la Dirección de Catastro, competencia en materia de valuación parcelaria.

Los propietarios de inmuebles están obligados, al respecto, a presentar declaraciones juradas a los efectos de dicha valuación, reglando la ley el procedimiento de impugnación en caso de que la determinación del valor se realice de oficio.

El art. 21 de la ley 6426 obliga a los propietarios de inmuebles o poseedores a título de dueño a denunciar, dentro de los sesenta días de producida, cualquier modificación del estado parcelario y económico en las parcelas de su propiedad o posesión.

El decreto 3057/79, reglamentario de la ley 6426 sobre valuación inmobiliaria, enumera en el art. 17 quiénes son los responsables de la presentación de la declaración jurada a los efectos de la valuación de los inmuebles y de sus mejoras, debiendo acompañarse la constancia de su presentación en caso de transmisiones de dominio y en toda oportunidad que la autoridad requiera su exhibición.

1.4.3.4 Límites administrativos a la propiedad privada

1.4.3.4.1 Introducción

Aparte de las limitaciones que la propiedad privada sufre en beneficio de otros particulares, todas las Instituciones a través de las cuales se manifiesta la subordinación en que se encuentra el derecho de propiedad respecto del interés público constituye lo que se denomina "limitaciones administrativas".

El art. 2611 del Código Civil declara que las restricciones que se imponen, a la propiedad privada, en el interés público, son regidas por el Derecho Administrativo. Esto determina un deslinde de competencias entre la Provincia y la Nación (ver art. 104, 105 y 67 inc. II C.N.). Es que el derecho administrativo es local; cada provincia tiene sus propias normas administrativas que integran sus poderes reservados, no delegados a la Nación. Por lo tanto, aunque no existiera una norma en el Código Civil como la del art. 2611, éste no podría legislar sobre las limitaciones administrativas al dominio y, de hacerlo, sólo tendrían validez en el orden nacional.

En conclusión, las limitaciones administrativas a la propiedad privada pueden ser establecidas por la Nación y por las provincias, en la esfera de sus respectivas jurisdicciones y competencias. A su vez, las legislaturas provinciales suelen delegar en los municipios, por medio de las leyes orgánicas, las facultades de establecer restricciones al dominio.

Las principales limitaciones a la propiedad privada son:

- * las meras restricciones
- * las servidumbres
- * la expropiación

El orden en que han sido precedentemente enunciadas marca la importancia o gravedad creciente de la limitación o afectación del derecho de propiedad del particular. Así, la restricción sólo se refiere al carácter "absoluto, de ese derecho, pero sin atacar su condición de "exclusivo o perpetuo". Lo "exclusivo" del dominio queda afectado, cuando un "tercero" (o el público) utiliza la propiedad del administrado, constituyéndose a su favor una servidumbre administrativa. Por último, lo "perpetuo" del dominio queda afectado cuando su titular es privado en todo o en parte, no sólo del uso sino también de la propiedad del bien que ha sido legalmente declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación previa indemnización.

La determinación de si una medida de la Administración Pública constituye una "mera restricción" o por el contrario, una "servidumbre" o una "expropiación" implica una cuestión de hecho cuya solución depende de cada caso concreto. El principio general interpretativo es el de que las restricciones no producen incorporación de ninguna parte del dominio privado al dominio público. Aparecen como la condición legal del ejercicio del derecho de propiedad; están insitas en la existencia de ese derecho. Por tales razones, no son indemnizables, pero deben ser generales (para todos los propietarios en igualdad de condiciones) y proporcionales a la necesidad administrativa que con ella se debe satisfacer (razonabilidad).

La servidumbre administrativa, en cambio, es un derecho real público constituido por una entidad estatal, sobre un inmueble ajeno, con el objeto de que éste sirva a un uso público. Pueden ser constituidos directamente por ley o autorizadas por Ley, pero establecidas por la administración o constituidas por acuerdo de voluntades con el propietario particular.

La imposición de una servidumbre administrativa sobre una propiedad privada no priva al propietario del uso de la cosa sino que lo obliga a soportar el uso conjunto que la autoridad pública efectúa; y a usarla él mismo de acuerdo con las condiciones impuestas por la ley que constituyó la servidumbre. Por eso, el propietario cuyo derecho queda así desmembrado y disminuido debe ser indemnizado.

Finalmente la expropiación implica la pérdida en favor de una entidad pública y por causa de utilidad pública legalmente declarada, de un derecho de propiedad sobre una cosa o un bien y su transformación en un derecho personal a indemnización.

En el numeral 1.4.3.1. se advirtió que la Constitución Provincial en su arts. 5° y 6° hace remisión a los derechos consagrados en la Constitución Nacional, remisión en la que se incluye, lógicamente, la garantía del art. 17 de la Constitución Nacional.

1.4.3.4.2 Restricciones Administrativas

Las restricciones que se refieren al contenido normal del derecho de propiedad son ilimitadas en número y clase. Pueden llegar hasta donde lo quiera el interés general, siempre que no importen una desmembración del dominio.

Las fuentes de las restricciones administrativas son las leyes nacionales, provinciales y las ordenanzas municipales.

Los motivos o causas determinantes de las "restricciones" a la propiedad privada en interés público, son muy variadas:

razones de

- * seguridad
- * higiene
- * salubridad
- * moralidad
- * urbanismo
- * cultura
- * tranquilidad, etc.

En los diversos regímenes normativos nacionales y provinciales que se reseñan en el presente Informe, se encuentran disposiciones por las que se imponen restricciones al derecho de propiedad de los particulares.

En este sentido la ley 6047 de Islas Fiscales, en su art. 19, dispone que al procederse a las ventas de las mismas tanto en el boleto provisorio como en el definitivo se insertarán cláusulas restrictivas del dominio (prohibición de ceder, transferir y/o subarrendar).

En idéntico sentido la ley de transformación agraria (reformada por la ley 4163) dispone en su art. 7° inc. g) que los lotes se rán prometidos en venta debiéndose incluir en los contratos, en tre otras, las condiciones de no arrendar, ni ceder derechos, ni gravar el inmueble sin consentimiento previo y expreso del Consejo Agrario.

También la ley 6143 que regula el servicio de Obras Sanitarias que prestan los Municipios establece en su art. 6° la prohibición de perforación de pozos dentro del radio servido hasta una distancia no inferior a 500 m de cualquier fuente de provisión de agua.

Asimismo, deben tenerse presente las restricciones que surgen de la Ley 6416 que regula el uso del espacio y preservación del medio ambiente en la región de Salto Grande y sus decretos reglamentarios a que se hizo referencia en el numeral 1.4.2. En este sentido merecen destacarse las restricciones en materia de ampliaciones y reestructuraciones de asentamientos (art. 7 a 12, Ley 6416); las relativas al uso y dominio de las franjas denominadas "borde de río" y "borde de lago" (art. 26 y 27 Ley 6416); las referentes a la subdivisión de la tierra en áreas rurales, que deben ajustarse a las reglamentaciones dictadas por la autoridad de aplicación y requerir la aprobación de la misma (art. 34, ley 6416) y las atinentes a los usos en las áreas urbanas (art. 49 a 66, Ley 6416).

Así también en materia de habilitación de establecimientos afectados a faena, comercialización y depósito de animales y subproductos, la Ley 6659 declara aplicable, en todo el territorio de la Provincia, las disposiciones de la ley nacional 18811.

En idéntico sentido la ley 6260 establece las normas que deberán cumplimentar los establecimientos industriales y los que conserven productos perecederos, con el objeto de preservar el medio ambiente.

En lo que hace específicamente a restricciones impuestas por la Municipalidad de Concordia, deben tenerse presente las ordenanzas enunciadas en los numerales 1.4.1.3.4.1 y 1.4.1.3.4.2. en materia de radicación de industrias, localización de establecimientos de almacenamiento y envasado de gas, requisitos de construcción para cabarets, etc.

Por otra parte existe un conjunto de restricciones al dominio y ocupación de inmuebles y al otorgamiento de permisos y concesiones derivados de la situación fronteriza de la Pcia. de Entre Ríos y la Ciudad de Concordia.

El art. 4 del Decreto 15385/44 (Ley 12913) declaró la conveniencia nacional de que los bienes ubicados en las zonas de seguridad pertenezcan a ciudadanos argentinos nativos y autorizó, al Poder Ejecutivo, a expropiar los bienes que considere necesarios a tales efectos. También le facultó a exigir que la venta, transferencia o locación, de los bienes de esas zonas, no se realice sin antes obtener la conformidad de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad respecto a la persona del adquirente o locatario.

A su vez, en el art. 9° estableció el requisito de la "autorización Previa" de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad para que las autoridades nacionales, provinciales y municipales puedan otorgar concesiones para explotar servicios públicos, vías de comunicación, establecimientos mineros e industrias metalúrgicas y químicas, dentro de las zonas de seguridad.

Estas restricciones administrativas fueron reglamentadas en el Decreto 32530/48, 4861/49, 11481/49 y 3026/76. Su régimen actual puede enunciarse sucintamente de la siguiente manera:

* todo acto que importe transmisión de dominio, arrendamiento o cualquier forma de constitución de derechos reales o personales, en virtud de los cuales deba entregarse la posesión o tenencia de inmuebles en la zona de seguridad, debe tener en cuenta la conveniencia de que todos los habitantes sean argentinos nativos, sin antecedentes desfavorables, o argentinos naturalizados, con comprobado arraigo al país o, por excepción, extranjeros de reconocida moralidad y cuyo afincamiento a las tierras que ocupan pueda considerarse como definitivo, con familia argentina, (cónyuge o hijos), o para establecerse con empresas o industrias de importancia para la economía del país (excepto extranjeros oriundos del país limítrofe con la zona de tierra que se solicita enpropiedad o pesesión) (art. 1° Decreto 32530).

- * esta restricción debe ser controlada por los escribanos que deben escriturar transferencias o arrendamientos de inmuebles dentro de las zonas de seguridad; o por la Administración General de Parques Nacionales, Banco de la Nación Argentina, o cualquier funcionario nacional, provincial o municipal que deba aurizar esas transferencias o arrendamientos.
- * tanto los escribanos como los demás funcionarios indicados deben requerir la autorización previa de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad respecto de la persona del adquirente o locatario (arts. 1°, 2°, 3°, 5°, Decreto 32530/48) y dejar constancia de haberla obtenido, en el cuerpo de la escritura o del documento oficial respectivo;
- * el Registro de la Propiedad o repartición que deba registrar la escritura u otro documento sobre transferencia o arrendamiento de inmuebles en las zonas de seguridad, no le dará curso a la inscripción si no lleva la constancia de la previa autorización y comunicará su rechazo a la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad (art. 7° Decreto 32530/48).
- * se establece un sistema de excepciones al régimen de las autorizaciones previas (art. 8° Decreto 32530/48) que se reguló en el Decreto 11481/49, facultándose a la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad, para establecer las excepciones, cuando por la nacionalidad de las personas intervinientes, la extensión de la superficie del inmueble, su situación geográfica o la densidad de la población de la zona en cuya jurisdicción se hallare ubicado, no se considere necesario ejercer dicho contralor (art. 1°). Además, la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad tiene atribuciones para establecer con carácter general o particular, según el caso, cuáles serán los inmuebles o zonas que quedarán exluidos del régimen de los permisos previos, comunicándolo al Registro de la Propiedad o repartición que deba registrar la escritura, como así también, a los respectivos colegios de escribanos (art. 2°).

A su vez, por el Decreto 3026/76 se faculta al Ministerio de Defensa a establecer normas operativas y excepciones al régimen determinado en los arts. 4° y 9° del Decreto 15385/44 (ley 12913) y su reglamentación (Decreto 32530/48).

De este modo, por la resolución 49/79 (Comisión Nacional de Zonas de Seguridad) se suprimió la autorización previa para inscribir las transferencias de dominio "mortis causa" o por división de condominio hereditario.

Por resolución 24 (Comisión Nacional de Zonas de Seguridad) se suprimió la autorización cuando se trata de adquisiciones de lotes urbanos -edificados o no- hasta de 10.000 m²; cuando los adquirentes son argentinos nativos o por adopción.

Y el Ministerio de Defensa, en uso de las facultades que le acuerda el indicado Decreto 3026/76, establece excepciones generales y especiales, por razones de equidad y tratando siempre de equilibrar las medidas de seguridad y desarrollo.

Debe ponerse de relieve el importante agregado efectuado por la Ley 22153 el art. 4° del decreto 15385/44 de conformidad con la cual no puede adquirirse por prescripción el dominio de los bienes inmuebles urbanos o rurales del Estado Nacional, Provincial o Municipal, situados dentro de los límites de las Zonas de Seguridad.

1.4.3.4.3 Servidumbres administrativas

Se mencionan algunas de las principales servidumbres administrativas establecidas por leyes nacionales o provinciales.

* de acueducto: (art. 3082 Código Civil) Toda heredad está sujeta a esta servidumbre en favor de otra heredad que carezca de las necesarias para el cultivo de sementeras, plantaciones o pastos, o en favor de un pueblo que les necesite para el servicio doméstico de sus habitantes o en favor de un establecimiento industrial, con el cargo de una justa indemnización.

Los arts. 81 a 96 del Decreto Provincial 4390/44 (A.D.L.A. T°IV 1078) que aprueba la "Reglamentación para el aprovechamiento de las Aguas" se refiere a las servidumbres de riego y desagüe, haciendo expresa remisión a los arts. 3082 a 3092 del Código Civil. En idéntico sentido el art. 33 del referido decreto provincial establece la obligación de todos los concesionarios de permitir el paso de aguas, por sus propiedades, en favor de otros concesionarios.

* ferroviaria (art. 60 de la ley 2873). La ley ferroviaria establece una serie de limitaciones a los propietarios linderos con vías férreas, quienes no pueden realizar construcciones hasta una distancia de dichas vías. En esa superficie no pueden ejecutarse otros trabajos más que de conservación.

* aeronáutica: (art. 33 del Código Aeronáutico) que afecta a los inmuebles ubicados en las inmediaciones de los aeródromos, en los que no se pueden hacer construcciones, plantaciones u otras obras que dificulten la partida o llegada de las aeronaves sin autorización de la autoridad competente. Al respecto, debe tenerse presente la existencia de un aeropuerto en la zona objeto de estudio.

* minerías: (art. 48 del Código de Minería) que afectan a los fondos superficiales y los inmediatos, en su caso, una vez verificada la concesión de la mina.

- * de electroducto: (art. 1° ley provincial 5926) (A.D.L.A. T° XXXVII-A-1096) que declara de utilidad pública y sujetos a esta servidumbre administrativa a todos los inmuebles necesarios para el cumplimiento de los planes de trabajo correspondientes a la prestación del servicio público de electricidad, la que se constituirá en favor de la Provincia, Municipio o concesionario del Servicio de Jurisdicción provincial.
- * servidumbre de frontera: es la que impone la Ley 14027, sancionada el 27 de junio de 1951, que cuenta con un cuerpo de normas interpretativas y definiciones aprobado por la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad (Resolución 42, Comisión Nacional de Zonas de Seguridad).

Los propietarios u ocupantes de inmuebles limítrofes a las fronteras de la Nación, están obligados a:

- permitir que las autoridades públicas de seguridad tengan libre acceso a los lugares de comunicación internacional existentes en sus respectivos inmuebles, así como el libre tránsito o desplazamiento de los agentes públicos a lo largo de la frontera (art. 1°). Las fuerzas de seguridad que se mencionan en el precepto son: Policía Federal; Gendarmería Nacional; Subprefectura Marítima, o las autoridades que determine la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad.
- consentir la instalación, en sus inmuebles, de los destacamentos que las autoridades mencionadas consideren indispensables para la vigilancia de los pasos no habilitados al tránsito internacional existentes en los mismos (art. 2°).

De conformidad con lo expresado "ut supra", tratándose de una servidumbre, la Ley 14027 reconoce el derecho, de los particulares afectados, a una indemnización por los daños y perjuicios que se les ocasionare (art. 2° in fine).

La servidumbre reseñada se completa con obligaciones positivas impuestas a los mismos propietarios u ocupantes de los inmuebles limítrofes y que pueden considerarse "accesorias" de la servidumbre administrativa. Son ellas (art. 3° y 4°- Ley 14027 y 1° y 2° Res. 42 Comisión Nacional de Zonas de Seguridad):

- denunciar a la autoridad nacional más cercana (Gendarmería Nacional, Prefectura Nacional, Policía Federal), la existencia de pasos fronterizos "no habilitados" dentro o en el límite de sus inmuebles. La denuncia debe hacerse dentro de los 30 días de tener conocimiento de ellos.

Se entiende por "pasos fronterizos no habilitados" todo punto de comunicación internacional no autorizado por autoridad competente para utilizarse como paso habilitado para el tránsito o tráfico internacional, en forma parcial, total, transitoria o permanente.

- denunciar, a las mismas autoridades, todo movimiento de personas, ganado, mercadería, etc., que se realice hacia o por pasos fronterizos no habilitados, dentro de sus respectivos inmuebles. La denuncia debe efectuarse en forma inmediata.

La Resolución 42, Comisión Nacional de Zonas de Seguridad, establece el régimen de las denuncias a efectuar, verbalmente o por escrito.

El incumplimiento de las obligaciones positivas de los arts. 3° y 4° de la Ley 14027 hará pasible, a los infractores de la pena de arresto hasta 30 días o de multas, previo sumario contravenicional a cargo de la Fuerza de Seguridad con competencia territorial en el lugar en que esté situado el paso prohibido (Gendarme ría o Prefectura Naval Argentina). La aplicación de las penali dades corresponden al delegado de la Comisión Nacional de Zonas de Seguridad. El imputado puede apelar ante el Juez Federal con jurisdicción en el lugar (Ver art. 4° Ley 14027 y art. 4/8° de la Resolución 42, Comisión Nacional de Zonas de Seguridad).

El mencionado art. 4° de la Ley 14027 ha sido sustituido por el art. 1° de la Ley 21649 que, además de actualizar los montos de las multas, dispuso que el Poder Ejecutivo Nacional actualizaría el monto de las multas al 1° de marzo y 1° de setiembre de cada año de acuerdo con la variación del índice general de precios mayoristas no agropecuarios establecidos por el INDEC ocurrido en el primer caso, durante el segundo trimestre del año calendarario anterior y, en el segundo, durante el primer semestre del año en curso.

Debe tenerse presente que la Argentina no sólo tiene fronteras terrestres sino también marítimas, lacustres y fluviales. Ante el silencio de la ley y dada la "ratio juria" de ella, va de suyo que en sus preceptos quedan comprendidas todas las fronteras del territorio argentino cualquiera sea su índole.

En este sentido, el art. 1° de la Resolución 42, Comisión Nacional de Zonas de Seguridad define, como "inmueble limítrofes en las fronteras de la Nación", los siguientes:

1.
2. Frontera fluvial los inmuebles ribereños y/o las Islas Nacioⁿales situadas en los cursos de aguas internacionales.
3. Frontera terrestre: los inmuebles lindantes con los territorios de los países limítrofes y los que, sin ser linderos, sea imprescindible transitar para acceder a cualquiera de los precitados inmuebles lindantes.

En el caso específico de Concordia deberá tenerse en consideración que el río Uruguay, que la limita, es la frontera de nuestro país con la República Oriental del Uruguay.

1.4.3.4.4 Régimen expropiatorio

La Ley 6467, sancionada y promulgada el 20 de diciembre de 1979, es la que regula el régimen expropiatorio de la Provincia de Entre Ríos.

El art. 2° de dicha norma establece que la calificación legal de utilidad pública se hará en todos los casos necesarios para la satisfacción del bien común.

El art. II inc. 7) de la Ley Orgánica de Municipios N° 3001 faculta a las autoridades municipales a resolver sobre la necesidad de expropiar bienes de los particulares, a cuyo efecto podrán solicitar a la autoridad competente la pertinente calificación. Todo lo atinente a fomento y desarrollo urbano, es sin lugar a dudas una tarea que hace a la promoción del bien común, por lo que en esta materia se encontrará en la mayoría de los casos justificado recurrir al instituto expropiatorio, si así lo requiriese el planeamiento urbano.

El mismo artículo 2° de la Ley 6467, establece que la expropiación se referirá a bienes determinados. Cuando se trate genéricamente de bienes que sean necesarios para la ejecución de una obra, de un plan o de un proyecto, la declaración de utilidad pública se efectuará en base a informes técnicos y demás elementos en que se fundamente la misma.

El art. 4° dispone que la declaración de utilidad pública podrá comprender, además de los bienes indispensables para el fin perseguidos, los complementarios para su cumplimiento.

Son susceptibles de expropiación, los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, así como el subsuelo, con independencia de la propiedad del suelo.

Cuando al expropiarse un inmueble quedare un remanente inadecuado a su uso y explotación racional, el expropiado podrá exigir la expropiación de la totalidad del inmueble. Si el inmueble es urbano se considerará inadecuado el sobrante que no reúna las superficies mínimas exigidas por las ordenanzas municipales para la construcción. Si es rural se expedirá, al respecto, el Consejo de Tasaciones de la Provincia.

En todos los casos la declaración de utilidad pública se comunicará al Registro de la Propiedad para su toma de razón.

La Ley establece asimismo los conceptos que integrarán la indemnización, forma de tasación, procedimiento judicial cuando no exista avenimiento y el desestimiento del expropiante.

Fija un plazo de dos años para promover el juicio de expropiación a partir de la vigencia de la ley que califique de utilidad pública al bien, cuando es determinado; en caso de que se trate de bienes enunciados genéricamente, el plazo es de cinco años; no serán de aplicación ambos plazos si se refieren a reservas de inmuebles para obras o planes de ejecución diferida, así dispuesto especialmente por ley.

Se regula en el art. 24 el instituto de expropiación inversa, la que procede, entre otros supuestos, cuando el Estado imponga una restricción o limitación al derecho del titular del bien que importen su lesión.

Los art. 26 y ss. se refieren a la retrocesión; el art. 28 establece que no existe cambio de destino, si el que se le atribuyere al bien tiene conexidad, interdependencia o correlación con el previsto en la ley o cuando al fin sea complementario o integre o facilite su cumplimiento.

1.4.3.4.5 Situación de los bienes de interés antropológico, arqueológico y paleontológico

Constituye una situación particular, la de los yacimientos, sitios, piezas o ejemplares de interés antropológico, arqueológico y paleontológico ubicados dentro del territorio de la Provincia de Entre Ríos y que han sido declarados bienes del dominio público provincial por la Ley N° 5581 (A.D.L.A. T° XXXIV-D- 4051), en un todo de acuerdo con lo previsto en el art. 2340, inc. 9° del Código Civil (ver "supra" numeral 1.4.3.2.).

Si los yacimientos se encuentran en terrenos de los particulares, éstos quedarán sometidos a una servidumbre administrativa, que se convendrá entre la Provincia y los propietarios, a fin de asegurar el estudio, excavación o exhumación de las piezas (art. 30), lo mismo que las investigaciones que realicen las universidades, instituciones científicas, investigadores, previa celebración de convenios con la Provincia (art. 4°).

El art. 7° establece una restricción al dominio, ya que prohíbe el traslado definitivo -fuera de la Provincia- de las piezas antropológicas, arqueológicas y paleontológicas, con excepción de las que fueran donadas, canjeadas o facilitadas temporariamente con fines de estudio o exhibición (art. 7°).

Por último la ley prevé la expropiación de piezas, ejemplares o colecciones antropológicas, arqueológicas o paleontológicas que pertenezcan a particulares o instituciones, cuando se estimare necesario para el enriquecimiento del patrimonio cultural y científico de la Provincia (art. 8°).

Es decir, que en la ley provincial que se reseña se han establecido limitaciones al dominio de los particulares en los tres grados de intensidad, analizados "supra": restricciones, servidumbres y expropiaciones.

Como en el éjido de Concordia pueden existir este tipo de bienes de interés científico y cultural, ha de tenerse en cuenta que, los inmuebles que los contengan, quedan sometidos a un régimen de intensas limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad.

1.4.4 CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO JURIDICO-INSTITUCIONAL

1.4.4.1.

La Provincia de Entre Ríos ha adoptado un sistema de municipios no co-lindantes, ya que éstos no cubren exhaustivamente el territorio departamental.

La consecuencia jurídico-institucional es que las áreas no incluidas en los éjidos municipales, están sometidas directamente a la jurisdicción del gobierno provincial, porque los departamentos de los que forman parte carecen de competencias político-administrativas. Dentro de esas áreas, pueden llegar a constituirse nuevos municipios.

El Municipio de Concordia pertenece al Departamento de Concordia, cuyos límites han sido fijados en la ley N° 6378, norma que le asigna asimismo jurisdicción sobre la Isla Pelada, frente a Nueva Escocia. Dentro del territorio departamental, se ha delimitado el éjido de la Ciudad de Concordia cuyos límites actuales han sido determinados por la ley 4708. Ese radio o éjido, que es la base territorial de las competencias de la Municipalidad de Concordia, se divide a su vez en tres zonas: planta urbana, zona de quintas y zona de chacras (cf. numerales 1.4.1.1. y 1.4.1.3.1).

1.4.4.2 El Municipio de Concordia es de primera categoría por tratarse de una ciudad de más de cinco mil habitantes (art. 181 Constitución y art. 2 - Ley Orgánica) y por ser la cabecera del Departamento de Concordia (art. 161 Ley Orgánica). Su categoría determina el tipo de organización de su gobierno comunal y las competencias, todo lo cual surge de las normas constitucionales y de la Ley Orgánica N° 3001 y sus modificatorias.

La categorización de municipios ha perdido relevancia durante el Proceso de Reorganización Nacional, ya que los Intendentes Municipales de todas las Comunas, (sean de 1a. y 2a. categoría) tienen las mismas facultades y deberes. Y mientras continúen suprimidos los Concejos Deliberantes, los asuntos de su competencia son resueltos por el Poder Ejecutivo provincial o por el Ministro de Gobierno, Justicia y Educación, según que se trate de materias que exijan, para su sanción, una mayoría calificada o simple (cf. numerales: 1.4.1.2.1.; 1.4.1.2.2.; 1.4.1.2.3.).

1.4.4.3. La ubicación geográfica de Concordia constituye un condicionante de su régimen jurídico-institucional. Por una parte su situación fronteriza, al borde del Río Uruguay, que la separa de la R.O. del Uruguay, impone la aplicación del régimen específico de Zonas de Seguridad a los inmuebles ribereños de la frontera fluvial: servidumbre de frontera y restricciones al dominio y ocupación de inmuebles y al otorgamiento de permisos y concesiones.

Por otra parte, como el éjido de Concordia se encuentra íntegramente incluido dentro de la Zona de influencia directa de la represa de Salto Grande, queda sujeto a las normas de nivel provincial dictadas para el uso del espacio y preservación del medio ambiente en esa región (Ley 6416 y sus decretos reglamentarios), a fin de asegurar la adecuada localización, desarrollo e interrelación de los asentamientos humanos y de las actividades que se realicen (cf. numerales: 1.4.3.4.2; 1.4.3.4.3. y 1.4.2.).

1.4.4.4. Teniendo en cuenta que el proceso de desarrollo urbano se regula en ejercicio de poderes de policía y de gestión o fomento y, en vista del reparto constitucional y legal de competencias, existe concurrencia entre la Nación, la Provincia y el Municipio.

Es así que el planeamiento urbano de Concordia debe partir de las orientaciones generales en materia de política de ordenamiento territorial que fija el Gobierno Nacional y en materia de desarrollo armónico y racional de las áreas urbanas que establece el Gobierno Provincial. Asimismo, la Provincia de Entre Ríos regula específicamente el uso del espacio y la preservación del medio ambiente en la Región de Salto Grande, dentro de la cual se encuentra ubicada la Ciudad de Concordia. Por ello, el Municipio debe ajustar todas las normas en materia de uso del suelo al marco legal impuesto -por la Provincia- a toda la Región. (cf. numerales 1.4.1.3.2.; 1.4.1.3.3.; 1.4.1.3.4.; 1.4.2.).

1.4.4.5. Para el ejercicio de sus funciones y cumplimiento de sus fines, el Municipio de Concordia cuenta con bienes y recursos propios, como corresponde a su autarquía jurídica y económica. Pero al mismo tiempo, la gestión municipal se encuentra sometida a diversos controles, que son ejercidos por los órganos de gobierno de la Provincia (Poder Ejecutivo; Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación; Dirección de Asuntos Municipales; Fiscalía de Estado; Tribunal de Cuentas y Contaduría de la Provincia; Superior Tribunal de Justicia), por los propios órganos municipales que se controlan recíprocamente (Concejo Deliberante, Presidente del Departamento Ejecutivo, Contador, Tesorero) y por los Administrados o electores (derecho de revocatoria, normas del procedimiento administrativo y del proceso contencioso-administrativo) (cf. numerales 1.4.1.2.4. y 1.4.1.2.5.).

1.4.4.6. El Derecho Público de la Provincia de Entre Ríos incluye provisiones en materia de participación de los particulares, en la prestación de los servicios públicos y en la construcción de las obras públicas, mediante la integración de consorcios públicos de usuarios o cooperativas con participación y aporte de los Municipios. Se relegan a segundo plano, las formas clásicas de participación, a través de la figura jurídica de la "concesión". Cuando éstas sean acordadas, mediante el procedimiento de la licitación pública, lo serán sólo por tiempo determinado y en ningún caso importarán monopolio o exclusividad (cf. numerales 1.4.1.2.6 y 1.4.1.3.4.3.).

1.4.4.7. Las normas que se proyecten para el planeamiento urbano de Concordia estarán condicionadas, básicamente, por el régimen jurídico de la propiedad inmueble. Teniendo en cuenta que difiere el régimen de los bienes estatales, sean éstos de su Dominio Público o Privado, del que corresponde a los bienes de propiedad de particulares, habrá que considerar si en el territorio sujeto a regulación existen:

- * bienes públicos de la Nación o sus entes descentralizados (vg. F.F.C.C. Nacional General Urquiza, rutas nacionales, edificios públicos nacionales).
- * bienes públicos de la Provincia o sus entes descentralizados (vg. ruinas o yacimientos arqueológicos, paleontológicos o antropológicos, edificios públicos provinciales).
- * bienes públicos del Municipio (calles, plazas, edificios públicos municipales).
- * bienes privados de la Nación, Provincia de Entre Ríos o Municipio de Concordia (tierras e Islas Fiscales).
- * bienes pertenecientes a personas físicas y jurídicas privadas.

Asimismo, tendrán que tenerse en cuenta las múltiples restricciones al dominio y servidumbre administrativas impuestas por leyes y reglamentos nacionales o provinciales y por ordenanzas municipales. En la inteligencia de que ninguna limitación que se imponga al dominio privado, puede violar el derecho de propiedad consagrado en la Constitución Nacional (art. 17) y que el máximo límite de ese derecho lo constituye la facultad expropiatoria del Estado, regulada en la Provincia de Entre Ríos por la Ley N° 6467 (cf. numerales 1.4.1.3.4.; 1.4.3.1.; 1.4.3.2.; 1.4.3.3. y 1.4.3.4.).

2. DIAGNOSTICO

La ciudad de Concordia se vincula con el espacio regional fundamentalmente a través de la RN 14 a la cual accede hacia el norte y el sur, por sendos tramos de la ex RN 14 y por la RP 4.

El desplazamiento de la nueva traza de la ruta 14 algunos kilómetros hacia el oeste, estructura correctamente la vinculación de la ciudad con su entorno, evitando los conflictos que ocasionaba su paso a través del núcleo urbano.

Cabe señalar la importancia de Concordia como eslabón de enlace de la franja del Río Uruguay con los países vecinos a través del empalme de las redes vial y ferroviaria nacionales a las de Uruguay y Paraguay.

La cercanía de la represa de Salto Grande, que jerarquiza cuali y cuantitativamente a Concordia como un centro proveedor de servicios del área, y la efectiva vinculación de esta ciudad con el área del Río Uruguay y con la ciudad de Buenos Aires, a través del complejo ferroviario de Zárate-Brazo Largo son factores revelantes de cambio.

El trazado primitivo de la ciudad no respeta las condiciones naturales del sitio, fundamentalmente en los aspectos referidos a altimetría, potencial visual y cauce de arroyos, llegando con el parcelamiento a borde y aún a eje de arroyos.

Las vías férreas siguen la traza de la cota 14,00, en su mayor parte, la más significativa, y se han constituido en una verdadera barrera para el crecimiento de la ciudad hacia el este, en medida no explica-

ble, sobre todo si se consideran las excelentes posibilidades potenciales para el desarrollo urbano, que ofrece el área comprendida entre las vías del ferrocarril y el Río Uruguay.

Las extensiones de la ciudad continúan el primitivo damero y se genera una franca contradicción entre éste y el trazado ferroviario.

La localización de actividades según pautas espontáneas configura una zonificación de usos de características funcionales básicamente correctas:

- el área central administrativa comercial, perfectamente diferenciada, tiende a continuarse en subcentros de menor jerarquía, generados a lo largo de vías de acceso (ver plano N° 1.1.7.1./2).
- las industrias, depósitos, etc., se ubican con preferencia en el área norte de la ciudad, en las inmediaciones de la estación Concordia Norte; en forma más dispersa, hacia el norte del Bvd. Salto Uruguay, y hacia el oeste de la estación de ferrocarril Concordia Centro, y, además, en forma atomizada, se localizan en toda la planta urbana
- la localización de funciones puntuales relevantes (hospitales, escuelas, colegios secundarios, de recreación, etc.) aunque no en todos los casos es óptima, tampoco presenta, en general, puntos de conflicto
- el equipamiento cubre el requerimiento de áreas residenciales. Cabe hacer mención especial del sector de espacios verdes (plazas y par-

ques urbanos). Pueden considerarse cubiertos los requerimientos, con excepción del sector oeste de la ciudad hasta la altura de la estación Concordia Norte, y desde la calle Ramírez al norte. El esparcimiento descubierto está ampliamente satisfecho.

Asimismo cabe considerar las positivas condiciones de adaptación al cambio de uso que ofrecen algunos elementos, por ejemplo, galpones y depósitos de muy buena calidad situados en la cercanía de la estación Concordia Centro, actualmente subutilizados (debido a la menor importancia de las cargas enviadas por ferrocarril), que podrían destinarse a actividades culturales, de recreación, etc.

La intensidad de ocupación del suelo presenta en el casco primitivo de la ciudad, adecuada relación con las funciones localizadas, los servicios de infraestructura y la altimetría.

Así, el área cubierta por todos los servicios de infraestructura es, en general, el de mayor intensidad de ocupación del suelo y de mayor densidad poblacional, características que se repiten solo en los barrios construidos según plan (algunos aún sin servicios completos de infraestructura), y en áreas de ocupación precaria, generalmente bajas o inundables.

Las áreas centrales registran menor densidad residencial aunque mayor intensidad de uso del suelo, acorde con las funciones localizadas en ellos; esto, con la excepción de pequeños entornos en los que, la

concentración de edificios de varias plantas provoca picos de mayor densidad.

En cambio, las zonas de expansión urbana ofrecen gran dispersión de usos y diversidad de intensidad de ocupación y densidades poblacionales, aunque en escala parcelaria se mantienen las altas intensidades de ocupación del suelo.

Esta circunstancia aumenta las dificultades para su posterior organización, así como los costos de provisión de infraestructura.

La escasez en la planta urbana de tierra baldía de propiedad pública en dimensiones significativas, constituye una característica negativa respecto de las posibilidades de introducir cambios, o localizar funciones relevantes requeridas por el núcleo. Asimismo, la atomización de terrenos vacantes de propiedad privada acentúa esta dificultad.

El análisis integrado de la naturaleza de las actividades desarrolladas en la ciudad y su modo de ocupación del espacio, permite diferenciar áreas homogéneas que se expresan en el plano N° 1.1.7.1./2.

Ello conducirá a definir su potencialidad y capacidad de adaptación a la estructura y características que asigne el futuro Plan de Ordenamiento.

Se enfatizan en el mismo plano aquellos usos que, por su naturaleza, relevancia o extensión, constituyen datos del sistema, o que, aún siendo deseable, su remoción resultaría demasiado costosa (ejemplo: terminales, hospitales, cementerio). Finalmente, las áreas que, por su

caracter precario, extensión o localización relevante, requieren en mayor grado ser renovadas.

Se evalúan como puntos críticos del sistema los siguientes:

- áreas que rodean el cauce de arroyos, en las que las construcciones llegan, en numerosos casos hasta el borde de los mismos, o los cubren, con la consiguiente reducción de su cauce, imposibilitando su limpieza y mantenimiento. Este aspecto merece especial estudio y su solución ofrecerá, seguramente, serias dificultades
- zonas bajo cota 14,00 o de baja altimetría respecto al entorno, cuya utilización deberá contemplar su real potencialidad urbana a efectos de que no constituyan puntos de conflicto ni barreras al desarrollo del área. En especial, el área al noreste, comprendida entre las dos vías paralelas del ferrocarril, hoy parcialmente liberada por el levantamiento de una de esas vías, que deberá ser adecuadamente estructurada como nexo entre el núcleo actual y la zona este de la ciudad, que por su altimetría, condiciones ambientales, visuales, etc., y su relación con la extensión de la ciudad hacia el norte, se evalúa como de particular interés
- áreas inundables con ocupación precaria. Su relocalización fué considerada en los cómputos de demanda de suelo realizados, pero la resolución de este problema escapa al alcance de este Plan de Desarrollo Urbano
- cruces de vías ferroviarias que no ofrecen seguridad y fluidez. Deberán sistematizarse a efectos de lograr estas condiciones, junto

con la mayor integración de los sectores situados a ambos lados de las mismas

- usos que por su peligrosidad tienen requerimientos especiales de localización. Su erradicación o condicionamientos para su permanencia merecerán especial atención. Ejemplos: planta de envase de gas al norte de la ciudad; estaciones de servicio.

3. PROYECCIONES

3.1. PROYECCIONES DE POBLACION

3.1.1. La tendencia histórica secular de la población de la ciudad de Concordia

La ciudad de Concordia, fundada en 1831, tenía en 1869, año del Primer Censo Nacional, 5.498 habitantes y se situaba entonces como la quinta localidad de la Provincia de Entre Ríos, detrás de Paraná (10.098 habitantes), Gualeguaychú (9.776 habitantes), Gualeguay (7.235 habitantes) y Concepción del Uruguay (6.513 habitantes). A partir de esa fecha y de acuerdo con las cifras de los Censos Nacionales de 1895, 1914 y 1947, la población de la ciudad de Concordia se fué duplicando en forma sistemática: 11.695 habitantes en 1895; 20.107 habitantes en 1914 y 52.213 en 1947.

Las afirmaciones del párrafo anterior sirven en forma sintética para describir un período de setenta y ocho años, transcurridos entre el Primer y el Cuarto Censo General de la Nación, durante el cual la tendencia demográfica de la ciudad fué claramente creciente y con una tasa de crecimiento anual del 3% (calculada aplicando la fórmula:

$$\text{Población en 1947} : \text{Población en 1869} (1 \text{ más } i^{78}).$$

Se dice en forma sintética, puesto que para ser exactas las afirmaciones anteriores, debe considerarse que los períodos intercensales durante los cuales se produjo la citada duplicación de población, no fueron iguales, sino de distinta duración - 26, 19 y 33 años respectivamente.

3.1.2. Crecimiento de población de la Provincia de Entre Ríos

La Provincia de Entre Ríos no creció entre 1869 y 1947, desde el punto de vista demográfico, de igual forma que la ciudad de Concordia, particularmente desde 1895 en adelante. En el cuadro que sigue, aparecen las cifras correspondientes y los factores de variación.

Evolución de la población de la ciudad de Concordia y de la Prov. de Entre Ríos

Censos de	Ciudad de Concordia Habitantes	Factor	Prov. de Entre Ríos Habitantes	Factor
1869	5.498	--	134.271	---
1895	11.695	2,13	292.019	2,18
1914	20.107	1,72	425.373	1,46
1947	52.213	2,60	787.362	1,85

Tampoco crecieron de igual forma que la ciudad de Concordia, el resto de las localidades de la provincia, de manera tal, que de su mencionada quinta posición en 1869, Concordia pasa a la tercera en 1895, superando a C.del Uruguay (6.111 hab), y a Gualeguay (7.677 hab), e inclusive a Victoria (8.170 hab), que en dicho año avanzó al cuarto lugar. En 1914, Concordia asciende al segundo lugar, superando a Gualeguaychú (17.880 hab) y en dicha posición se mantiene desde entonces, con una población que es siempre algo más de la mitad de la correspondiente a la ciudad de Paraná (10.098 hab en 1869, 24.098 en 1895, 36.089 en 1914, y 84.153 en 1947).

El año 1947 marca para la Provincia de Entre Ríos el quiebre de su tendencia, puesto que el acelerado proceso de migraciones internas y de urbanización, que caracteriza al país durante los años 40, 50 y 60 se origina, entre otras, a expensas de la población de esa provincia. A lo largo de los dos intervalos intercensales siguientes - de 1947 a 1960 y de 1960 a 1970- hay en el país dos provincias con descenso constante de su crecimiento demográfico, y ellas son Entre Ríos y Chaco. Es así como en el período 1947-1960, la redistribución espacial de la población pasa a ser el fenómeno dominante en el panorama demográfico argentino. Se presentan entonces marcadas disparidades entre la población esperada y la censada ^{en} cada jurisdicción, señal inconfundible de la existencia de movimientos internos de población de considerable magnitud. La tasa intercensal AM de crecimiento por mil habitantes, calculada mediante la siguiente

fórmula $r: \frac{P(t) - P(o)}{t} \times 1.000$, donde r es la tasa,

P(t) la población registrada en el año del censo, P(o) la población en el año censal o, tomado como referencia para la comparación, y t la amplitud del período intercensal (t-o), presenta los siguientes datos:

Tasa intercensal de crecimiento anual medio de la población

Jurisdicción	Tasa del período intercensal		
	1970/60	1960/47	1947/14
Total del país	15,4	17,2	20,4
Prov. de Entre Ríos	0,8	1,7	18,1
Prov. del Chaco	4,2	17,4	48,8
Partidos del Gran Buenos Aires	35,1	55,3	35,4

Entre Ríos es, entonces, una provincia que expulsa población. Dan una idea de la magnitud de este flujo las siguientes cifras:

Población esperada al 30 de setiembre de 1970 en la provincia: 952.579 hab, (calculada de acuerdo con los datos de 1960 y los crecimientos vegetativos y migratorios externos del período 1960/70). Población censada al 30 de setiembre de 1970: 811.691 hab. Diferencia entre ambas cifras: 140.888 hab.

Si dicha diferencia se atribuye a emigraciones internas, ello implica que uno de cada seis habitantes de la provincia en 1960, emigraron de ella durante la década citada. Las causas de este proceso son diversas, aunque las más importantes son, indudablemente, las socioeconómicas: falta de fuentes de trabajo, estructura económica caracterizada por la presencia predominante del sector primario - agricultura, ganadería, silvicultura, extracción de arenas, cantos rodados, calcáreos, yeso, etc.- con actividades expulsadoras de mano de obra y poco desarrollo del sector de industria manufacturera, falta de centros de estudios y de comunicaciones, etc. Así resulta que, de acuerdo con el Censo Nacional de Población de 1960, ocho departamentos de la provincia de Entre Ríos - Feliciano, La Paz, Nogoyá, Rosario Tala, Victoria, Villaguay, Gualeguay y Gualeguaychú- disminuyeron su población con relación a la de 1947. El Censo Nacional de Población, Familias y Vivienda de 1970 muestra a ocho departamentos de la provincia con menor población que una década antes - Diamante, Feliciano, Gualeguaychú, Nogoyá, Rosario Tala, Concepción del Uruguay, Victoria y Villaguay-

de los cuales seis siguen en constante decrecimiento con relación al censo de 1947. Esta misma comparación con los resultados del Censo Nacional de Población y Viviendas de 1980 con respecto a 1970, muestra seis departamentos con menor población - Federal, Feliciano, Nogoyá, Rosario Tala, Victoria y Villaguay.

Dicho proceso afecta a todas las localidades de la Provincia, tal que para el período 1947/60 se comprueba un crecimiento negativo, es decir, un decrecimiento, si se totalizan los datos de los 32 municipios de los cuales se posee información. La variación media correspondiente es 15,08%.

3.1.3. Influencia demográfica de la Provincia de Entre Ríos sobre la población de la ciudad de Concordia. Estimaciones preliminares de la misma.

La ciudad de Concordia, segundo centro urbano de la provincia, no disminuye su población durante el citado período, porque evidentemente el proceso de urbanización resultó a la postre para ella más fuerte que el de emigraciones. La tendencia creciente continúa, y en el período 1947/60 solo es conservada por ella y otras siete localidades de la provincia - Paraná (más 49%), Concordia (más 9%), Concepción del Uruguay (más 16%), Santa Elena (más 5%), Crespo (más 50%), Basabilvaso (más 14%), Gral. Ramírez (más 8%), y Macía (más 22%). Pero en el caso de la ciudad de Concordia, la mencionada tendencia creciente se quiebra en 1947 puesto que su crecimiento se hace mucho más suave: es de 4.441 habitantes entre dicho año y 1960, o sea, que

crece a una tasa del 0,6% anual. Las cifras de los tres últimos censos nacionales de población -1960: 56.654 hab, 1970: 72.136 hab, y 1980: 105.630 hab- están indicando una nueva modificación de la tendencia que sigue siendo creciente y alcanza para los últimos veinte años un ritmo de variación similar al señalado en el punto 3.1.1. - 3% anual correspondiente al período 1869/1947- ya que la tasa respectiva es de 3,2% anual. Puesto que las cifras provisionales del Censo Nacional de Población y Vivienda de 1980 dan para la Provincia de Entre Ríos 902.241 habitantes, y dado que las cifras respectivas de 1970 y 1960 eran de 811.691 habitantes y de 805.357, pareciera ser que la provincia ha entrado en una nueva etapa de su desarrollo demográfico, caracterizado por una modificación sustancial de su tasa intercensal de crecimiento anual medio, que luego de alcanzar un mínimo de 0,8 por mil en el lapso 1960/70 se recupera a 11,2 por mil en el período 1970/80, aproximándose a la tasa del país para el mismo período - 19,3 por mil- . La explicación que se puede dar a este cambio con la escasa información aún disponible del censo de 1980, es que la realización de cinco grandes obras, a la vez que ha puesto fin al aislamiento de la Provincia de Entre Ríos, ha generado por sí misma y por los efectos multiplicadores por ellas desencadenados, nuevas fuentes de ocupación que frenaron las intensas corrientes emigratorias verificadas en la provincia desde 1914 y aceleradas en el período 1947/60. El túnel subfluvial Hermandarias (inaugurado oficialmente el 13 de diciembre de 1969), el puente internacional José G. Artigas entre Colón y Paysandú (habili-

tado el 10 de diciembre de 1975), el puente internacional Libertador Gral, San Martín (inaugurado el 18 de setiembre de 1976) entre Puerto Unzué y Fray Bentos, el complejo ferroviario Zárate-Brazo Largo (cuyo viaducto carretero fué habilitado en diciembre de 1977 y el ferroviario en 1978), y la represa de Salto Grande (cuya construcción comenzó en abril de 1974), son las mencionadas cinco grandes obras, a las cuales se agrega la construcción de la nueva ciudad de Federación. Dichas grandes obras han activado el sector construcciones, de manera tal que se ha frenado parcialmente el proceso de emigración. Todas las fechas señaladas corresponden casi exclusivamente a la última década, y su impacto demográfico, aún no evaluado, es imposible negar si analizamos que entre 1960 y 1970 la población total de la provincia creció en sólo 6.334 habitantes, mientras que en la década siguiente dicho crecimiento fué de 90.550 habitantes. La primera cifra es insignificante frente a la segunda, y ambas son inferiores a las que corresponden por crecimiento vegetativo. En efecto, considerando una tasa de crecimiento vegetativo anual de 1,3%, que es la registrada por el país en el período 1975/80, los 805.357 habitantes de la provincia en 1960 debieron ser 916.500 en 1970, y en realidad fueron 811.691, es decir, 104.809 habitantes menos. Y los 811.691 habitantes de 1970 debieron ser 923.623 en 1980, y en ese año fueron censados 902.241, es decir, unos 20.000 habitantes menos. De estas cifras resulta claro que el proceso de expulsión de población a nivel de la Provincia de Entre Ríos se ha frenado pero no ha desaparecido.

El proceso de urbanización de la población de la provincia se viene acentuando históricamente de acuerdo con las siguientes cifras de porcentual de población urbana: 1869: 36,7%; 1895: 31,5%. 1914: 37,6%; 1947: 41,8%; 1960: 50%; 1970: 60,8%. Es lógico suponer que este porcentaje haya alcanzado en 1980 el nivel del 70%, crecimiento de la población urbana que explica el avance de Concordia, puesto que a dicha ciudad han correspondido las siguientes participaciones sobre la población total de la provincia: 1869: 4,1%; 1895: 4%; 1914: 4,7%; 1947: 6,6%; 1960: 7,1%; 1970: 8,9% y 1980: 11,7%.

Si la Provincia de Entre Ríos logra frenar durante las décadas 1980/90 y 1990/2000 sus corrientes emigratorias, debería tener en 1990: 1.030.000 habitantes, en 1995, 1.100.000 habitantes y en el año 2000, 1.170.000 habitantes.

De estos totales corresponderían a la ciudad de Concordia por lo menos el 12%, es decir, 123.600 habitantes en 1990, 132.000 habitantes en 1995 y 140.400 en el año 2000.

Dentro de este mismo procedimiento de estimación, otra posibilidad es analizar qué porcentaje de la población total de la Provincia de Entre Ríos es la ciudad de Concordia. El cuadro siguiente muestra dicha participación de acuerdo con las cifras de los censos nacionales de población y para los años 1990, 1995 y 2000, bajo el supuesto de que dicha participación aumente.

Porcentaje de la población total de la Provincia de Entre Ríos que corresponde a la ciudad de Concordia

Año	Porcentaje	Variación de dicho porcentaje
1869	4,1	--
1895	4,0	menos 0,1 %
1914	4,7	más 0,7 %
1947	6,6	más 1,9 %
1960	7,1	más 0,5%
1970	8,9	más 1,8%
1980	11,7	más 2,8%
1990	14,0	más 2,3%
1995	15,2	más 1,2%
2000	16,4	más 1,2%

De acuerdo con estos porcentajes, la población estimada para la ciudad de Concordia sería para 1990, de 144.200 habitantes, para 1995, de 167.200 habitantes, y para el año 2000, de 192.000 habitantes.

3.1.4. Estimaciones de la población de la ciudad de Concordia en función de la tasa de crecimiento anual y de la función de ajustamiento de los datos censales.

Además de las dos estimaciones expuestas en el punto anterior, se puede plantear este razonamiento: suponer que para las dos próximas décadas la tendencia creciente caracterizada para el período 1960/80 por una tasa de 3,2% anual, se ha de mantener en signo y magnitud. Entonces, las poblaciones estimadas de la ciudad de Concordia resultan de hacer las siguientes operaciones para:

1990:	$P(1990) : P(1980) (1 \text{ más } 0,032)^{\frac{10}{5}}$	$: 105.630 \times 1,032^{\frac{10}{5}}$	$: 144.800 \text{ hab}$
1995:	$P(1995) : P(1990) (1 \text{ más } 0,032)^{\frac{5}{5}}$	$: 144.800 \times 1,032^{\frac{5}{5}}$	$: 169.500 \text{ hab}$
2000:	$P(2000) : P(1995) (1 \text{ más } 0,032)^{\frac{5}{5}}$	$: 169.500 \times 1,032^{\frac{5}{5}}$	$: 198.400 \text{ hab}$

Finalmente, la última alternativa propuesta es ajustar la serie completa de la población de la ciudad de Concordia que corresponde a las cifras de los censos nacionales de población, desde 1869 hasta 1980.

Para ello se propone utilizar el método de los mínimos cuadrados y como función de tendencia la exponencial $y: a \times b^t$. El procedimiento analítico da las siguientes poblaciones estimadas:

1990: 142.000 habitantes

1995: 160.000 habitantes

2000: 182.000 habitantes

3.1.5. Definición de la estimación poblacional a utilizar

A continuación se resumen los resultados de las cuatro alternativas realizadas.

Año	Población estimada según las alternativas			
1990	123.600	144.200	144.800	142.000
1995	132.000	167.200	169.500	160.000
2000	140.400	192.000	198.400	182.000

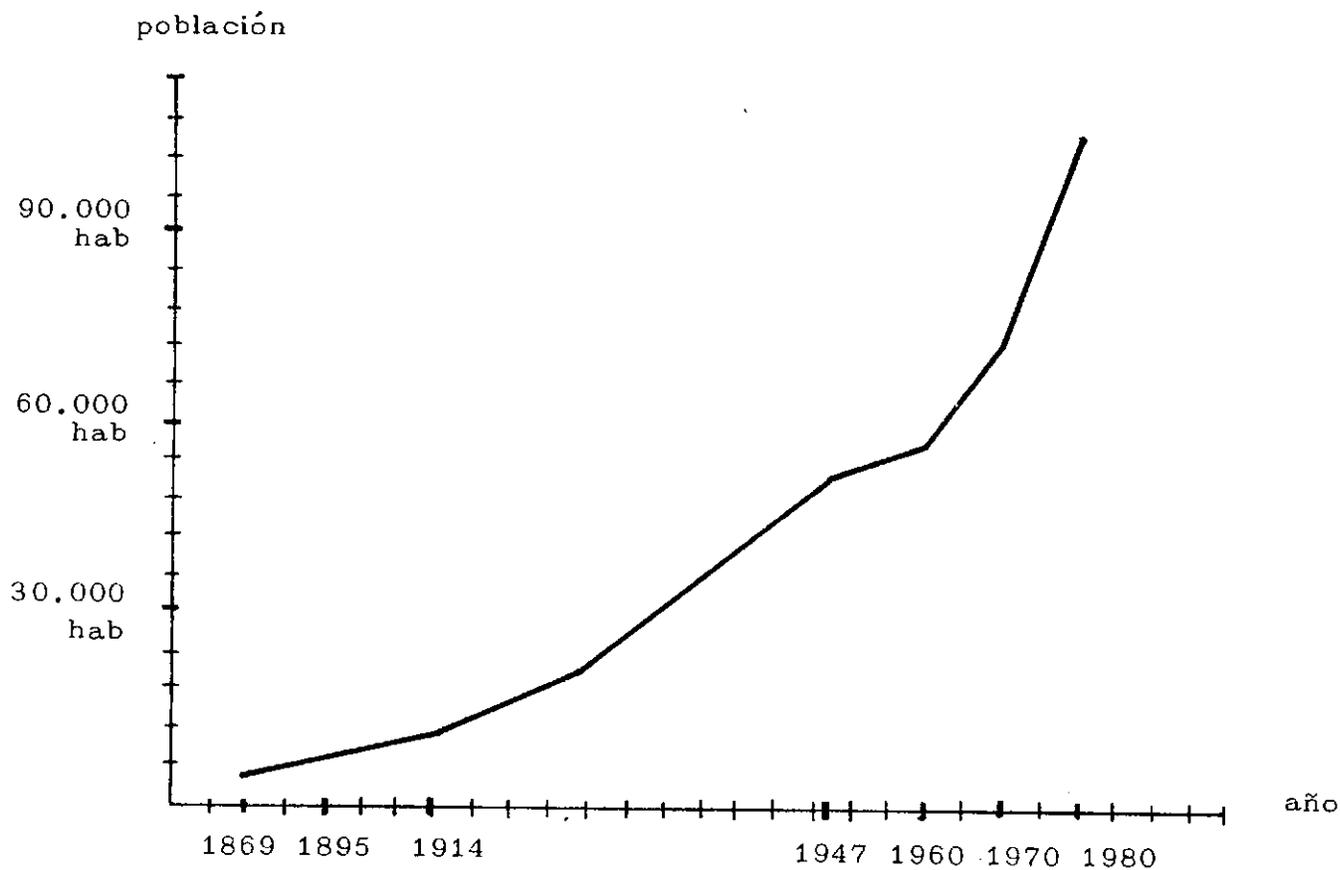
Desde el punto de vista de los resultados obtenidos, las proyecciones pueden diferenciarse en dos grupos: por una parte, la primera; por la otra, las últimas tres. Computando la media estadística del segundo grupo, y comparándolo con la primera proyección, resulta una diferencia en más del orden del 30%. Dada la significación de este orden

de magnitud, la relativa homogeneidad interna de los valores del segundo grupo, así como las restricciones, más severas en la actualidad que habitualmente respecto de la capacidad de predicción, se recomienda la adopción de los valores más elevados, que corresponden a la tercera proyección.

Las siluetas urbanas a definir, se diferenciarán internamente según la secuencia temporal en que se habilitarán al uso.

En consecuencia, en caso de resultar un volumen de población inferior al previsto, y a efectos de evitar concreciones urbanas de un nivel de dispersión física indeseable, las habilitaciones al loteo de los sucesivos distritos, tendrán validez a horizontes de tiempo mayores que los previstos.

Tendencia secular de la población de la ciudad de Concordia



Fuente: Censos Nacionales de 1869, 1895, 1914, 1947, 1960 y 1970
Información de la Dirección de Estadística y Censos de la Prov. de Entre Ríos para 1980

3.2. DEMANDA DE SUELO

A efectos de computar las demandas de suelo urbano en los horizontes de tiempo utilizados para efectuar las proyecciones alternativas de población (años 1990, 1995 y 2000), se formalizó una grilla específica, en que intervienen los siguientes elementos (ver planilla adjunta N°

3.2.):

- actividades urbanas
- standares per-cápita de utilización de suelo por actividad
- base de población considerada.

Los cómputos de suelo se refieren a espacio neto (cuya sumatoria constituye el Subtotal 1), y resultan, en cada caso, de considerar los valores de FOS máximo según los cuales se prevé normar cada actividad a localizar.

El área neta total ha sido diferenciada en dos tipos: por una parte, aquellas actividades que se considera necesario localizar en términos de expansión contigua de la ciudad de Concordia; por la otra, aquellos sectores de actividad que serán localizados según una modalidad espacial segregada, consistentes en el 100% de la expansión necesaria para cementerio, y el 80% de la demanda de suelo industrial. Esta decisión es confirmatoria de la pauta de localización industrial vigente (Frigorífico Yuquerí, Las Tejas, molinos en el espacio rural), y de decisiones prospectivas ya adoptadas (Parque Industrial), que se evalúan como básicamente correctas.

La conversión de espacio parcelario neto a espacio bruto (total) se efectúa mediante la adición de los espacios circulatorios, computados según el 26% de la sumatoria de espacio neto (proporción levemente mayor que la vigente), y de un "índice de elasticidad". El mismo se considera necesario para garantizar que la oferta de suelo supere a la demanda según una proporción del 33% (cada dos nuevos demandantes de suelo encontrarán en el mercado tres parcelas en oferta); dicha proporción del 33% equivale al 15% si se toma en consideración, además, el stock total de suelo urbano ya existente.

Los valores de los estándares de demanda de suelo urbano utilizados responden, en la mayor medida posible, a los valores según los cuales hoy se cumplen en la ciudad de Concordia la localización de actividades, en la medida en la cual los mismos no se encuentran en contradicción significativa con los valores que habitualmente se utilizan en la escala nacional.

Para actividades cuya modalidad de localización es específica (equipamiento deportivo descubierto, depósitos, plantas de empaque, industria), los valores utilizados son aquellos según los cuales esas actividades hoy se encuentran concretadas.

El sector residencial ha sido diferenciado en cuatro tipos, en función de las densidades netas resultantes. Con ello se prevé utilizar modalidades de vivienda vigentes, modificando, sin embargo, sus participaciones relativas, según transiciones temporales no-abruptas. Así, se propone

elevar al 20% la participación relativa del tipo de mayor densidad residencial (que hoy participa en alrededor del 7%), sucesivamente al 12, 15 y 20%, en los años 1990, 1995 y 2000.

Mediante la utilización de los otros tres tipos residenciales se logrará la diversificación del sector unifamiliar según se considera necesario, dado el tamaño total y los tipos de loteo ya existentes.

Los standards de demanda de suelo para educación se basan en los siguientes supuestos:

- a) que la participación de la población de 3,4 y 5 años de edad en el volumen total de población es del 6,6%
- b) que la asistencia infantil a ese sector educativo será del 33% en el grupo de 3 años, 50% en el de 4, y 100% en el de 5, todos en escolaridad simple
- c) que la demanda de suelo parcelario será de 9 m² por alumno
- d) que la participación de la población de entre 6 y 12 años es de 16,4%
- e) que la asistencia a ese sector educativo será del 100%, de los cuales el 20% asistirá con escolaridad doble, y el 80% con escolaridad simple
- f) que la demanda de suelo parcelario será de 9 m² por alumno
- g) que la participación de la población de entre 13 y 17 años es de 10,5%, y considerando como base de población a la total del Departamento de Concordia
- h) que la asistencia a ese nivel de educación será del 75%, todos en

escolaridad simple

i) que la demanda de suelo parcelario será de 7 m² por alumno.

La demanda de suelo para salud, comercio periódico y ocasional, y servicios personales, comerciales y financieros, ha sido computada considerando como base de población a la total del Departamento de Concordia.

Del análisis efectuado resultan para los años 1990, 1995 y 2000, respectivamente, 1.871, 2.205 y 2.585 Has de superficie total de localización urbana contigua a la ciudad de Concordia.

De las magnitudes obtenidas, resultan como densidades residenciales brutas del agregado urbano los valores de 77,4, 76,9 y 76,8 hab/Ha respectivamente para los años 1990, 1995 y 2000, con lo que se cumplan los valores establecidos en el Decreto 3766/80 (Provincia de Entre Ríos), que fija para el mismo, en el caso de Concordia, un máximo de 150 y un mínimo de 60 hab/Ha.

4. PROPUESTA

4.1. DEFINICION DE SILUETAS GLOBALES URBANAS

Las demandas totales de suelo a los años 1990, 1995 y 2000 definidas en el punto 3.2. han sido localizadas según se expresa en el plano N° 4.1.

Los criterios orientadores utilizados han sido los siguientes:

- a) la deseabilidad de configurar polígonos urbanos continuos para cada uno de los estadios de desarrollo previstos
- b) no involucrar territorios cuyas cotas de nivel sean inferiores a 14,00 metros (cota de inundación de recurrencia anual), salvo en sectores de fácil consolidación, o que sean muy significativos desde el punto de vista de su localización
- c) reconocer como directrices de crecimiento los rumbos oeste y norte, aquellos según los cuales han tenido lugar los procesos de loteo y expansión urbana espontánea
- d) integrar a la silueta urbana continua algunos de los importantes sectores urbanos que al presente se hallan "autónomos" (La Bianca, Villa Zorraquín)
- e) reconocer el rumbo norte como el más relevante desde el punto de vista regional, por alojar potenciales de interés muy significativos: lago y presa de Salto Grande, bosques, cruce internacional
- f) utilizar el potencial de acceso vial que ofrece la Carretera Urquiza (ex RN14)
- g) utilizar el excelente potencial visual que ofrece el campo de golf.

4.2. DISTRITOS DE USO DEL SUELO

4.2.1. Definición de Distritos

En el transcurso del punto 3.2. se procedió a la definición de los tipos de actividades a albergar en el ámbito de la ciudad.

Dichas actividades, salvo pocas excepciones (el Parque Urbano y el Cementerio, por ejemplo), no se desarrollarán en espacios exclusivamente destinados a los mismos, sino que se asociarán en particulares combinaciones.

Definiremos como Distritos de Uso del Suelo, a espacios urbanos a los que se asigna potenciales de localización de particulares asociaciones de actividades urbanas.

Los criterios de asociación son básicamente dos:

- aproximar las actividades que de acuerdo a sus modalidades ambientales y de funcionamiento se complementan (uso residencial con equipamiento escolar primario, por ejemplo), o al menos son compatibles por tener similares requisitos locacionales y no generar su asociación perturbaciones significativas (comercio periódico y equipamiento cultural en áreas céntricas, por ejemplo).
- separar las actividades que por sus modalidades ambientales y de funcionamiento tienden a ser incompatibles (equipamiento de salud con actividad industrial de grado medio de perturbación, por ejemplo).

Las combinaciones posibles, estudiadas a la luz de los ámbitos urbanos a conformar en Concordia, determinan la conveniencia de de-

finir los siguientes tipos básicos de distritos:

Residenciales: caracterizados por el predominio del uso residencial.

Se diferencian en cuatro subtipos:

R1: es el de mayor densidad (400 habitantes/Ha neta) y es destinado preferentemente a vivienda colectiva. Alberga servicios relacionados con la residencia, de demanda diaria y periódica (comerciales, educacionales y de salud) con restricciones dimensionales y locacionales.

R2: es de densidad media (133 habitantes/Ha neta) y está destinado a vivienda unifamiliar y/o colectiva. También alberga, aunque con menor variedad, servicios relacionados con la residencia, de demanda diaria y periódica (comerciales, educacionales, y de salud), con restricciones dimensionales y locacionales.

R3: es de densidad media baja (80 habitantes/Ha neta) y está destinado a vivienda unifamiliar. Alberga en su traza servicios relacionados con la residencia (comercio, educación, salud), pero con mayores restricciones dimensionales y locacionales.

R4: es el distrito de densidad baja (50 habitantes/Ha neta), destinado a vivienda unifamiliar y con un mínimo de servicios complementarios (educativos).

Centrales: corresponde a las áreas caracterizadas por la presencia de "usos centrales", o sea de actividades destinadas a toda la población, y que tienden a adoptar ubicación baricéntrica con respecto a los sectores residenciales a los que sirven. Se diferencian dos subtipos:

C1: es el de máximo nivel de centralidad, constituyendo el sector urbano de mayor diversidad e intensidad de actividades. Se localizan en él sin restricciones: recreación cubierta, instituciones públicas y privadas, comercio periódico y ocasional, y servicios personales, comerciales y financieros. Alberga con restricciones locacionales y/o dimensionales: residencia, educación, salud, culto y comercio diario.

C2: es un distrito de menor nivel de centralidad, con áreas de captura parciales. En él se localizan sin restricciones: recreación cubierta, instituciones privadas, comercio periódico y ocasional, y servicios personales, comerciales y financieros. Contiene con restricciones locacionales y/o dimensionales: residencia, educación, salud, culto, instituciones públicas, comercio diario y estaciones de servicio.

De equipamiento: son distritos caracterizados por la presencia predominante de equipamientos de servicio de distintos tipos. Se diferencia en cuatro subtipos:

- E1: está destinado a la localización de equipamientos de mínima molestia y uso generalizado. Se localizan en él sin restricciones: educación, salud, culto, recreación cubierta y descubierta, instituciones privadas y servicios personales. Se localizan con restricciones locacionales y/o dimensionales: residencia, instituciones públicas, comercio diario, comercio mayorista, servicios comerciales y financieros, estaciones de servicio, talleres, industria y depósito.
- E2: está destinado a la localización de equipamientos de grado medio de molestia. Se localizan en él, con restricciones locacionales y/o dimensionales: talleres, industrias y depósitos, estaciones de servicio, comercio mayorista y servicios comerciales y personales. El uso residencial es admitido exclusivamente con carácter complementario.
- E3: está destinado a la localización de equipamientos con grado alto de molestia. Admite sin restricciones la localización de comercio mayorista, talleres, depósitos y estaciones de servicio, y con restricciones dimensionales y/o locacionales, industria.
- Ee: está destinado a infraestructuras y equipamientos sociales que, por su carácter y extensión, constituyen distritos por sí mismos: plazas, parques, cementerios, etc.

Industriales: están destinados a la localización preponderante de actividades industriales. En el área urbana se define un solo tipo de distrito industrial.

I1: está destinado a la localización con restricciones dimensionales (tope superior) y según grado de molestia generada, talleres e industrias. Con restricciones dimensionales y/o locacionales aloja: servicios personales y comerciales, comercio diario y estaciones de servicio. El uso residencial es admitido exclusivamente con carácter complementario.

De recuperación: constituyen áreas urbanas de interés por su posición locacional o uso actual, pero que por razones fisiográficas y jurídicas, requieren estudios específicos para la definición de sus destinos futuros, y obras, para la habilitación de los mismos.

4.2.2. Dimensionamiento de Distritos de Uso del Suelo

A los efectos de poder concretar la localización de los tipos de distritos diseñados, se torna necesario realizar el dimensionamiento de los mismos.

Dicho dimensionamiento es función de los cálculos ya realizados sobre demanda de suelo por actividad (ver Planilla N° 3.2.) y de la composición de actividades que define a cada uno de los distritos, tema tratado en el punto 4.2.1.

Consecuentemente, corresponde realizar la distribución de actividades por Distrito a nivel cuantitativo, tarea reflejada en la Planilla N°

4.2.2.2.

4.2.2.1. Distribución de población por Distrito

Dado que varias de las actividades a distribuir, están en directa relación con la población que habitará en cada uno de los Distritos, en forma simultánea se ha realizado la planilla N° 4.2.2.1. "Distribución de Población por Distrito" con el procedimiento de cálculo respectivo. La misma indica, para cada tipo de densidad residencial (400, 133, 80 y 50 habitantes por Ha neta), las cuantías de población para cada uno de los tres horizontes temporales de proyección, que corresponden a los distritos designados para contener actividad residencial a nivel de uso principal (distritos R1 a R4) o significativo cuantitativamente (distritos C1, C2 y E1).

En los casos de 400, 80 y 50 habitantes por Ha, la asignación es total, pues son las formas residenciales que caracterizan a los Distritos R1, R3 y R4, respectivamente, los que a su vez, contienen a la población correspondiente en su totalidad.

En el caso de 133 habitantes por Ha, la asignación es más compleja, dado que es el tipo residencial que, además de constituir básicamente el Distrito R2, participa en la conformación de los Distritos C1, C2 y E1.

Los criterios adoptados, en función de la conformación de distritos perseguida, han sido:

a) en el caso del Distrito C1, se ha asignado una cantidad de población, tal que la superficie correspondiente (a razón de los 75 m²/hab), sea aproximadamente igual a la superficie destinada a actividades no-residenciales del Distrito, para no desvirtuar su carácter de centralidad.

La cantidad determinada es aproximadamente el 2% del total de población del estrato de 133 habitantes por Ha.

Es conveniente aclarar que en la Planilla N° 4.2.2.2. no figura la superficie correspondiente a actividad residencial, pues se prevé que la misma se desarrolla por entero en plantas altas.

b) en el Distrito C2 se ha acordado un criterio similar al C1, o sea que la superficie residencial sea similar a la no-residencial. Para que así sea, se asigna un 0,5% del total de población del estrato de 133 habitantes por Ha. La superficie correspondiente sí apare-

ce en este caso en la Planilla N° 4.2.2.2. dado que no hay restricción en cuanto a cota de nivel de desarrollo de la actividad.

c) en el Distrito E1 se ha acordado que el desarrollo residencial duplique en superficie al de las actividades no-residenciales, lo que involucra asignar a este distrito el 12% de la población del estrato de 133 habitantes por Ha.

d) en el Distrito R2 queda en consecuencia la población restante del estrato tratado, o sea un 85,5%.

La planilla N° 4.2.2.1. concluye con las cuantías numéricas de población por distrito, y los porcentuales que le corresponden con respecto al total de población de cada horizonte de proyección.

4.2.2.2. Distribución de Actividades por Distrito

El Cuadro N° 4.2.2.2. correlaciona Tipo de Actividades con Tipo de Distritos, indicando para cada cruce los porcentuales y correspondientes superficies netas de las primeras en cada uno de los segundos, para cada horizonte temporal.

El procedimiento realizado puede ser bosquejado así:

- a) en primer término se asignaron las actividades que por definición corresponden por entero a un solo distrito. Están en esta situación: residencia de 400, 80 y 50 habitantes por Ha neta, Parque Urbano y Cementerio.
- b) en segunda instancia se asignaron los usos cuya localización no está en relación proporcional directa con la distribución poblacional, y que

se ubican en más de un distrito. Están en esta situación: equipamiento educacional de nivel secundario; equipamiento de salud; equipamiento cultural, deportivo y de esparcimiento cubierto; instituciones públicas y privadas; comercio periódico y ocasional; servicios personales, comerciales y financieros; talleres y estaciones de servicio; depósitos, plantas de empaque; e industria de localización intraurbana.

En todos los casos, los criterios de asignación consistieron en compatibilizar, a través de un proceso de ajustes sucesivos, los destinos de mayor congruencia de las actividades (tal porcentaje de actividad a tal distrito) con el peso que tal asignación asumía en el distrito (dicho porcentaje de actividad involucra tal porcentaje total del distrito destinado a tal uso), conciliando de tal forma pertinencia de la asignación con conformación dimensional apropiada del distrito.

- c) en tercer instancia se asignó la actividad residencial del estrato de de 133 habitantes por Ha, de acuerdo a lo ya especificado en el punto anterior.
- d) en cuarta instancia se asignaron las actividades directamente relacionadas con las demandas de la población generalizada, o sea que requieren distribución de máxima homogeneidad, dada la frecuencia y modalidad de uso.

Están en esta situación: equipamiento educacional preescolar y primario; culto; plazas públicas; u comercio de uso diario.

Su distribución se hace, en líneas generales, prorrateando la superficie total por actividad, según los porcentuales de población por Distrito obtenidos en el Cuadro N° 4.2.2.1., presentándose excepciones que corresponden a los casos en que las superficies resultantes son exiguas y a veces no alcanzan a conformar unidades de equipamiento mínimas (caso de equipamiento educacional en distritos con poca población. También en algunos casos, su presencia no contribuye a la obtención del mejor perfil del tipo de distrito previsto (caso de comercio diario en R4).

Consecuentemente, se redistribuyen las superficies correspondientes a los distritos más adecuados, que resultan ser en general, los geográficamente más próximos. Los casos que se presentan, y las reasignaciones de superficie operadas son:

- educación preescolar y primaria: de R4, va a R3
- educación preescolar y primaria: de C1, va a E1
- educación preescolar y primaria: de C2, va a R2
- culto de R3 y R4, va a C1
- comercio diario y plazas de R4, va a R3

Las superficies obtenidas son agregadas en sumatoria vertical, verificando los totales requeridos por actividad (ver Planilla N° 3.2.). En sumatoria horizontal, con los agregados de espacio circulatorio (26% del agregado de superficies netas) y del Índice de Elasticidad (15% del agregado de superficies netas), definen las superficies de los distritos en cada uno de los horizontes temporales considerados.

4.2.2.1. DISTRIBUCION DE POBLACION POR DISTRITO (Años 1990,1995,2000)

Distrito	400 hab/H	133 hab/H	80 hab/H	50 hab/H	TOTAL	
					habitantes	%
R1	17.376 25.425 39.680				17.376 25.425 39.680	12,0 15,0 20,0
R2		105.233 114.489 118.742			105.233 114.489 118.742	72,7 67,5 60,0
R3			2.896 6.780 13.888		2.896 6.780 13.888	2,0 4,0 7,0
R4				1.448 3.390 5.952	1.448 3.390 5.952	1,0 2,0 3,0
C1		2.462 2.678 2.778			2.462 2.678 2.778	1,7 1,6 1,4
C2		615 670 694			615 670 694	0,4 0,4 0,3
E1		14.770 16.069 16.666			14.770 16.069 16.666	10,2 9,5 8,3

4.3. PLANO DIRECTOR

4.3.1. Definición de la imagen espacial de la ciudad

La imagen espacial definida para la ciudad es la resultante de integrar:

- la definición de áreas homogéneas actuales y de los puntos críticos del sistema urbano, surgido del Diagnóstico (Punto 2.)
- los criterios que orientaron la definición de las siluetas urbanas enunciados en el Punto 4.1., y que se refieren a directrices de crecimiento, potenciales de interés (localizaciones relevantes, accesos, visuales), continuidad del tejido urbano y rumbos de expansión de la ciudad
- los criterios de localización de actividades tendientes a lograr características funcionales y ambientales deseables desarrollados en los puntos 4.2.1. y 4.2.2.2.
- los objetivos que orientaron la definición de la estructura circulatoria, expuestos en el Punto 4.3.2.1.

Podemos sintetizar esta imagen espacial según los siguientes rasgos fundamentales:

- continuidad del tejido urbano
- factores de ocupación superficial y total relativamente bajos, aunque dentro de los límites fijados por las normas provinciales (para el caso de FOS residencial máximo, se prescriben valores 20% por debajo de los permitidos; y para el caso de FOT máximo en distritos residenciales se prescriben valores inferiores en un 20% res-

pecto de los máximos permitidos)

- densidades residenciales resultantes de la aplicación de dichos factores de ocupación relacionadas directamente con la cercanía al área central principal (C1), con niveles de accesibilidad y con potenciales visuales
- predominancia de vivienda unifamiliar
- estructura monocéntrica, correspondiente al área de mayor nivel de centralidad administrativa, comercial y de servicios que, originariamente baricéntrica, va resultando relativamente excéntrica a medida que se concreta la expansión de la ciudad, aunque manteniendo un nivel adecuado de accesibilidad global urbana mediante la trama circulatoria definida
- definición de centros de menor jerarquía (C2) que se localizan distribuidos en toda la planta urbana, en similares condiciones de accesibilidad y distancia a la residencia, confirmando los ya estructurados y creando nuevos en las áreas aún no cubiertas
- agrupamiento claramente definido de usos según grado de molestias generadas, y segregación de los más conflictivos a áreas extraurbanas (I2) o de borde urbano (I1, E2 y E3), aunque con adecuado nivel de accesibilidad vial y ferroviaria
- estructura vial fuertemente diferenciada, que asegura la intercomunicación fluida entre áreas, pero define para toda la ciudad - aún los sectores de mayor densidad- "islas" con tránsito pasante sólo en su periferia, que posibilita para el interior de las mismas, no sólo valores altos de calidad ambiental, sino la creación de espa-

cios urbanos aptos para la interacción social y el esparcimiento.

La concreción de esta imagen espacial se logrará mediante la aplicación de un cuerpo de normas que regirán toda actividad pública o privada en el ámbito del uso del suelo, y la realización de obras básicas a ejecutar por el Sector Público, con la participación del Sector Privado, según se requiere, por ejemplo, en lo que prescribe el Título II del Código de Uso del Suelo.

Cabe señalar aquí algunas desviaciones resultantes de la delimitación espacial de distritos:

- a) el Distrito R2 ubicado al norte del Boulevard Salto Uruguayo paralelamente a la Carretera Urquiza, calculado al horizonte temporal 1, fué diferido al horizonte temporal 2, a efectos de viabilizar la densificación del tejido urbano en los sectores al sur de Salto Uruguayo. Y consecuentemente, puesto que cada tipo de Distrito se habilita al uso urbano sucesivamente en el tiempo, se produce un desfase en los demás distritos R2 de subíndice temporal sucesivo
- b) los Distritos C2 localizados exceden en superficie a la calculada. Ello se debe a que, siendo aquella de magnitud reducida, la delimitación espacial ajustada de tales distritos resultaba poco adecuada desde el punto de vista locacional
- c) el nuevo cementerio no se localiza dado que no resulta necesario en forma inmediata, y, en consulta con el Ejecutivo Municipal, se

decidió diferir la definición del tema.

Entendido el Plan de Desarrollo Urbano como un proceso, la imagen espacial de la ciudad tiene su expresión formal en una secuencia de distintos estados del sistema urbano (Planos 4.3.3.1. a 4.3.3.3.), a horizontes temporales que se acotan sólo tentativamente, puesto que, como ya se ha expresado, corresponden en realidad a horizontes temporales que quedan definidos por su secuencia, y no por estadios calendario.

Dichos planos expresan la estructura de Uso del Suelo y los componentes jerárquicos de la estructura circulatoria a los horizontes temporales indicativos (1990, 1995 y 2000).

4.3.2. Estructura circulatoria

4.3.2.1. Consideraciones generales

Tanto el diagnóstico de la infraestructura vial a escala ^{urbana} y de su uso (Puntos 2.1.2.1. y 2.1.2.2.), como el análisis del servicio de transporte de pasajeros (Punto 2.2.) evidencian que los movimientos sobre la trama viaria son absolutamente indiferenciados desde el punto de vista de la relación origen-destino de los viajes, con la sola excepción de los vehículos de carga, para los que rige un ordenamiento particular, lo cual responde a la manifestación intuitiva de la necesidad del individuo de trasladarse de un punto a otro. Esta situación trae aparejada una serie de conflictos en el tránsito y da lugar a elevados gastos de mantenimiento, genera accidentes, resultando de alto costo social.

La propuesta que se presenta, por el contrario, atiende a la circulación, entendida como una manifestación racional del movimiento, y por ello dirigida, ordenada y previsible. Así, esta manifestación es dirigida por cuanto se plantea como una organización funcional y económica de la trama viaria en su totalidad y en los distintos niveles que la estructuran; es ordenada, ya que los niveles definidos responden a una especialización de los recorridos a utilizar en cada tipo de desplazamiento; y finalmente es previsible, dado que la estructura, al inducir al usuario- a través de la percepción física y psicológica- a optar por el itinerario considerado óptimo para el viaje que realiza, permite se planifique en el tiempo su evolución, de acuerdo al crecimiento de los

tránsitos esperados.

La estructura circulatoria propuesta pretende en lo esencial, alivianar las corrientes de tránsito en gran parte de la malla viaria correspondientes en general a las zonas residenciales, evitando la rápida degradación del ambiente y de las condiciones de vida, por una parte, y por otra, dotar al resto de la trama de la fluidez y seguridad requeridas para el desarrollo de las funciones que le competen: unir puntos de la ciudad y definir espacios en cuyo ámbito se desempeñen las distintas actividades urbanas. En ese sentido se han adoptado como premisas:

- definir una trama viaria de circulación que apoye y articule las zonificaciones de actividades planteadas para cada horizonte temporal de trabajo, constituyéndose así en parte coherente del plan de ordenamiento urbano;
- articular un sistema de ejes norte-sur y oeste-este, enfatizando el primero, de acuerdo a las tendencias de crecimiento de la ciudad:
- hacia el sur de la Av. San Lorenzo, configurar un esquema mixto radio-anular que permita el acceso al área central a través de vías de circulación rápida;
- establecer una red colectora-distribuidora en las áreas delimitadas por las vías antes mencionadas, de menor velocidad:
- plantear una red de distribución local que sirva interiormente a cada una de las zonas, de acuerdo a los usos previstos, que sólo admita tránsitos pasantes de pequeño volumen:

- definir una red de acceso domiciliario, cada uno de cuyos tramos posea una longitud máxima de una cuadra:
- diseñar itinerarios de acceso a la ciudad, tanto para tránsito liviano (al área céntrica) como pesado (a estación Concordia Norte y Puerto):
- realizar una jerarquización de las vías, cuya diferenciación por niveles sea perceptible físicamente a través de su diseño.

A partir de la red de vinculación con las vías regionales, ya descrita en el Punto 1.2.2.1.1. del Análisis , y que se muestra en el Plano N° 1.2.2.3., se proponen tres estructuras circulatorias , correspondientes a los años 1990, 1995 y 2000, según se observa en los Planos Nos. 4.3.2.1.1. a 4.3.2.1.3., que responden a los presupuestos básicos antes enunciados.

En cada uno de ellos se indica la categorización de las vías, que en orden decreciente de jerarquía conforman las redes primaria, secundaria, terciaria y suplementaria.

Las redes primaria y secundaria están habilitadas para que sobre ellas se desarrollen los itinerarios del servicio público de transporte.

4.3.2.2. Características del diseño de las redes

4.3.2.2.1. Perfil transversal

Como se ha descrito, cada red posibilita el desarrollo de una cierta velocidad de circulación y admite en diferente grado la canalización del tránsito. Si bien es cierto que esto podría resultar paradójico a la luz

del concepto de capacidad de una vía, debe tenerse en cuenta en primer lugar, que por tratarse de calles y avenidas urbanas, la velocidad máxima admitida por el Reglamento de Tránsito y uso de la vía pública es de 40 Km/h y que, atento a la jerarquización planteada, cada red es prioritaria en relación a la que le sigue en orden de importancia, por lo cual la restricción por cruce tiende a desaparecer (señal PARE en la vía de menor nivel).

La faja de emplazamiento de las vías -definida como la distancia entre las líneas municipales de edificación-, para cada jerarquía de red, respeta las características que actualmente se presentan en la trama viaria, en razón de que se ha tratado en todos los casos de plantear las diferentes redes en forma tal de no requerir ensanches de calles, que no se justificarían económicamente.

Los distintos elementos que integran la faja de emplazamiento, a saber: número de carriles de circulación, ancho de éstos, acera, faja parqueada, separador central, banquetas, han sido dimensionados según valores mínimos, teniendo presente las funciones que competen a cada red y las zonas que sirven.

En el caso particular de la Av. San Lorenzo, pavimentada hasta La Rioja, podrían diseñarse arcos de transición que la llevaran a ofrecer el ancho mínimo de faja de emplazamiento establecida para la red a la que pertenece, por cuanto el actual de 30,00 mts podría resultar excesivo, atento a que hacia el este atravesará zonas residenciales de baja densidad.

4.3.2.2.2. Radios de giro

Si bien el Reglamento de Tránsito y uso de la vía pública establece una velocidad máxima en intersecciones de 20 Km/h, ésta disminuye en el caso de realizarse una operación de giro. La disminución de velocidad y el giro propiamente dicho afectan la capacidad de la intersección, por lo cual debe tratarse de minimizar sus efectos negativos. A tal fin, ha de procurarse que los vehículos respeten su carril de circulación tanto en la vía por la que salen como en aquella a la que acceden, operación que puede realizarse satisfactoriamente y en condiciones de seguridad si los arcos de vinculación se encuentran diseñados adecuadamente, en función de los mayores vehículos que representan una parte significativa del tránsito en esas vías. De acuerdo al tipo de vehículo y aberturas del ángulo, el arco puede estar conformado por uno solo o tres arcos circulares. El diseño propuesto para cada jerarquía de red se basa en los valores sugeridos por la American Association of State Highway Officials.

4.3.2.2.3. Superficie de rodamiento

La superficie de la calzada es uno de los elementos de la vía que con mayor facilidad permite percibir su jerarquía.

Por esa razón, para la red primaria deben preverse pavimentos de primera calidad -sean rígidos o flexibles- cuyos paquetes estructurales respondan a las necesidades del tránsito que para esa vía se planteen.

En cuanto a la red secundaria, el requerimiento de calidad disminuye, si bien deben tenerse en cuenta como caso particular, aquellos tramos que sirven distritos industriales.

Las exigencias son aún menores para la red terciaria, en cuyo caso se puede plantear calzada enripiada, convenientemente abovedada y dotada de las obras de arte imprescindibles a su condición de red de tránsito permanente. Cabe señalar en este sentido, que muchas de las calles que la integran -en especial las situadas en distritos C1 y E1- se encuentran actualmente pavimentadas.

Por último, en relación a la red suplementaria o de acceso domiciliario, su calzada puede ser de tierra apisonada y abovedada y eventualmente, de césped. La misma aclaración realizada para las vías de la red terciaria vale en este caso para los distritos R1.

4.3.2.2.4. Iluminación

Junto con la superficie de rodamiento, establece inmediatamente la diferenciación de las distintas redes, y así se constituye en un importante factor que induce al usuario a su utilización diferenciada y progresivo acostumbramiento y formación de hábito, atento a las mejores condiciones de circulación que, reflejadas en mayor velocidad y seguridad, plantea cada red.

Las intersecciones, pasos ferroviarios a nivel, plazas y rotondas, requieren más intensa iluminación: suma de las vías que acceden, dos unidades lumínicas a no más de 23 mts de la vía férrea, 50% más como mínimo en relación de las calles adyacentes, para cada uno de

estos casos, respectivamente.

Para cada jerarquía de red se han establecido los requisitos correspondientes, cuyos valores -en las ocasiones en que se estime conveniente: - deberán ser analizados por técnicos especialistas en iluminación, los que evaluarán las características particulares de las vías que afecten su iluminación (tipo, color del pavimento, arboledas, etc), teniendo en cuenta la variedad de elementos de iluminación existentes en el mercado, para así realizar un estudio económico que facilite la selección de la alternativa más conveniente entre todas las consideradas para un período de vida útil de la instalación de veinte años.

4.3.2.2.5. Acceso a las vías circulatorias

El acceso a las vías desde el interior de los predios provoca interferencias en el tránsito, con la consiguiente disminución de capacidad. En particular, para accesos destinados a estacionamiento público de vehículos (playas o garajes) y a paso de vehículos de carga. Ellos se situarán en relación a la intersección más próxima a no menos

- de:
- 20,00 mts para vías de la red primaria
 - 15,00 mts para vías de la red secundaria
 - 10,00 mts para vías de la red terciaria

En todos los casos, la operación de salida de los vehículos se realizará de frente a la vía a la que se accede.

4.3.2.2.6. Señalamiento vertical y horizontal

La eficacia de ambos señalamientos surge en primer lugar de su co-

recta ubicación, lo que permite al usuario captar el mensaje tanto preventivo, reglamentario como informativo que se desea transmitir. En ambos casos se estima conveniente adoptar los sistemas de señales de tránsito de la Dirección Nacional de Vialidad, cuya lectura e interpretación son conocidos por gran parte de los usuarios.

Por otra parte, y no obstante lo antedicho, la Municipalidad debe encarar una campaña de educación vial a través de distintos medios de comunicación, prolongada en el tiempo, en forma tal de tratar que tanto peatones como conductores adquieran conciencia de la responsabilidad social que les incumbe al hacer uso de la estructura circulatoria de la ciudad.

En particular, debe insistirse en la observancia del mensaje "PARE", que deberá ser colocado en todas las intersecciones de redes, siempre sobre la de menor jerarquía, el cual, además de constituir un elemento que colabora a organizar la red, contribuye en gran medida a evitar accidentes.

4.3.2.3. Sentidos de circulación

En el Plano N° 4.3.2.1.1. correspondiente a la estructura circulatoria correspondiente al subíndice temporal 1 se indican los sentidos únicos de circulación para aquellas vías en las que se prevé, los que han sido asignados teniendo en cuenta fundamentalmente:

- que la inversión de los sentidos en el par Velez Sarfield/Urdinarrain, que tendrá lugar una vez concluída la pavimentación de la segunda, motivará que en el área céntrica se modifique el esquema de distri-

bución actual del tránsito;

- que, atento a ello, se hace necesario invertir el sentido de circulación de algunas calles de dirección este-oeste, para no provocar que sean los mismos en calles contiguas, según una misma direccionalidad;
- que resulta conveniente plantear itinerarios de salida del área céntrica, en dirección a las vías de la red primaria, en períodos en que se habiliten como peatonales las calles así propuestas.
- que la configuración de un par circulatorio que bordee el área céntrica en dirección norte-sur, lleva a la inversión del sentido de circulación de las arterias ubicadas hacia el este, y que tienen el mismo sentido;
- que los tramos de la red terciaria, ubicados entre pares de vías pertenecientes a la red primaria donde se zonifican distritos E1, por ser angostas, requieren ser dotadas de sentido único de circulación:
- que alrededor del encuentro de pares de vías primarias que posean diferente direccionalidad, es conveniente diseñar anillos de circulación continua sobre la red terciaria;
- que dada la discontinuidad que en la mayoría de los casos presenta la red terciaria, no es imprescindible que una calle ofrezca el mismo sentido de circulación en diferentes zonas de la ciudad;
- que en torno de los espacios verdes alejados del área central -aún cuando se ubiquen en distritos E1- no es aconsejable se formen circuitos continuos, a efectos de dotar de tranquilidad a las vías menos

jerárquicas.

Todas aquellas vías para las que no se especifica un único sentido, cuentan con doble sentido de circulación.

4.3.2.4. Itinerarios de acceso

4.3.2.4.1. Tránsito liviano

El acceso al área central -distrito C1- se realiza desde el norte por la Carretera Urquiza hasta R.Rojas-Gral.P.Echagüe, en que se abre conformando el par San Luis-Hipólito Irigoyen, perimetral a ella. La adopción de esta última calle, y la correspondiente inversión de su sentido circulatorio, se estima permite ubicar el tránsito rápido sin perturbar las funciones propias de un distrito C1, al tiempo que resuelve con mayor racionalidad el cruce con la Av. San Lorenzo.

Desde el oeste, el par Velez Sarfield/Urdinarrain, ya comentado al realizar la etapa de análisis.

Estos dos ejes radiales convergentes en el centro del distrito C1, junto con el anillo de vías primarias que los vinculan, se constituyen en el vínculo del área central con el resto de la ciudad.

4.3.2.4.2. Tránsito pesado

El concepto básico con que han sido diseñados es el de que no interfieran el movimiento interior de la ciudad, planteándose así en forma periférica, según se aprecia en los Planos Nos 4.3.2.1.1.

a 4.3.2.1.3.

4.3.2.5. Semaforización. Resolución de puntos conflictivos.

La estructura propuesta tiende a resolver los puntos hoy conflictivos. En los casos en que ha resultado necesario, se han diseñado, a título tentativo, las soluciones posibles de implementar, que se incluyen en los Esquemas Nos. 4.3.2.5.1. y 4.3.2.5.2.. La más relevante constituye la isla ubicada sobre el eje de la Av. San Lorenzo que, con sus dársenas de giro, canaliza la dirección de los flujos deseados, impidiendo los que no lo son, como una forma más de dirigirlos hacia las vías de borde del área central.

Para los cruces de las vías primarias entre sí, se plantea la instalación de semáforos, en algunos casos con fase verde de giro a la izquierda. El tiempo del ciclo total y las fases verdes para cada arteria concurrente deberán ser establecidos en función de los flujos esperados sobre cada una de ellas.

4.3.2.6. Estacionamiento.

El estacionamiento de vehículos en la vía pública desvirtúa la función asignada a ella, reduciendo su capacidad, provocando continuas interferencias y dando lugar a sobrecargas en el flujo.

En consecuencia, se han previsto dos modalidades para el estacionamiento: el parcelario, para aquellos vehículos directamente vinculados al uso al que se destina el predio, y el a establecer en la vía pública

que, debidamente regulado, sirve a la población que concurre aleatoriamente a las zonas comerciales o de equipamiento.

4.3.2.6.1. Parcelario

La producción de viajes en aquellas parcelas que, en razón de su uso, dan lugar a la necesidad de estacionamiento vehicular, es contemplada mediante la obligatoriedad de disponer de espacio apropiado para alojar los vehículos.

Así, se han establecido las necesidades mínimas de superficie destinada a estacionamiento de automóviles, camiones y lugar para carga y descarga de éstos.

4.3.2.6.2. En la vía pública

Pese a que el cumplimiento de las normas referidas a estacionamiento parcelario, reduce en buena medida el que se efectúa en la vía pública, ésta siempre será motivo de demanda de estacionamiento para los viajes por motivo de negocios, compras, salud, etc. Por otra parte, en tanto y cuanto no se verifique la renovación de los edificios ubicados en los distritos C1 y E1 particularmente, será menester normar general y particularmente el estacionamiento sobre la vía pública a efectos de que la implementación de la estructura circulatoria propuesta brinde resultados satisfactorios.

La cantidad de espacios suprimidos debe ser entonces ofrecida en el interior de parcelas destinadas a ese efecto.

En términos globales, se ha tratado de respetar las modalidades de estacionamiento actualmente vigentes.

En forma complementaria, se establecen restricciones a la operación de carga y descarga y de circulación de camiones.

4.3.2.7. Servicios de transporte público

Los itinerarios del servicio de transporte público por colectivo, deberán apoyarse exclusivamente sobre las redes primaria y secundaria.

A ese efecto, deberá procederse al rediseño de los actuales recorridos, teniendo en cuenta como presupuesto básico que en ningún caso deberán superponerse los que, siendo de una misma línea, se dirijan a terminales diferentes.

Asimismo, es conveniente espaciar las paradas para ascenso y descenso de pasajeros, para así alcanzar una mayor capacidad en las vías. Se estima que deben ubicarse a no menos de 300 mts en las vías primarias, y 200 mts en las secundarias.

En cuanto al servicio de taxímetros, también es necesario redefinir sus paradas, en particular en el distrito C1, atento a las limitaciones que se plantean a la circulación.

4.3.3. Estructura de Distritos de Uso del Suelo

La estructura de uso del suelo propuesta para el área responde a los siguientes objetivos básicos:

- a) respetar tendencias naturales no-conflictivas en sí mismas que, mediante su adecuada inserción en el sistema, posibilitarán lograr la reorganización del área y su futuro desarrollo con el menor grado de fricción
- b) aprovechar el potencial que las características del sitio natural otorgan al núcleo, y corregir, en la medida de lo posible, los aspectos ya comprometidos en este sentido
- c) estructurar la red vial existente, sin apelar a soluciones drásticas, de características demasiado ambiciosas y por lo tanto impracticables, sino mediante una serie de recursos y medidas que, debidamente implementados, concurrirán al logro de los objetivos dentro del marco de las necesidades y posibilidades del núcleo
- d) definir claramente el carácter de cada Distrito. En este sentido, cabe remarcar que la localización de funciones en algunos distritos podría ser más flexible, teniendo en cuenta las posibilidades que ofrece la técnica de minimizar molestias generadas por esa actividad, pero que, teniendo en cuenta la dificultad de ejercer controles adecuados es necesario optar por un camino más restrictivo. Por otra parte, no sólo se tuvo en cuenta la necesidad de minimizar molestias generadas al entorno, sino también lograr mejores relaciones funcionales y definición de la fisonomía propia del

área, todo lo cual otorgará al núcleo mayor interés visual y eficacia funcional

e) lograr las mejores condiciones ambientales, tanto urbanas como edilicias. A tal efecto se regulan también aspectos de morfología edilicia directamente relacionados con la conformación del espacio urbano y condiciones de iluminación, ventilación y privacidad.

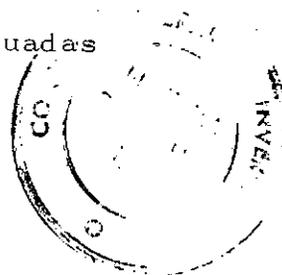
Consecuentemente, los distritos de Uso del Suelo definidos en el Punto 4.2.1. se localizan según se define a continuación (ver Plano N° 6).

Horizonte temporal 1.

El distrito de mayor nivel de centralidad (C1) se localiza en correspondencia con el área central actual.

En el entorno del mismo, con el objeto de aprovechar al máximo la potencialidad que brinda, se localizan los distritos residenciales de mayor densidad (R1); éstos, no en forma contigua, a efectos de minimizar las perturbaciones generadas por el área central, sino contenidos en una zona donde básicamente se localizan funciones de equipamientos de servicios (E1) relacionadas directamente con la actividad residencial, y que constituyen un área intermedia entre la central y la residencial.

Los distritos residenciales de menor densidad relativa (R3 y R4) se localizan confirmando tendencias, que, aunque levemente insinuadas



aún, se reconocen como positivas: áreas poco fraccionadas, que posibilitan subdivisiones de tamaño adecuado, visuales excelentes por proximidad al río y altimetría, acceso fácil, aunque a mayor distancia del área central, y que, una vez consolidada la zona de ribera, configurará un área sumamente atractiva desde la zona costanera al sudeste hasta el Parque Rivadavia.

Su localización geográfica de borde no producirá en consecuencia discontinuidad del tejido, sobre todo durante el período de consolidación del área.

Los distritos R2, mayoritarios en toda la planta urbana cubren el resto del área destinada a residencia, y participan con las mismas características aunque diferentes proporciones, en las áreas destinadas a C1, C2 y E1.

Los distritos C2 se distribuyen en toda el área en forma relativamente homogénea en relación a la residencia, y observando siempre buenas condiciones de accesibilidad.

Los distritos E2 y E3 se han localizado en correspondencia con áreas en las que se daba ya cierto grado de asociación de actividades de ese tipo, en cercanía de localizaciones de actividades con las que se asocian positivamente, y siempre en correspondencia con las áreas de mejor accesibilidad urbana y regional.

El distrito I1 confirma localizaciones espontáneas y también inducidas por normas vigentes, que se reconocen como adecuadas por su relación con estación de ferrocarril, vías de acceso y de vinculación con

zona portuaria.

Los distritos Re se definieron de acuerdo a los siguientes criterios:

- el Re comprendido entre San Lorenzo, Maipú e inmediaciones de las vías de ferrocarril corresponde a un área predominantemente bajo cota 14,00 mts, poco ocupada y con carácter precario, pero que, por su ubicación, resulta de interés para usos de recreación, espacios abiertos, etc., previo sanear situaciones de índole jurídica y física.
- el Re ubicado al sudeste de la estación de ferrocarril Concordia Centro comprende un área bajo cota 14,00 mts, pero ocupada, aunque con carácter precario. Por su ubicación relativa al núcleo, merece un estudio particularizado a efectos de analizar mecanismos de recuperación y definir su destino más adecuado.
- el Re al sur de las vías de ferrocarril, si bien está bajo cota 14,00 mts en su mayor parte, es un área subdividida y ocupada casi totalmente. Requiere un estudio particularizado que determine los sectores que puedan permanecer, y los que deben ser removidos o eventualmente recuperados mediante obras de saneamiento ambiental.

Horizontes temporales 2 y 3.

Una vez configurado el nivel de ocupación del espacio del horizonte temporal 1, según mecánica descrita en el Título II del Código de Uso del Suelo, se habilitarán con carácter urbano los distritos con subíndice temporal 2 y en su momento, con el mismo criterio, los de subíndice temporal 3.

Cabe señalar que la liberación al uso de cada distrito no necesariamente implica completar todos los distritos de un horizonte como condición para acceder al próximo horizonte .

Para la localización de distritos a los horizontes temporales 2 y 3 se aplicaron los siguientes criterios:

Utilizar las Carreteras Urquiza y Tavella como ejes del área, y, flanqueando las mismas, en correspondencia con la mejor oferta de accesibilidad, se localizan los distritos E1 y C2, R1, R2, R3 y R4, en este orden de correspondencia con la distancia a dichas carreteras y al casco central.

El distrito R1₂ ubicado inmediatamente al norte de las vías de ferrocarril optimiza la utilización de las zonas de recreación cercanas y la distancia al centro. El distrito R1₃ completa el área de La Bianca en la que se prevé la construcción de nuevos conjuntos de vivienda.

Notas.

- Los distritos Ee responden a localizaciones puntuales de propiedad pública. Dadas su ubicación y dimensiones relevantes se prevé la deseabilidad de efectuar futuros particularizados en el caso de que eventualmente se produzca su remoción
- la discontinuidad de los distritos R3 en el extremo norte se debe a considerar la franja afectada por la servidumbre del corredor electroducto, que implica fuertes restricciones para tales áreas

- las superficies computadas necesarias para los distritos C2 resultan excesivamente reducidas; en consecuencia, al proceder a su localización se han redimensionado a efectos de su mejor definición espacial
- la postergación del distrito R2₂ (calculado al horizonte 1) ubicado al norte de Salto Uruguayo se debió a la decisión de favorecer la compactación del tejido en los sectores correspondientes al horizonte temporal 1. Ello introduce una distorsión en la superficie calculada para R2 al horizonte 1.

5. IMPLEMENTACION

5.1. ASPECTOS NORMATIVOS

5.1.1. Consideraciones generales

Desde el punto de vista de la modalidad de regulación de la localización de actividades en la ciudad de Concordia, el Código de Uso del Suelo diseñado posee un significativo nivel de flexibilidad, en el sentido de posibilitar una diversidad de alternativas locacionales para la generalidad de actividades reguladas.

La única excepción la constituye el conjunto de actividades que, por sus características funcionales y ambientales de cumplimentación (generadoras de conflictos circulatorios y/o ambientales), o porque constituyen concreciones únicas para la ciudad, merecen la consideración específica de la Autoridad de Aplicación, ya sea respecto de su localización inicial, o en términos de relocalización.

Desde el punto de vista jurídico, el contenido de las normas que se han proyectado se ajusta a los tres tipos de condicionantes que fueron analizados en el Informe analítico del Subsector Jurídico-Administrativo. De ello resulta un Código de Uso del Suelo relativamente "atípico", por el recorte de competencias municipales impuesto por la planificación regional de Salto Grande (Ley N° 6416 y sus decretos reglamentarios). Esta normativa legal, que tiene por objeto asegurar la adecuada localización, desarrollo e interrelación de los asentamien-

los humanos y de las actividades que en los mismos se realicen en todo el área de influencia directa de la represa de Salto Grande, ha elevado el nivel competencial de las principales decisiones del desarrollo urbano a la Provincia, asignando a los Municipios involucrados el carácter de Delegaciones Regionales de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo de la Provincia de Entre Ríos.

Sin embargo, como no puede desconocerse que el Municipio es el agente natural del desarrollo urbano de su éjido, el Código proyectado retiene - para el nivel comunal- la intervención técnica previa en el proceso de subdivisiones de tierras y otorgamiento de certificados de usos, cuyas aprobaciones definitivas competen a la autoridad provincial.

Y lo que no puede resignar la autoridad municipal es el ejercicio del Poder de Policía que constitucional y legalmente le corresponde. Por ello, aprobado el parcelamiento o la localización de actividades, compete al Municipio el contralor del cumplimiento de las exigencias de estas Normas y de la legislación regional en cuyo marco se inscriben. De ahí que, sin perjuicio de las sanciones que prevé el Título VI de la Ley N° 6416 y del procedimiento para su aplicación reglamentado en los arts. 65 a 80 del Decreto N° 4092/79, se ha estimado pertinente que las normas del Código proyectado cuenten con un sistema de sanciones específicas para asegurar su cumplimiento. Y que sea su Autoridad de Aplicación la competente para investigar los hechos y sancionar a los infractores, resulta del imperativo de inmediación

en el proceso de contralor.

La normativa proyectada constituye, en consecuencia, un Plan Particularizado para las áreas urbanas del Municipio de Concordia, en los términos de los arts. 2° y 4° del Decreto N° 4092/79 y art.14° del Decreto N° 3766/80.

Hubiera resultado deseable que en el mismo Código se regulasen los usos de la totalidad de los inmuebles comprendidos en el éjido municipal de Concordia, a fin de prevenir acciones degradantes o que comprometen los usos de los espacios urbanos sometidos a esta normativa. Pero, de conformidad con las bases de la organización político-administrativa de la Provincia de Entre Ríos, así como por las disposiciones específicas de la Ley N° 6416 y de sus decretos reglamentarios, compete a la autoridad provincial la regulación del fraccionamiento y localización de usos en áreas rurales (Capítulo 9 del Título III de la Ley N° 6416 y arts. 29 a 34 del Decreto N° 4092/79).

Respecto del carácter urbano o rural de los espacios no incluidos en la Planta Urbana del Municipio de Concordia, cabe advertir que la preceptiva de la Ley N° 6416 ha modificado las disposiciones vigentes para el resto de los municipios entrerrianos no incluidos en el área de influencia directa de Salto Grande. En efecto, la Ley Orgánica de Municipalidades califica, en su art. 8°, a dichos espacios como "Zona de Quintas y de Chacras", previendo su caracterización como distritos suburbanos. De igual modo los caracteriza la Ley N° 3687, que organiza la Dirección General del Notariado, Registro y Archi-

vos, prescribiendo en su art. 59 que los inmuebles de esas zonas de quintas o chacras se inscribirán en la Sección "A" (urbanos) del Registro inmobiliario.

Sólo a los efectos de la valuación de inmuebles, la Ley N° 6426, sancionada el 3 de setiembre de 1979, clasifica las parcelas en "urbanas", "subrurales" y "rurales". Y las zonas de quintas y chacras comprendidas dentro de los éjidos municipales son caracterizadas como "subrurales" en el art. 3° del Decreto N° 3057/79, reglamentario de dicha Ley N° 6426.

Pero esta legislación general de la Provincia resulta modificada, en lo que respecta específicamente al Municipio de Concordia, por encontrarse comprendido dentro de la preceptiva de la Ley N° 6416 y sus decretos reglamentarios. De conformidad con esta planificación regional, las áreas sólo se clasifican en Urbanas, Rurales y de Lago. Por ello, los espacios del éjido de Concordia que no cumplan con las condiciones establecidas en el art. 1° del Decreto N° 3760/80 para ser caracterizados como urbanos, y que no hayan sido definidos como "borde de río" (art. 6° del Decreto N° 3766/80) resultan áreas rurales y, por lo tanto, sometidas exclusivamente a regulación por la autoridad provincial.

5.1.2. Código de Uso del Suelo de la ciudad de Concordia, Provincia
de Entre Ríos.

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1.1 De las normas

1.1.1. Ambito de aplicación

Las disposiciones de este Código rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones; la trama circulatoria; la subdivisión y englobamiento de parcelas; los volúmenes edificables; el tejido urbano; la preservación de las condiciones ambientales; y todos aquellos que tengan relación con el ordenamiento territorial de la Ciudad de Concordia.

Lo precedente tiene carácter enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a otros supuestos no expresamente enumerados por este Código.

1.1.2. Bienes objeto de regulación

Las disposiciones de este Código se aplican tanto a los bienes de propiedad de los particulares, como a los pertenecientes a personas del derecho público, estén o no afectados al uso público.

1.1.3 Ambito de vigencia temporal

Este Código tiene carácter de orden público y entrará en vigencia ocho días después de su publicación, siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tu viere para entonces aprobación definitiva.

1.1.4 Caducidad de derechos

Los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia de este Código caducarán, sin derecho alguno a resarcimiento, si las obras no hubiesen tenido finalización dentro de los dos años de la fecha de entrada en vigencia de estas normas. Los permisionarios, por razones fundadas, podrán solicitar prórrogas de plazo, quedando facultada la Autoridad de Aplicación, previa evaluación de las mismas, para conceder el otorgamiento de dicha prórroga.

1.1.5 Normas supletorias

El cumplimiento de las presentes normas, no excluye la aplicación de otras que regulen materias vinculadas al objeto de este Código.

1.1.6 Derogación de normas

Quedan derogadas las Ordenanzas y demás disposiciones municipales que se opongan al presente Código, incluso las definiciones técnicas incorporadas a las normas anteriores y que no se ajustan a los términos de las enunciadas en el presente título.

1.1.7 Incorporación de modificaciones

El Departamento Ejecutivo deberá incorporar, antes del 31 de marzo de cada año, las modificaciones y agregados que se hubieren aprobado en el transcurso del año calendario anterior, debiendo ordenar el texto del presente Código sin alterar la continuidad de su articulado.

Sección 1.2 Autoridad de Aplicación

La Dirección de Planeamiento Urbano de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Concordia es la Autoridad de Aplicación del presente Código.

Sección 1.3 Definición de términos técnicos

Las palabras y expresiones técnicas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

1.3.1 Relativos al terreno

1.3.1.1 Cota de la parcela: cota del "nivel del cordón" con más el suplemento reglamentario que se origina en la construcción de la vereda, en el punto en que aquella es máxima para la parcela de referencia.

1.3.1.2 Frente de parcela: magnitud de la línea que limita una parcela con la vía circulatoria u otro ripo de espacio público, comprendida entre las Líneas divisorias laterales.

1.3.1.3 Línea divisoria lateral de la parcela: la que intersecta la Línea Municipal y la Línea divisoria de fondo.

1.3.1.4 Línea divisoria de fondo de la parcela: la que completa el cierre del polígono definido por las líneas de frente y divisorias laterales de la parcela.

- 1.3.1.5 Línea Municipal: línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o del espacio definido por la Municipalidad para futura vía pública.
- 1.3.1.6 Línea Municipal de Esquina: línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas.
- 1.3.1.7 Línea de Edificación: la que limita el área edificable de la parcela en su frente. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal y con la Línea Municipal de Esquina salvo en los casos en que se exigiera retiro obligatorio.
- 1.3.1.8 Parcela: superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la administración competente.
- 1.3.1.9 Nivel de cordón: cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada de todas las áreas amanzanadas de su jurisdicción, referida al plano general de nivelación.
- 1.3.1.10 Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.
- 1.3.1.11 Parcela intermedia: toda la que no sea parcela de esquina.

- 1.3.1.12 Vía pública: espacio destinado a canalizar tránsitos vehiculares o peatonales, declarado expresamente vía pública por la Municipalidad
- 1.3.2 Relativos al uso
- 1.3.2.1 Actividad: todo tipo de función, activa o pasiva, ya sea referida a actividades humanas individuales o colectivas, o a la provisión de servicios esenciales que hacen viables esas actividades.
- La localización de actividades da lugar a la noción de Uso del Suelo.
- La denominación de las actividades diferenciadas en este Código, responde al uso local habitual.
- 1.3.2.2 Ampliar: modificar un edificio o instalación, aumentando la superficie, el volumen, o la capacidad productiva preexistente.
- 1.3.2.3 Distrito de Uso del Suelo: porción de territorio del Ejido respecto del cual se regulan parámetros de subdivisión, uso y ocupación del suelo.
- 1.3.2.4 Factor de Ocupación Total: número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta máxima edificable. Dicha superficie construible incluye las áreas ubicadas a cualquier cota de nivel, destinadas a cualquier actividad, excluidas solamente las de los locales de instalaciones técnicas complementarias.

- 1.3.2.5 Reconstruir: edificar nuevamente lo que antes existió; rehacer una instalación.
- 1.3.2.6 Reformar: modificar un edificio sin aumentar la superficie ni el volumen edificado, y sin cambiar su destino. Modificar una instalación sin cambiar su capacidad productiva.
- 1.3.2.7 Transformar: modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su destino, sin ampliar.
- 1.3.2.8 Unidad de uso: ámbito diseñado de modo tal que la totalidad o parte predominante de las actividades que en él se deben cumplir pueden verificarse en términos funcionalmente independientes.
- 1.3.2.9 Uso principal: aquel que puede localizarse en un distrito según lo que prescriben estas normas, sin estar condicionado a la presencia de otro u otros usos.
- 1.3.2.10 Uso complementario: el destinado a cumplir dentro de la misma parcela, actividades necesarias para el cumplimiento del uso principal.
- 1.3.2.11 Uso requerido: el que se considera complemento necesario de los usos permitidos, a fin de asegurar su correcto funcionamiento y evitar molestias al entorno.
- 1.3.2.12 Uso no conforme: cualquier actividad que se desarrolle en una parcela y que no cumpla total o parcialmente con las normas de este Código.

- 1.3.2.13 Uso no permitido: el que no puede localizarse en un Distrito de Uso del Suelo, según lo que prescriben estas normas.
- 1.3.3 Relativos al tejido urbano
- 1.3.3.1 Altura de la fachada: medida vertical del punto más alto de la fachada principal tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.
- 1.3.3.2 Basamento: sector de los niveles inferiores de un edificio, construido por encima de la cota de la parcela, sobre la cual se asienta el sector de niveles superiores o fuste retirado de las Líneas divisorias laterales.
- 1.3.3.3 Espacio libre de manzana: área no edificable comprendida entre las Líneas de Frente Interno, destinada a espacio libre parquizado.
- 1.3.3.4 Edificio entre medianeras: el que ocupa la parcela hasta sus Líneas divisorias laterales.
- 1.3.3.5 Edificio de perímetro libre: aquel cuyos paramentos laterales, ya sea desde la cota de la parcela o por encima del basamento, están retirados de las Líneas divisorias laterales.

- 1.3.3.6 Espacio urbano: espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad.
- 1.3.3.7 Fachada principal: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, cuya traza puede coincidir o no con la Línea Municipal o con la Línea de Edificación y aún no ser paralela a las mismas.
- 1.3.3.8 Factor de ocupación del suelo: proporción máxima de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificios, ya sea a nivel físico en la cota de la parcela o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio, excluidos solamente los balcones de vuelo menor o igual a 1,50 m.
- Cuando se localicen distintas actividades en una misma planta de un edificio, el FOS máximo aplicable para la planta será el que corresponda a la actividad más restringida.
- Cuando actividades diversas se localicen en plantas diferentes de un edificio, el FOS de los niveles superiores no podrá exceder el FOS máximo establecido para la actividad que se desarrolle en niveles inferiores.
- 1.3.3.9 Línea de Frente Interno: línea de traza paralela a las Líneas Municipales, que delimita el espacio libre de manzana.

- 1.3.3.10 Línea de retiro: Línea paralela a cualquiera de las líneas de deslinde de propiedad que limita el espacio construible de una parcela.
- 1.3.3.11 Manzana: superficie de terreno delimitada por vía circulatoria pública.
- 1.3.3.12 Patio apendicular del espacio urbano: espacio generado por entrantes parciales de los volúmenes edificados, abierto por lo menos por un lado al espacio urbano.
- 1.3.3.13 Planos límites: conjunto de planos virtuales que delimitan el volumen máximo que puede alcanzar un edificio, excluidos solamente remates de chimeneas, antenas, pararrayos o instalaciones similares.
- 1.3.3.14 Planta libre: nivel de un edificio a través del cual se verifica una intercomunicación de diversos componentes del espacio urbano.
- 1.3.3.15 Superficie cubierta: sumatoria de las áreas cubiertas con cualquier destino y a cualquier cota de nivel, incluidas las secciones horizontales de conductos y muros, considerados hasta las líneas de deslinde de propiedad.

Las superficies cubiertas, abiertas lateralmente en más del 80 % de su perímetro total, y cerradas solamente con entramados abiertos transparentes, se computarán a razón del 50 %. Las superficies cubiertas,

abiertas lateralmente en magnitudes relativas del 50 al 80 % de su perímetro total y cerradas solamente con en tramados abiertos transparentes, se computarán a razón del 75 % de su área total.

- 1.3.3.16 Tejido urbano: conjunto de relaciones entre los volúmenes edílicios y el espacio urbano en que se desarrollan.
- 1.3.3.17 Volumen edificable: volumen máximo que puede construir se en una parcela, según las presentes normas.
- 1.3.3.18 Volumen edificado: volumen total concretado en una parcela.
- 1.3.3.19 Volumen no conforme: volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de estas normas.

Sección 1.4 Abreviaturas y denominaciones abreviadas

El significado de las abreviaturas y siglas contenidas en las normas del presente Código es el siguiente:

- . Municipalidad: Municipalidad de Concordia.
- . Dirección: Dirección de Planeamiento Urbano de la
Secretaría de Obras y Servicios Públicos.
- . L.F.I.: Línea de Frente Interno
- . L.M.: Línea Municipal
- . L.E.: Línea de Edificación

- . L.M.E.: Línea Municipal de Esquina
- . F.O.T.: Factor de Ocupación Total
- . F.O.S.: Factor de Ocupación del Suelo
- . C : Distrito de Uso del Suelo Central
- . R : Distrito de Uso del Suelo Residencial
- . E : Distrito de Uso del Suelo de Equipamientos
- . I : Distrito de Uso del Suelo Industrial
- . Re : Distrito de Uso del Suelo de recuperación

Sección 1.5 Planos, planillas y gráficos

Forman parte de este Código los siguientes planos, planillas y gráficos:

Plano N°	4.3.2.1.1	Estructura circulatoria
" "	4.3.2.1.2	Estructura circulatoria
" "	4.3.2.1.3	Estructura circulatoria
" "	6	Uso del Suelo

Figuras N° 1 - N° 2 - N° 3 - N° 4 - N° 5

Planillas N°	4.2.1.1	Localización de actividades
" "	4.2.1.2	Localización de actividades
" "	4.2.1.3	Localización de actividades

TITULO 2 DE LAS PROPUESTAS DE APERTURA DE VIAS PUBLICAS Y DEL
PARCELAMIENTO

Sección 2.1 Subdivisión de tierras en distritos urbanos

2.1.1. De la propuesta

El propietario de una parcela indivisa puede proponer a la Municipalidad, la modalidad según la cual ésta puede ser subdividida, conforme a las exigencias de estas normas y previo cumplimiento de la consulta pre vista en el art. 2.1.2

En la propuesta se establecerá que todas las superficies destinadas a vías circulatorias y otros espacios de usos público pasarán al dominio de la Municipalidad, sin erogaciones ni compromisos para la misma.

Asimismo, el propietario se obligará a no proceder, a la venta de las parcelas resultantes de la subdivisión propuesta, que no cuenten con conexiones parcelarias de servicios de agua corriente, desagües cloacales y pluviales, electricidad domiciliaria, alumbrado público y pavimentos en las vías circulatorias de clases primaria y secundaria, así como también su conexión a las redes troncales existentes.

2.1.2 Consulta previa a la Autoridad de Aplicación

La Autoridad de Aplicación del presente Código deberá evacuar, por escrito y dentro del término de veinte (20) días hábiles administrativos, la consulta previa a que se refiere el artículo anterior, definiendo los criterios morfológicos a utilizar en cuanto a vías circulatorias (traza y perfil), así como a la localización y morfología parcelaria de los restantes espacios públicos.

2.1.3 Informe Municipal

La Municipalidad, previo dictamen técnico de la Autoridad de Aplicación, elevará la propuesta de subdivisión a la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo de la Provincia, con el informe y dentro del término fijado por el art. 54 del Decreto N° 4092/79 Reglamentario de la Ley 6416.

2.1.4 Transferencia del dominio de los espacios públicos

Aprobada la subdivisión por la Autoridad Competente de la Provincia, se instrumentará la cesión, a título gratuito, a favor de la Municipalidad, de los espacios destinados a vías circulatorias y equipamientos públicos, mediante Acta de Cesión suscripta por el o los titulares del dominio, de conformidad con lo preceptuado en el art. 1810 del Código Civil.

La Municipalidad remitirá estas actuaciones a la Dirección General del Notariado, Registro y Archivos, para la toma de razón de la transferencia del dominio.

2.1.5

Condiciones para la venta de parcelas subdivididas

No podrá procederse a la venta de las parcelas de las subdivisiones aprobadas, en tanto no se haya dado cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) inscripción en el Registro Público de la Provincia, de la transferencia del dominio, a favor de la Municipalidad, de los espacios cedidos.
- b) Recepción definitiva de las obras de infraestructura exigidas, por parte de las reparticiones técnicas municipales.

Cuando se anuncie la venta de parcelas en contravención a las precedentes disposiciones, la Autoridad de Aplicación podrá impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública y sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

Sección 2.2 Subdivisión de tierras en distritos de expansión urbana futura

2.2.1 Requisitos para la subdivisión

Para aquellos espacios del ejido municipal en los que está prevista la localización de las actividades urbanas en el futuro (distritos urbanos con segundo subíndice numérico 2 ó 3), la autorización de subdivisión estará condicionada por el número total de parcelas vacantes en cada uno de los tipos de distritos de carácter similar que ya se encuentren, a la fecha de la petición, en uso urbano (segundo subíndice 1).

No podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren construidas (o en construcción, con más del 50 % de las obras ejecutadas), más del 60 % del número total de parcelas integrantes de los distritos de referencia.

Deberá respetarse, en cuanto a secuencia de las autorizaciones de subdivisión, el orden que establece la sucesión numérica 1 a 3 definida respecto de cada tipo de distrito.

Podrán exceptuarse de estas restricciones, en cuanto sea estrictamente necesario, los espacios destinados a localizar conjuntos de viviendas económicas por parte del Sector Público.

Sección 2.3 Subdivisión de tierras bajo la cota de 14 metros

2.3.1 Prohibición del parcelamiento

Queda prohibido, sin excepción alguna, el parcela
miento en áreas ubicadas por debajo de la cota de
14 metros, referida a la Escala Hidrométrica del
Ministerio de Obras Públicas, ubicada en el Puerto
de Concordia.

Sección 2.4 Espacios a ceder, al Municipio, al Subdividir tie-
rras

2.4.1 Espacios destinados a vías circulatorias y equipamien
tos públicos

La obligación de los propietarios que propongan subdi
visiones de tierras, de ceder a la Municipalidad, lí-
bre de todo cargo, los espacios destinados a usos pú
blicos, incluirá la totalidad de los espacios requeri
dos para vías públicas por aplicación de estas normas,
así como también los siguientes porcentajes de la ex-
tensión a parcelar, con destino al desarrollo de equi-
pamientos públicos, cubiertos o descubiertos:

C.1	10 %
C.2.	10 %
R.1	10 %
R.2	10 %

R.3	8 %
R.4	6 %
E.1	10 %
E.2	6 %
E.3	6 %
I.1	6 %

2.4.2 Excepciones a la obligación de ceder espacios

a) quedan exceptuados de la obligación precedente, los propietarios de inmuebles que, en oportunidad de una subdivisión anterior, ya hubiesen sufrido la cesión que prescriben estas normas.

Si la cesión originaria no hubiese cubierto el porcentual que requieren estas normas, deberá cederse la superficie necesaria para su completamiento.

En ambos supuestos, la Municipalidad podrá convenir, con el propietario, el cambio de la localización de la cesión originaria, a la luz de la futura estructuración urbana del sector.

b) quedan exceptuados de la obligación de ceder espacios para equipamiento público los propietarios de extensiones inferiores a 6.500 metros cuadrados, siempre que la misma no sea parte de una extensión mayor correspondiente al mismo titular.

2.4.3 Subdivisión de inmuebles linderos de los arroyos Concordia, Manzores Grande y Manzores Chico.

Cuando se trate de la subdivisión de inmuebles ribereños de los Arroyos, Concordia, Manzores Grandes y M.Chico. los propietarios estarán obligados a ceder al Municipio, libre de todo cargo, una franja de diez metros de ancho, a cada lado del eje del curso de agua.

Sección 2.5 Amanzanamiento y red circulatoria

2.5.1 Dimensiones

La superficie neta de cada manzana urbana no podrá ser inferior a los 6.500 m² ni superior a los 40.000 m². Dicho límite superior sólo podrá ser rebasado en los Distritos Ee e 12.

2.5.2 Angulos de cruce

Los espacios públicos destinados a albergar a la red circulatoria vehicular, estarán diseñados de modo tal que los encuentros entre tramos viales de las clases primaria, secundaria y terciaria, según las definiciones del Título 3, configuren ángulos no menores de 80 ° ni mayores de 100 °. Dichos ángulos estarán definidos por líneas rectas de largo no menor de 50.00 m que pasen por los ejes geométricos de dichas vías de circulación

2.5.3 Distanciamiento de cruces

Los cruces de vías circulatorias vehiculares urbanas de cualquier tipo (cruz, te o rond-point) no podrán constituirse a distancias menores que las siguientes:

red primaria	:	400 m
red secundaria	:	150 m
red terciaria	:	60 m

2.5.4 Radios de giro

Los radios de giro de la red circularoria vehicular urbana no serán inferiores a los siguientes:

Jerarquía de la red	Vehículo representativo	Angulo de giro (grados)	Radios mínimos (m)	
			Arco circular	Tres arcos circulares
Primaria	Camiones entre 8 y 30 tn de carga máxima	30	45	
		60	30	
		90		36-12-36
		120		30- 9-30
Secundaria	Omnibus y camiones de hasta 8 tn de carga máxima	30	30	
		60	18	
		90	15	36-12-36
		120		30- 9-30
Terciaria y suplementaria	Automóvil	30	18	
		60	12	
		90	9	30- 6-30
		120		30- 6-30
Distribución	Camiones sin límite de carga máxima	30	60	
		60		60-23-60
		90		45-15-45
		120		36-10-36

2.5.5 Trazado

Deberá verificarse la continuidad geométrica de las vías circulatorias de jerarquías primaria y secundaria en los subespacios rural y urbano.

2.5.6 Fajas de emplazamiento

Las fajas de emplazamiento de vías circulatorias vehiculares urbanas no podrán tener anchos inferiores a los siguientes:

red primaria	:	12,00/24 m
red secundaria	:	24,00 m
red terciaria en distritos residenciales	:	12,00 m
red terciaria en distritos de equipamiento	:	12,00 m
red terciaria en distritos industriales	:	12,00 m
red suplementaria en distritos residenciales	:	12,00 m
red suplementaria en vías peatonales con limitación horaria	:	12,00 m

Sección 2.6 Parcelamiento

2.6.1 Dimensiones

Las dimensiones mínimas de las nuevas parcelas serán las indicadas en el Título 6 para cada Distrito de Uso del Suelo.

Para el caso de parcelas de esquina, podrá considerarse como parte de la superficie parcelaria la de finida por la continuación de las LM hasta su intersección y la L.M.E. y como magnitud de los lados, la que incluya la totalidad de las mismas has ta el cruce virtual de ambas LM.

2.6.2 Subdivisión de parcelas baldías

De una parcela se podrán separar fracciones para acrecentar otras colindantes siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar excepciones solamente cuando merced a la subdivisión se produzcan mejoras en la conformación de la estructura parcelaria resultante.

2.6.3 Subdivisión de parcelas edificadas

Sólo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando, además de resultar unidades parcelarias que cumplen las presentes normas, quede en evidencia que las construcciones que se desea mantener se ajustan al presente Código y al Código de Edificación.

2.6.4 Englobamiento de parcelas

Se admitirá el englobamiento aún cuando la parcela resultante no se ajustara a lo que prescriben estas normas.

Si por englobamiento parcelario se configuren nuevas parcelas que cumplan con lo especificado en 2.3.1, los valores de FOT máximo correspondientes a las mismas, podrán incrementarse en hasta un 15 %.

TITULO 3TRAMA CIRCULATORIA Y ESTACIONAMIENTOSección 3.1 De la clasificación de vías

Las vías se categorizan según las funciones que les son asignadas, configurando las siguientes redes circulatorias.

Red primaria: conformada por calles y avenidas de circulación rápida; relacionan diferentes sectores de la ciudad entre sí y con la red regional.

Red secundaria: integrada por avenidas de circulación más lenta, vinculan centros de actividad y servicios, distribuyendo los tránsitos provenientes de la red primaria.

Red terciaria: comprende las vías de distribución local en los distritos residenciales, comerciales, de equipamiento e industriales, originándose en redes de mayor jerarquía. Sólo admite pequeños tránsitos pasantes.

Red suplementaria: sirve de acceso domiciliario, por lo que su longitud no supera nunca una cuadra; no admite tránsitos pasantes, aunque sí el ingreso para servicios de seguridad y salud.

La circulación sobre cada red es absolutamente prioritaria en relación a las que le siguen en orden de importancia.

Ver planos Nos. 4.3.2.1.1 a 4.3.2.1.3

Sección 3.2 De la Caracterización de las vías

Para cada red se fijan las siguientes características:

R E D U R B A N A

ELEMENTOS DE LA SECCION TRANSVERSAL	PRIMARIA		SECUNDARIA		TERCIARIA		Suplementaria
	Sentido Único	Doble Sentido	Distritos		Distritos		
			C ₂ - E	R	C ₁ - E ₁	Otros	
Nº de carriles de circulación	2	4	4	4	2	2	2
Ancho de los carriles de circulación (m)	3.50	3.50	3.30	3.00	3.50	3.00	3.00
Ancho de la acera (m)	2.00	2.00	2.00	1.80	2.00	1.50	1.50
Ancho de la faja lateral parquizada (m)		1.50	1.90	2.70*		1.50	1.50
Ancho del separador central (m)		1.00	1.00	1.00			
Ancho banquetas (m)	0.50	1.00	1.00	1.00	0.50		
Ancho total de la faja de emplazamiento (m)	12.00	24.00	24.00	24.00	12.00	12.00	12.00

* Incluye zona destinada a estacionamiento vehicular.

Categoría de la red	Promedio de intensidad de iluminación (lux)	Clase de Espacia lámpara miento* (m)	Altura de montaje (m)
Primaria			
Sentido único	11	sodio/ 25ms/1 lado	15
Doble sentido		mercurio 25ms/ambos lados	18
Secundaria			
Dist. C ₂ - E	9	sodio/ mitad cuadra	18
" R	8	mercurio ambos lados incandes- cente " "	15
Terciaria			
Dist. C ₁ - E ₁	8	sodio/ mitad mercurio cuadra	15
Otros	5	incandes- 25 m s/ cente un lado	12
Suplementaria	2	incandes- mitad cente cuadra	12

* Medida a partir de la intesección de los ejes de las vías concu^urrentes.

Sección 3.3 De las restricciones a la circulación

La circulación vehicular queda prohibida:

- . los días hábiles entre las 9 y las 13 horas y las 16 y las 21 horas, y los sábados entre las 9 y las 13 horas y las 17 y 23 horas, a todo tipo de vehículo, en las calles:
 - . Entre Ríos, entre Bernardo de Yrigoyen y Urdina^urain
 - . Gral. Urquiza, entre 1° de Mayo y Juan B. Alberdi.

A los camiones de más de 8 t de porte bruto, durante las 24 horas en:

- . el área que se extiende hacia el sur de la Av. San Lorenzo (incluida ésta), las vías del F.G.Urquiza y el límite Oeste de la ciudad.
- . los distritos residenciales ubicados en el exterior de dicha área con la sola excepción de los itinerarios destinados a circulación de tránsito pesado;
- . las Av. Tavella y Carretera Urquiza entre las Av. San Lorenzo y Salto Uruguayo.

En el C₁ a los camiones de 1.5 t hasta 8 t de porte bruto, los días hábiles de 9 a 13 hs. y de 16 a 21 hs. y los sábados de 9 a 13 hs.

Los camiones de más de 8 t de porte bruto podrán circular exclusivamente por las siguientes:

- . vías primarias: Salto Uruguayo, Av. Tavella desde Salto Uruguayo al norte, Carretera Urquiza desde su encuentro con Av. Tavella al Norte; al sur de Salto Uruguayo, para acceder al Puerto, por Misiones, Avs. Castro y Manzores.
- . vías secundaria: las que sirven distritos de equipamiento e industriales.

Sección 3.4 De los sentidos de circulación

Los sentidos de circulación asignados a las vías de indican en el Plano N° 4.3.2.1.1.3.

En los casos en que no se señala expresamente, existe doble sentido de circulación.

Sección 3.5Del estacionamiento en la vía pública

Queda sujeto a las siguientes condiciones:

. El estacionamiento de todo tipo de vehículo se realizará exclusivamente sobre el carril derecho de la calzada, correspondiente al sentido de circulación, en forma paralela al cordón de las vías, con la sola excepción contemplada en el Art. 3°) de la Ordenanza 20193.

. El estacionamiento queda prohibido:

En las vías primarias los días hábiles entre las 9 y 13 horas y las 16 y 21 horas y los sábados de 9 a 13 horas.

En el distrito C₁ además los sábados de 17 a 23 horas.

En las vías secundarias de los distritos residenciales, sobre el cordón vereda, debiendo efectuarse en la faja parquizada.

En las vías primarias, a los camiones de más de 8 t de porte bruto durante las 24 horas.

. El estacionamiento sobre las vías terciarias del distrito se registrá por la Ordenanza N° 19468, con las mismas limitaciones horarias impuestas a las vías primarias.

Sección 3.6 Del estacionamiento parcelario

El estacionamiento parcelario se rige por lo indicado en las planillas Nos. 4.2.1.1, 4.2.1.2 y 4.2.1.3.

El significado de la codificación utilizada es:

1. Un módulo-automóvil por unidad funcional
2. Dos módulos-automóvil por cada tres unidades funcionales.
3. Area mínima destinada a estacionamiento igual al 10 % del área edificada. Cantidad mínima: 2 módulos-automóvil.
4. Area mínima destinada a estacionamiento igual a 1 módulo-automóvil cada 8 camas, más 1 módulo-automóvil por cada profesional. Cantidad mínima 5 módulos-automóvil.
5. En distritos C1, C2, E1 y E2 áreas destinadas a estacionamiento mínimo: 10 % del área edificada; máximo: 15 % del área edificada. Cantidad mínima: 1 módulo-automóvil.
6. Area mínima destinada a estacionamiento igual al 10 % del área de la parcela. Cantidad mínima: 2 módulos-automóvil.
7. Area mínima destinada a estacionamiento igual a 1 módulo-camión por cada 500 m² de superficie de parcela.
Cantidad mínima: 1 módulo-camión.
8. Area mínima destinada a estacionamiento igual a 1 módulo-camión por cada 2.000 m² de superficie edificada, con un mínimo de:

- 1 módulo-camión de estacionamiento por unidad funcional cuando dicho módulo se cumple independientemente;
- 1/4 módulo-camión de estacionamiento por unidad funcional cuando se dá asociado con otros módulos.

Estará permitido disponer el espacio destinado a estacionamiento en predios distintos que los de referencia, hasta una distancia máxima de 300 m.

Esta modalidad será implementada por tiempo determinado, previa anuencia de la Autoridad de Aplicación, quien tomará conocimiento de dicho acto inscribiéndolo en un Registro que organizará a tal fin.

No se podrá dejar sin efecto los acuerdos establecidos sin la intervención de la Autoridad de Aplicación, quien previamente verificará que la nueva situación no altere las prescripciones de este Código.

- * La Autoridad de Aplicación determinará en cada caso los requerimientos mínimos para estacionamiento.

Los módulos referidos significan:

- módulo automóvil: mínimo 25 m² con lado menor igual o mayor que 2,50 m.
- módulo camión: mínimo 40 m² con lado menor, igual o mayor que 3,20 m.

- Operaciones de carga y descarga

La carga y descarga de vehículos en las vías primarias y en las terciarias del distrito C1 sólo se permite los días hábiles de 13 a 16 horas y de 21 a 9 horas.

Los espacios para carga y descarga se ajustarán a lo indicado en las planillas Nos. 4.2.1.1, 4.2.1.2, y 4.2.1.3.

El significado de la nomenclatura utilizada es el siguiente:

9. Area mínima destinada a carga y descarga de camiones igual a 1 módulo-camión por cada 1.000 m² de superficie edificada, con ajuste por exceso o defecto a 500 m². Cantidad mínima: 1 módulo-camión para carga y descarga.

* La Autoridad de Aplicación determinará en cada caso, los requerimientos mínimos para espacios de carga y descarga.

TITULO 4 NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO

Sección 4.1 Zonificación en Distritos

4.1.1. Tipos de Distritos

El ámbito territorial de la Ciudad de Concordia se diferencia en cinco tipos básicos de Distrito de Uso del Suelo: C (centrales), R (residenciales), E (de equipamiento), I (industriales), Re (de recuperación). Los tipos de distrito se diferencian en subtipos según un primer subíndice numérico.

4.1.2 Delimitación de Distritos

El plano N° 6 expresa gráficamente la localización de los Distritos de Uso del Suelo en el espacio de jurisdicción municipal.

Los deslindes de los Distritos que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos a ejes de calles. Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como incluyendo solamente las parcelas frentistas a la misma.

Sección 4.2 Localización de Actividades

4.2.1 Modalidades de localización

Las planillas Nos. 4.2.1.1, 4.2.1.2 y 4.2.1.3, registran, respecto de cada una de las actividades

urbanas consideradas, la modalidad de localización prevista en cada uno de los tipos de distritos, el FOS máximo permitido, el estacionamiento mínimo requerido, diferenciado en automóviles y camiones, así como los espacios mínimos a disponer para carga y descarga de mercaderías.

El listado de actividades considerado es solamente enunciativo: para la localización de aquellas actividades no diferenciadas específicamente los interesados deberán requerir la definición de las modalidades a satisfacer a la Autoridad de Aplicación, la que se expedirá previa intervención de la autoridad competente de la Provincia. utilizando criterios de analogía entre las características funcionales y ambientales de las actividades en consulta respecto de aquellas ya definidas.

El significado de los símbolos de Uso del Suelo contenidos en las planillas Nos. 4.2.1.1. a 4.2.1.3, es el siguiente:

- localización permitida
- ▲ localización permitida de una única unidad funcional, como complementaria de otro uso principal establecido.
- localización permitida sobre parcelas de superficie máxima 400 m² localizados sobre vías circulatorias de jerarquía primaria o secundaria.
- localización permitida sobre parcelas de superficie máxima 800 m².
- △ localización permitida sobre parcelas de superficie máxima 1.000 m².

INDUSTRIA4.2.2. CLASIFICACION DE INDUSTRIAS SEGUN MOLESTIAS

NOTA: Las molestias generadas por las actividades industriales han sido diferenciadas en cinco tipos correspondiendo el grado de molestia I a aquellas máximas perturbaciones ambientales y/o funcionales, hasta el grado de molestia V para aquellas que generan mínimas perturbaciones.

Se entiende como perturbaciones a la liberación de efluentes gaseosos y líquidos molestos o peligrosos, olores, vibraciones, ruidos, tránsito y estacionamiento de grandes vehículos de transporte, etc.

	GRADO DE MOLESTIAS
1. <u>INDUSTRIA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS EXCEPTO LAS BEBIDAS, MATANZA DE GANADO / PREPARACION Y CONSERVACION DE CARNES</u>	
1.1 Matanza de ganado y preparación de carnes en frigorífico	I
1.2 Carnes conservadas, embutidos y fiambres y grasas comestibles no preparadas en frigoríficos	I
1.3 Faena y congelado de aves, conejos y caza mayor Peladero de aves	I
1.4 Preparación de carnes para exportación	I
1.5 Preparación de sopas y concentrados de carnes	II
<u>FABRICACION DE PRODUCTOS LACTEOS</u>	
1.6 Manteca, crema, queso, caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería	I
1.7 Usinas pasteurizadoras de leche	II
1.8 Elaboración de helados	V

ENVASE Y CONSERVACION DE FRUTAS Y LEGUMBRES

- | | | |
|------|--|----|
| 1.9 | Dulces, mermeladas y jaleas | II |
| 1.10 | Frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, incluso pulpas y jugos | II |

ENVASE Y CONSERVACION DE PESCADO Y OTROS PRODUCTOS MARINOS, FLUVIALES Y LACUSTRES

- | | | |
|------|--|---|
| 1.11 | Pescado, mariscos y moluscos en conserva, incluso congelados | I |
| 1.12 | Elaboración de harina de pescado, aceites y grasas | I |
| 1.13 | Elaboración de algas marinas | I |

MANUFACTURA DE PRODUCTOS DE MOLINO

- | | | |
|------|---|-----|
| 1.14 | Arroz, descascaración, molienda y demás operaciones | II |
| 1.15 | Harina y otros productos de la molienda del trigo | II |
| 1.16 | Legumbres y cereales excepto trigo en forma de har <u>ina</u> y demás preparaciones | III |
| 1.17 | Elaboración de malta | I |
| 1.18 | Molienda de yerba mate | II |

MANUFACTURA DE PRODUCTOS DE PANADERIA

- | | | |
|------|---|-----|
| 1.19 | Pan y demás productos de panadería | IV |
| 1.20 | Masas, pasteles, sandwiches y productos similares | V |
| 1.21 | Galletitas y bizcochos | IV |
| 1.22 | Elaboración de pastas alimenticias frescas | V |
| 1.23 | Elaboración de pastas alimenticias secas | III |

INGENIOS Y REFINERIAS DE AZUCAR

1.24	Elaboración de azúcar	I
1.25	Refinación de azúcar	II
1.26	Moldeado de azúcar	III

ELABORACION DE CACAO - CHOCOLATE Y PRODUCTOS DE CONFITERIA

1.27	Elaboración de cacao, chocolate y sus derivados, caramelos, pastillas, confites, turrone y frutas brillantadas y confitadas	III
------	---	-----

INDUSTRIAS ALIMENTICIAS DIVERSAS NO CLASIFICADAS EN OTRA PARTE

1.28	Elaboración de levaduras de cereales y polvo de hornear	III
1.29	Elaboración de salsas y condimentos	III
1.30	Elaboración de vinagre	III
1.31	Productos dietéticos	IV
1.32	Alimentos preparados para animales y aves de corral	II
1.33	Tostado y molienda de café y especias	III
1.34	Elaboración de hojas de té	I
1.35	Refinación y molienda de sal comestible, en establecimientos que no se dedican a la extracción	III
1.36	Fabricación de hielo excepto hielo seco	II
1.37	Fabricación de hielo (con freón) excepto hielo seco	III
1.38	Elaboración y refinado de aceite vegetal comestible y no comestible	I
1.39	Concentrado de café, té y mate	II
1.40	Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado)	II
1.41	Productos alimenticios diversos, no clasificados en otra parte	II

INDUSTRIAS DE BEBIDASDESTILACION, RECTIFICACION Y MEZCLA DE BEBIDAS
ESPIRITUOSAS

- | | | |
|------|-------------------------------------|----|
| 1.42 | Licores y demás bebidas alcohólicas | II |
| 1.43 | Destilación de alcohol etílico | I |

INDUSTRIAS VINICOLAS

- | | | |
|------|---|-----|
| 1.44 | Elaboración de vinos (bodegas) y vinagre | I |
| 1.45 | Elaboración de vinos (plantas embotelladoras) | III |
| 1.46 | Elaboración de sidra | I |

ELABORACION DE CERVEZA Y MALTA

- | | | |
|------|--|---|
| 1.47 | Elaboración de cerveza y cerveza malta | I |
|------|--|---|

ELABORACION DE BEBIDAS NO ALCOHOLICAS Y AGUAS
GASEOSAS

- | | | |
|------|---|-----|
| 1.48 | Aguas, gaseosas, bebidas sin alcohol y refrescos | III |
| 1.49 | Jugos de frutas naturales, elaboración y envasado | II |

2. INDUSTRIAS DE TABACO

- | | | |
|-----|--|-----|
| 2.1 | Fabricación de cigarrillos | II |
| 2.2 | Fabricación de cigarros, cigarritos, tabaco picado y demás productos de tabaco | III |
| 2.3 | Preparación de hojas de tabaco | I |

3. FABRICACION DE TEXTILESHILADO, TEJIDO Y ACABADO DE TEXTILES

3.1	Desmotado de algodón	I
3.2	Lavaderos de lana	I
3.3	Preparación de fibras textiles vegetales, excepto algodón	II
3.4	Preparación de cerdas, incluso tejedurfas	I
3.5	Hilados de lana, algodón y otras fibras	III
3.6	Blanqueo, teñido y apresto de textiles	II
3.7	Tejidos, trenzados, trencillas, cordones y cintas excepto tejidos elásticos	III
3.8	Puntillas, encajes, broderie y artículos similares	III
3.9	Elaboración de pelos para sombreros	III
3.10	Fabricación de estopa	II
3.11	Alfombras y tapices	II
3.12	Tejido de seda natural, artificial y de fibra sintética	III
3.13	Tejidos elásticos con o sin confección de artículos terminados	III
3.14	Tejidos de lana, algodón y otras fibras excepto tejidos de punto	II

FABRICAS DE TEJIDOS DE PUNTO

3.15	Fabricación de medias	III
3.16	Tejidos y artículos de punto: de lana, algodón, seda, fibra sintética y mezclas	IV

FABRICAS DE CORDAJE, SOGA Y CORDEL

3.17	Fábricas de sogas, cabos, piola y piolín	III
3.18	Artículos textiles diversos no clasificados en otra parte	I

4. FABRICACION DE CALZADOS, PRENDAS DE VESTIR Y OTROS ARTICULOS CONFECCIONADOS CON PRODUCTOS TEXTILES

FABRICACION DE CALZADOS

4.1	Calzado de cuero	III
4.2	Calzado de tela con cuero u otros materiales	III
4.3	Hormas, encopias y avíos para calzados	IV
4.4	Talleres de aparado, picado y otros trabajos para la fabricación de calzados	III

FABRICACION DE PRENDAS DE VESTIR EXCEPTO EL CALZADO

4.5	Camisas y ropa interior para hombre, confeccionadas en casas dedicadas a esta sola producción	V
4.6	Fabricación de corbatas	V
4.7	Fajas, corses, corpiños y artículos afines	V
4.8	Gorras y sombreros para hombre de cualquier material (excepto fieltro)	V
4.9	Sombreros de fieltro para hombre y formas de fieltro para sombreros para hombre y mujer	V
4.10	Sombreros de paja para hombre o mujer	IV
4.11	Sombreros para mujer confeccionados en fábricas o en casos de moda	V
4.12	Impermeables, pilotos, capas y demás prendas confeccionadas con telas impermeables	V
4.13	Ligas, tiradores y cinturones	V
4.14	Confección de pañuelos	V
4.15	Guantes de cualquier material, excepto caucho y plástico, para hombre, mujer y niños	V
4.16	Prendas de vestir confeccionadas con pieles	V
4.17	Ropa exterior e interior para hombre, mujer o niños y otros artículos de tela confeccionados por grandes tiendas o almacenes	V
4.18	Ropa exterior para hombre o niños confeccionada en establecimientos denominados ropería que también producen ropa interior, de cama, etc.	V

- | | | |
|------|---|----|
| 4.19 | Ropa para mujer o niñas, para uso exterior e interior, confeccionadas en establecimientos denominados tiendas y/o lencerías que producen ropa de cama | V |
| 4.20 | Ropa exterior para hombre o niño confeccionada en sastreías | V |
| 4.21 | Ropa exterior para mujer o niña, confeccionada en casas de moda o talleres de modistas | V |
| 4.22 | Paraguas, sombrillas y bastones | V |
| 4.23 | Carteras para mujer | IV |

ARTICULOS CONFECCIONADOS DE MATERIALES TEXTILES,
EXCEPTO PRENDAS DE VESTIR

- | | | |
|------|--|-----|
| 4.24 | Talleres de bordados, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines | V |
| 4.25 | Tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines | IV |
| 4.26 | Ropa para cama y mantelería | V |
| 4.27 | Velas y banderas, carpas, toldos y demás artículos de lona | IV |
| 4.28 | Colchones y artículos afines, excepto los de caucho | III |
| 4.29 | Confección de bolsas de arpillera y lienzo | III |
| 4.30 | Bobinado de hilos para coser, zurcir y bordar | IV |
| 4.31 | Reparación de bolsas de arpillera y lienzo | II |

FABRICACION DE ARTICULOS CONFECCIONADOS CON MATERIALES
TEXTILES NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE

- | | | |
|------|---|-----|
| 4.32 | Artículos diversos confeccionados con materiales textiles no clasificados en otra parte | III |
|------|---|-----|

5. INDUSTRIAS DE LA MADERA Y DEL CORCHO EXCEPTUANDO LA FABRICACION DE MUEBLES

ASERRADEROS Y TALLERES DE ACEPILLADURA Y OTROS TALLERES PARA TRABAJAR MADERA

5.1	Aserrado, preparación de maderas, inclusive los aserraderos que funcionan en obrajes	I
5.2	Puertas, ventanas, marcos, cortinas de enrollar y artículos afines de madera	III
5.3	Parquet para pisos	III
5.4	Maderas terciadas, placas y láminas. Incluye placas y chapas de fibras, virutas de madera o residuos vegetales prensados	I
5.5	Fabricación de viviendas, galpones, tinglados y casillas de madera	III
5.6	Impregnación de madera	II
5.7	Fabricación de carbón de madera	I

ENVASES DE MADERA

5.8	Cajones para envases y embalajes	III
5.9	Cubas, cascos, barricas, barriles y sus partes	III

FABRICACION DE PRODUCTOS DE CORCHO Y/O DE MADERA NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE

5.10	Productos de corcho natural o aglomerado	III
5.11	Productos diversos de madera obtenidos por torneado y otras operaciones análogas	III
5.12	Modelos de madera para la fundición de metales	III
5.13	Ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera	III
5.14	Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos	III
5.15	Artículos diversos de madera no clasificados en otra parte	II

6.	<u>FABRICACION DE MUEBLES Y ACCESORIOS</u>	
6.1	Muebles de madera para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico y muebles para comercio y oficinas	III
6.2	Muebles de mimbre y caña	IV
6.3	Instalaciones de madera para industrias, comercio y oficinas	III
6.4	Muebles metálicos para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, muebles para comercio y oficinas incluso instalaciones para industrias, comercios y oficinas	III
6.5	Camas y sofás-camas metálicas y elásticos para los mismos	III
7	<u>FABRICACION DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL</u>	
	<u>FABRICACION DE PULPA DE MADERA, PAPEL Y CARTON</u>	
7.1	Pasta química (celulosa y alfa celulosa) pasta semi química y pasta mecánica de madera	I
7.2	Fabricación de papel, cartón y cartulina	I
	<u>FABRICACION DE ARTICULOS DE PULPA DE MADERA, PAPEL Y CARTON</u>	
7.3	Cajas y demás envases de cartón, excepto estuches	IV
7.4	Sobres y bolsas de papel y afines	IV
	<u>FABRICACION DE ARTICULOS DE PULPA DE MADERA, PAPEL Y CARTON, NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</u>	
7.5	Artículos diversos de pulpa de madera, papel y cartón, no clasificados en otra parte	II
	<u>IMPRESAS, EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS</u>	
7.6	Diarios, periódicos y revistas con imprenta propia	II
7.7	Cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y artículos afines	IV
7.8	Trabajos de imprenta y encuadernación	IV

- 7.9 Industrias anexas de las artes gráficas: estereotipia, electrotipia, litografía, fotograbados y operaciones análogas, incluso composición de tipos no efectuados en imprenta o talleres de diarios, periódicos o revistas III
8. INDUSTRIA DEL CUERO Y PRODUCTOS DE CUERO Y PIEL, EXCEPTUANDO EL CALZADO Y OTRAS PRENDAS DE VESTIR. CURTIDURIAS Y TALLERES DE ACABADO
- 8.1 Saladeros y peladeros de cueros I
- 8.2 Cuero: Curtido, teñido, acabado y demás operaciones I
- FABRICACION DE ARTICULOS DE PIEL, EXCEPTUANDO PRENDAS DE VESTIR
- 8.3 Curtido, teñido y apresto de pieles I
- 8.4 Artículos de piel, excluidas las prendas de vestir V
- FABRICACION DE ARTICULOS DE CUERO EXCEPTO CALZADO Y OTRAS PRENDAS DE VESTIR
- 8.5 Arneses, sillas de montar, valijas, baúles de cuero y artículos afines III
- FABRICACION DE ARTICULOS DE CUERO O SUSTITUTOS, EXCEPTUANDO CALZADO Y OTRAS PRENDAS DE VESTIR NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE
- 8.6 Artículos diversos de cuero o sustitutos exceptuando calzado y otras prendas de vestir no clasificados en otra parte II
- 9 FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO
FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO
- 9.1 Calzado de caucho con o sin otros materiales (manufacturado en fábricas de productos de caucho) I
- 9.2 Neumáticos para rodados, cubiertas y cámaras I
- 9.3 Reparación de cubiertas, recauchutado y vulcanización III

FABRICACION DE ARTICULOS DE CAUCHO NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE

9.4 Artículos diversos de caucho no clasificados en otra parte III

10 FABRICACION DE SUSTANCIAS Y PRODUCTOS QUIMICOS
PRODUCTOS QUIMICOS INDUSTRIALES ESENCIALES, INCLUSIVE ABONOS

10.1 Ácidos, bases y sales I
 10.2 Alcohol: destilación y desnaturalización I
 10.3 Productos pirotécnicos I
 10.4 Explosivos, incluso cápsulas y cartuchos cargados I
 10.5 Gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y carbón I
 10.6 Tanino y demás curtientes de origen vegetal y curtientes sintéticos I
 10.7 Hilados de fibras artificiales y sintéticos I
 10.8 Materias primas para la industria plástica I
 10.9 Artículos moldeados y laminados de material plástico II

ACEITES Y GRASAS VEGETALES Y ANIMALES NO COMESTIBLES

10.10 Grasas animales no comestibles, incluye molienda y trituración de huesos I

FABRICACION DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS

10.11 Pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles I

FABRICACION DE PRODUCTOS QUIMICOS DIVERSOS

10.12 Ceras para lustrar I
 10.13 Tintas para imprenta I
 10.14 Tintas para escribir II

10.15	Aguas y demás preparados para blanquear ropas y telas	I
10.16	Preparación para limpiar y pulir metales, vidrio y piedras	II
10.17	Tintas, betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cuero y madera	I
10.18	Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos	I
10.19	Específicos veterinarios excluidos el empleo de órganos frescos de animales y/o residuos	II
10.20	Específicos veterinarios cuando se reciban los componentes ya elaborados	III
10.21	Específicos veterinarios, fraccionamiento y envasamiento	IV
10.22	Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos	I
10.23	Medicamentos y productos farmacéuticos excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos	II
10.24	Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaborados	III
10.25	Medicamentos y productos farmacéuticos, fraccionamiento y envasamiento	IV
10.26	Jabón, excepto de tocador y preparados de limpieza	I
10.27	Productos de perfumería y artículos para higiene y tocador	I
10.28	Fabricación de fósforos	I
10.29	Abonos, fungicidas, insecticidas y fluidos desinfectantes	I
10.30	Velas de estearina, parafina y demás sustancias similares	I
10.31	Productos químicos diversos no clasificados en otra parte	I
10.32	Material fotosensible, películas, placas, telas y papeles	I

11. FABRICACION DE PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y CARBON

REFINERIAS DE PETROLEO

11.1 Destilerías de petróleo I

FABRICACION DE PRODUCTOS DIVERSOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON

11.2 Productos del petróleo y del carbón no elaborados en destilería I

11.3 Planta para elaboración de hormigón asfáltico I

12. FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON

12.1 Desbaste y conformado de piedras naturales. Incluye tratamiento de tierras de uso industrial I

FABRICACION DE PRODUCTOS DE ARCILLA PARA LA CONSTRUCCION

12.2 Ladrillos comunes y polvo de ladrillos I

12.3 Ladrillos de máquina, tejas, baldosas y caños I

12.4 Ladrillos y otras piezas refractarias. Revestimientos cerámicos para pisos y paredes I

FABRICACION DE VIDRIOS Y PRODUCTOS DE VIDRIO

12.5 Vidrios y cristales en todas sus formas con hornos de fusión I

12.6 Espejos. Incluye: pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales IV

12.7 Artículos de vidrio o cristal sin hornos de fusión IV

12.8 Fabricación de vitraux (con horno) IV

FABRICACION DE OBJETOS DE BARRO, LOZA Y PORCELANA

12.9	Artefactos sanitarios cerámicos	II
12.10	Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajillas y artículos para electricidad y otros usos cerámicos	II
12.11	Productos de barro	II

FABRICACION DE CEMENTO HIDRAULICO

12.12	Cemento portland y blanco	I
-------	---------------------------	---

FABRICACION DE PRODUCTOS DE MINERALES NO METALICOS, NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE

12.13	Elaboración de cal	I
12.14	Molienda e hidratación de cal	II
12.15	Elaboración de yeso	II
12.16	Molduras y demás artículos de yeso	III
12.17	Artículos de cemento, fibrocemento, chapas, caños tanques, piletas y productos afines	II
12.18	Mosaicos calcáreos y graníticos	III
12.19	Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras	III
12.20	Triturado y molido de minerales no metálicos. Mezclas, preparados para revoques y piedras naturales y artificiales para revestimientos	II
12.21	Hidrófugos y productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos, no clasificados en otra parte. Hormigón preparado	II

13. INDUSTRIAS METALICAS BASICASINDUSTRIAS BASICAS DE HIERRO Y ACERO

- 13.1 Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero. Productos de laminación y estampado I
- 13.2 Alambres de hierro y acero, incluso alambres galvanizados I
- 13.3 Tubos de cañerías de hierro o acero I

INDUSTRIAS BASICAS DE MINERALES NO FERROSOS

- 13.4 Productos básicos de fusión de minerales de plomo, estaño, cinc y demás no ferrosos I
- 13.5 Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos excluidas cobre y sus aleaciones I

14 FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS EXCEPTUANDO MAQUINARIA Y EQUIPO DE TRANSPORTE

- 14.1 Envases de hojalata y de chapa de hierro y demás productos de hojalata incluso la cromolitografía sobre metales II
- 14.2 Cajas fuertes, cámaras de seguridad y afines III
- 14.3 Bulones, tuercas, tornillos, remaches y clavos y afines II
- 14.4 Cocinas, calefones, estufas y demás artefactos análogos excluido los eléctricos III
- 14.5 Herramientas de mano y para máquinas II
- 14.6 Tejidos y telas metálicos III
- 14.7 Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos III
- 14.8 Carpintería metálica: perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción III
- 14.9 Artefactos para iluminación de bronce y demás metales III

14.10	Tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos	II
14.11	Estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción	II
14.12	Galvanización, estañado y metalización	II
14.13	Níquelado, cromado, plateado, esmaltado, enlozado y trabajos análogos efectuados sobre metales	II
14.14	Cíncelado, repujado, estampado y grabado sobre metales	IV
14.15	Producto de orfebrería	V
14.16	Artículos metálicos de menaje, incluso los enlozados	III
14.17	Talleres electromecánicos de reparaciones y acabado de piezas mecánicas, incluso la producción de las mismas (excluye talleres de automotores y sus repuestos) incluye talleres de mantenimiento, usinas, producción de vapor, tratamiento de agua, instalado de grandes industrias	II
14.18	Artículos de bronce y demás metales no ferrosos no clasificados en otra parte	II
14.19	Artículos de hierro, con o sin parte de otros metales, no clasificados en otra parte, incluso productos elaborados o reparados de talleres de herrería	II
15	<u>CONSTRUCCION DE MAQUINARIA EXCEPTUANDO LA MAQUINARIA ELECTRICA</u>	
15.1	Generadores de vapor y equipo conexo: economizadores, recalentadores, condensadores y demás accesorios, incluso instalación y reparación de calderas y fabricación de sus repuestos y accesorios	II
15.2	Ascensores y artefactos afines, incluso su instalación y reparación y fabricación de sus repuestos y accesorios	II
15.3	Fabricación, armado y reparación de maquinaria agrícola, incluso molinos de viento y sus repuestos y accesorios	II

15.4	Fabricación y armado de máquinas de coser industriales y familiares y semiindustriales de tejer, incluso sus repuestos y accesorios	II
15.5	Reparación de máquinas de coser industriales y familiares y máquinas familiares y semi-industriales de tejer, incluso sus repuestos y accesorios	IV
15.6	Fabricación y reparación de máquinas, herramientas y no herramientas y maquinaria especial para usos industriales, incluso sus repuestos y accesorios	II
15.7	Fabricación y reparación de básculas y balanzas, incluso sus repuestos y accesorios	II
15.8	Fabricación y armado de máquinas y equipos de contabilidad, máquinas de escribir y cajas registradoras incluso sus repuestos y accesorios	II
15.9	Reparación de máquinas y equipos de contabilidad, máquinas de escribir y cajas registradoras, incluso repuestos y accesorios	IV
15.10	Fabricación y armado de heladeras y lavarropas y acondicionadores de aire incluso sus repuestos y accesorios	II
15.11	Reparación de heladeras y lavarropas y acondicionadores de aire incluso sus repuestos y accesorios	IV
15.12	Fabricación y armado de motores de combustión interna y sus repuestos y accesorios	I

FABRICACION DE MAQUINARIA Y APARATOS EXCEPTUANDO
MAQUINARIA Y APARATOS ELECTRICOS NO CLASIFICADOS
EN OTRA PARTE

15.13	Fabricación de maquinaria y aparatos diversos exceptuando maquinaria y aparatos eléctricos no clasificados en otra parte	II
15.14	Fabricación de armas	II

16	<u>CONSTRUCCION DE MAQUINARIA, APARATOS, ACCESORIOS Y ARTICULOS ELECTRICOS</u>	
16.1	Construcción y reparación de maquinaria, aparatos, accesorios y artículos diversos eléctricos, no clasificados en otra parte	II
16.2	Acumuladores, pilas y baterías	III
16.3	Lámparas y tubos eléctricos: incandescentes, fluorescentes y de gases	II
16.4	Fabricación y reparación de generadores, motores, transformadores y rectificadores eléctricos, incluso sus repuestos y accesorios	II
16.5	Conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plásticos	II
16.6	Fabricación de aparatos eléctricos para uso doméstico o comercial y de herramientas eléctricas de mano y sus repuestos y accesorios	IV
16.7	Válvulas electrónicas y tubos catódicos fabricación y armado de receptores de radio y televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines; equipo y material para telegrafía y telefonía y sus repuestos y accesorios	III
16.8	Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines; equipo y material para telefonía y telegrafía y sus repuestos y accesorios	V
16.9	Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones	II
17	<u>CONSTRUCCION DE MATERIAL DE TRANSPORTE</u>	
	<u>CONSTRUCCIONES NAVALES Y REPARACION DE BARCOS</u>	
17.1	Astilleros y talleres navales y astilleros de demantelamiento. Fabricación y reparación de motores marinos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios	I

CONSTRUCCION DE EQUIPO FERROVIARIO

- 17.2 Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo. Fabricación y reparación de motores de combustión interna. Repuestos para el material rodante y de tracción

I

CONSTRUCCION DE VEHICULOS AUTOMOVILES

- 17.3 Fabricación y armado de vehículos automóviles, completos: automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos, inclusive tractores
- 17.4 Fabricación de repuestos y accesorios para automóviles, camiones, camionetas y demás vehículos análogos
- 17.5 Fabricación de carrocerías para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos, incluso remolques y semi remolques completos

I

III

II

FABRICACION DE VEHICULOS AUTOMOVILES

- 17.6 Rectificación de motores de combustión interna.

III

FABRICACION, ARMADO Y REPARACION DE MOTOCICLETAS Y BICICLETAS

- 17.7 Fabricación y armado de motocicletas, bicicletas y triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios

II

FABRICACION DE AERONAVES

- 17.8 Construcción, armado y reparación de aviones y planeadores y fabricación, armado y reparación de motores para aeronaves y sus repuestos y accesorios
- 17.9 Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos

I

II

FABRICACION DEL MATERIAL DE TRANSPORTE NO CLASIFICADO EN OTRA PARTE

- 17.10 Fabricación y reparación de vehículos de tracción animal y de propulsión a mano III
- 17.11 Rodados sin motor, para niños o inválidos III

18 INDUSTRIAS MANUFACTURERAS DIVERSAS

FABRICACION DE INSTRUMENTOS PROFESIONALES, CIENTIFICOS, DE MEDIDA Y DE CONTROL

- 18.1 Fabricación de instrumentos de precisión para medir y de uso científico, profesional, industrial y comercial y sus repuestos y accesorios IV
- 18.2 Instrumentos y otros artículos de uso médico-quirúrgico IV

FABRICACION Y REPARACION DE APARATOS FOTOGRAFICOS E INSTRUMENTOS DE OPTICA

- 18.3 Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes IV

FABRICACION DE RELOJES

- 18.4 Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios IV

FABRICACION DE JOYAS Y ARTICULOS CONEXOS

- 18.5 Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semi-preciosas V

FABRICACION DE INSTRUMENTOS DE MUSICA

18.6	Fabricación y reparación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios	IV
18.7	Discos fonográficos: vírgenes y reproducidos	I

INDUSTRIAS MANUFACTURERAS NO CLASIFICADAS EN OTRA PARTE

18.8	Baúles y valijas, de cualquier material excepto cuero	III
18.9	Artículos de nácar, carey, hueso, asta y carozo	III
18.10	Artículos de cestería, escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines	IV
18.11	Estuches de toda clase	IV
18.12	Juguetes que no incluyan material plástico	III
18.12	Letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no	IV
18.14	Lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilográficas y esferográficas, incluso portaplumas	III
18.15	Adornos de fantasía y artículos afines	V
18.16	Juegos y artículos para deportes	IV
18.17	Industrias manufactureras diversas, no clasificadas en otra parte	II

DEPOSITOS4.2.3. CLASIFICACION DE DEPOSITOS SEGUN MOLESTIAS

NOTA: Tienen vigencia los mismos comentarios que para Industria.

	GRADO DE MOLESTIAS
1. <u>MINERIA</u>	
1.1 Combustibles sólidos	I
1.2 Minerales metalíferos	II
1.3 Petróleo y sus derivados	I
2. <u>CAZA Y PESCA</u>	
2.1 Pescados y mariscos	II
2.2 Productos de caza (eviscerados)	II
3. <u>AGROPECUARIA</u>	
3.1 Alimento para aves y ganado	III
3.2 Aves, huevos y miel	III
3.3 Aves vivas	I
3.4 Cereales, oleaginosas, etc.	III
3.5 Cueros y pieles (sin tratamiento)	I
3.6 Frutas y hortalizas	III
3.7 Frutos del país	III
3.8 Ganado en pie	I
3.9 Lana sucia y algodón en rama	I
3.10 Pelo y cerda sin clasificar	I
3.11 Subproductos ganaderos y agrícolas	I
3.12 Tabaco en hoja	II

4. FORESTALES

4.1	Durmientes, estacas y postes	II
4.2	Mimbre y paja	III
4.3	Rollizos	II

5. ALIMENTOS Y BEBIDAS

5.1	Aceites	III
5.2	Azúcar	III
5.3	Cafés, té, yerbas y especias	III
5.4	Carnes, frescas y congeladas	II
5.5	Cervezas y bebidas sin alcohol	III
5.6	Comestibles en general	III
5.7	Chocolate y subproductos, caramelos y otros preparados de azúcar	III
5.8	Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes	III
5.9	Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas	III
5.10	Harinas y subproductos de la molienda del trigo	III
5.11	Manteca, crema, leche y productos similares	III
5.12	Queso	II
5.13	Productos de la industria fideera (pastas secas)	IV
5.14	Productos de la panificación	IV
5.15	Vinos	III
5.16	Bebidas alcohólicas	III

6. TABACO

6.1	Cigarrillos	IV
6.2	Cigarros, cigarrillos y tabaco picado	IV

7. TEXTILES

7.1	Fibras textiles	III
7.2	Hilados, hilos y lanas	III
7.3	Tejidos	III

8. CONFECCIONES

8.1	Artículos para bebés	IV
8.2	Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.)	IV
8.3	Confecciones y tienda en general	IV
8.4	Mantelería y ropa de cama	IV
8.5	Medias y artículos de punto	IV
8.6	Mercerías	IV
8.7	Roperías	IV
8.8	Sombrererías	IV

9. MADERAS

9.1	Leña y carbón de leña	I
9.2	Tablas, tablones, tirantes, etc.	II

10. PAPEL Y CARTON

10.1	Envases de papel y cartón	II
10.2	Papel y cartón	II

11. ARTES GRAFICAS

11.1	Editoriales, sin imprenta	III
11.2	Librería y papelería	III
11.3	Papeles impresos para decorar	III
11.4	Papeles impresos para empaquetar	III

12	<u>PRODUCTOS QUIMICOS, PINTURA Y BARNICES</u>	
12.1	Pinturas y barnices	I
12.2	Productos químicos diversos	I
13	<u>PRODUCTOS FARMACEUTICOS, DE HIGIENE Y TOCADOR</u>	
13.1	Drogas, especialidades medicinales	IV
13.2	Herboristería	III
13.3	Perfumes y productos de higiene y tocador	III
14	<u>ARTICULOS DE CAUCHO</u>	
14.1	Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	IV
14.2	Calzado de caucho	IV
14.3	Cámaras y cubiertas	III
15	<u>CUEROS Y PIELES CURTIDAS Y SUS MANUFACTURAS</u>	
15.1	Almacenes de suelas	III
15.2	Marroquinería	IV
15.3	Calzado de cuero	IV
15.4	Cueros curtidos	III
15.5	Cueros salados, pickolados	I
15.6	Pieles curtidas	IV
15.7	Talabarterías	III

16	<u>MATERIALES DE CONSTRUCCION</u>	
16.1	Artículos de plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	IV
16.2	Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.	II
16.3	Piedras, mármol, etc.	III
16.4	Puertas, ventanas, armazones, etc.	III
16.5	Vidrios y cristales	III
16.6	Pinturas	I
17	<u>ARTICULOS PARA EL HOGAR</u>	
17.1	Acolchados y otros artículos de tapicería	III
17.2	Alfombras	III
17.3	Artefactos eléctricos, radios, televisores, hervideras, lavarropas, etc.	IV
17.4	Artículos de bazar y menaje	III
17.5	Artículos para limpieza	III
17.6	Discos	IV
17.7	Máquinas de coser	V
17.8	Muebles de hierro	V
17.9	Muebles de madera y mimbre	IV
18	<u>JOYERIA, RELOJERIA Y APINES</u>	
18.1	Fantasía y bisutería	V
18.2	Joyas y piedras preciosas	V
18.3	Platería y similares	V
18.4	Relojes	V

19	<u>METALES, EXCLUIDA MAQUINARIA</u>	
19.1	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, cinc, estaño, níquel, etc.)	III
19.2	Artículos de hierro y acero	IV
19.3	Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.	III
19.4	Metales no ferrosos en distintas formas	III
20	<u>VEHICULOS Y MAQUINARIA (EXCLUIDA LA ELECTRICA)</u>	
20.1	Automotores, sus repuestos y accesorios	III
20.2	Bicicletas, sus repuestos y accesorios	V
20.3	Equipos y accesorios para el transporte de agua	III
20.4	Equipos y accesorios para el transporte ferroviario	III
20.5	Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)	II
20.6	Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)	V
20.7	Equipos y maquinarias para la construcción	III
20.8	Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios	III
20.9	Máquina y equipo para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)	IV
20.10	Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas) sus repuestos y accesorios	IV
21	<u>MAQUINARIA Y APARATOS ELECTRICOS</u>	
21.1	Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios	IV
21.2	Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas, (Lámparas, fusibles, toma-corrientes, etc.)	IV
21.3	Cables y conductores de electricidad	III
21.4	Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios	III

22	<u>RAMOS GENERALES</u>	
22.1	Almacenes y proveedurías marítimas	III
22.2	Almacenes de ramos generales	III
23	<u>VARIOS</u>	
23.1	Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	V
23.2	Arboles y plantas	III
23.3	Armería sin depósito de cartuchos, balas, etc.	IV
23.4	Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.	I
23.5	Artículos musicales	IV
23.6	Artículos para deportes	IV
23.7	Útiles para comercios, industrias y profesiona les	IV
23.8	Consignatario en general	III
23.9	Cuchillería	V
23.10	Desechos de hierro, aceros y otros metales	II
23.11	Desechos en general (excluidos los de hierro, acero y otros metales)	I
23.12	Diarios y revistas	II
23.13	Envases en general	III
23.14	Ferretería en general (no incluye combustibles ni explosivos)	V
23.15	Flores y semillas	IV
23.16	Juguetería	V
23.17	Óptica y fotografía	IV
23.18	Plásticos	III
23.19	Productos veterinarios	III
23.20	Zapatillería	IV

4.2.4 Oportunidad de localización

Los usos detallados en las Planillas 4.2.1.1. a 4.2.1.3 serán de factibilidad inmediata para los distritos sin segundo subíndice numérico o con segundo subíndice numérico 1.

Los distritos con segundo subíndice numérico 2 ó 3, serán oportunamente librados a los Usos previstos de acuerdo con la simultánea autorización de subdivisiones urbanas, según se detalla en 2.2.1

4.2.5 Prohibición de construcción y habilitación

Queda prohibida la realización de obras, así como su habilitación para usos urbanos, en todo el ámbito territorial de la Ciudad de Concordia ubicado por debajo de la cota 14 m referida a la Escala Hidrométrica del Ministerio de Obras Públicas, ubicada en el Puerto Local.

TITULO 5 NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANOSección 5.1 De la Línea Municipal

5.1.1 Alineación

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la LM y la LME, o la LE en caso de retiro de frente.

5.1.2 Obras detrás de la LM y de la LME

Se permitirá la edificación detrás de la LM o de la LME o detrás de la LE en caso de retiro de frente sujeta a las siguientes modalidades:

- a) en edificios de perímetro libre: sin limitaciones
- b) en edificios entre medianeras, y en los basamentos de edificios de perímetro libre:

la profundidad p del retiro en relación al ancho total a del frente retirado debe ser:

$$\frac{a}{p} \geq 2$$

según se ilustra en la Figura N° 2

5.1.3 Obras bajo nivel de acera

En ningún caso se podrá trasponer la LM con construcciones bajo nivel de acera.

Sección 5.2 De la Línea Municipal de Esquina

5.2.1 Formación de espacio libres en las esquinas.
En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie de terreno comprendida entre LM concurrentes y la LME, a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

La superficie definida será no edificable hasta la altura de 3.00 m medidos desde la cota de la parcela.

5.2.2 Concreción de la LME

Quando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificios o aceras o se modifiquen las existentes, será obligatorio materializar, a nivel real o virtual, la LME.

5.2.3 Traza y dimensión de la LME

La traza de la LME será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las LM de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión, de este ángulo y de la suma de las distancias entre las LM según el siguiente cuadro:

S (suma de anchos de las calles concurrentes)	a: ángulo definido por las calles concurrentes			
	$a \leq 75^\circ$	$75^\circ < a \leq 105^\circ$	$105^\circ < a \leq 135^\circ$	$a > 135^\circ$
$S \leq 24,00$ m	4,00 m	7,00 m	4,50 m	0
$24,00 < S \leq 42,00$	4,00	6,00	4,00	0
$42,00 < S \leq 70,00$	4,00	5,00	4,00	0
$S > 70,00$	4,00	0	0	0

Sección 5.3. De la Línea de Frente Interno

5.3.1 Formación de espacios libres de manzana

Para toda nueva obra que se realice en parcelas de los distritos C_1 , C_2 , E_1 , R_1 , R_2 , R_3 y R_4 , queda prohibida la construcción en la superficie de terreno comprendida entre las Líneas de Frente Interno.

No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 60,00 m, o su superficie inferior a 4.000 m². En estos casos, la Autoridad de Aplicación fijará el criterio a seguir para cada manzana ante el requerimiento del primer certificado de uso conforme referido a la misma.

5.3.2 Traza de las líneas de frente interno

La LFI se ubicará en forma paralela a la LM de referencia, y a un tercio de la magnitud de la mediatriz que corresponda a dicho lado hasta su intersección con otra LM de la manzana, según se ilustra en la figura N° 1.

5.3.3 Obras en los espacios libres de manzana

Ningún paramento de altura mayor de 1,80 m, podrá exceder la LFI, salvo balcones y cornisas como los permitidos para las fachadas principales por el Código de la Edificación.

Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar como máximo hasta la LFI.

Deberá parquizarse el espacio libre de manzana.

Sección 5.4 De las Areas Descubiertas

5.4.1 Tipos de áreas descubiertas

Las áreas descubiertas comprendidas entre volúmenes edificados, podrán ser clasificadas, según sus características y según las prescripciones del presente Título, como Espacio Urbano o como Patios Auxiliares.

5.4.2 Forma de medir las áreas descubiertas

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10 m.

En el caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, sus dimensiones se considerarán desde una paralela distante 0,15 m del eje divisorio entre las parcelas.

5.4.3 Arranque de las áreas descubiertas

El arranque de las áreas descubiertas es un plano horizontal virtual a nivel de la cota en que dicho espacio se hiciese necesario a los efectos de proveer iluminación y ventilación a los locales que de él dependen.

La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

5.4.4 Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos o móviles, opacos, translúcidos o transparentes.

Sección 5.5 Del Espacio Urbano

5.5.1 Conformación del espacio urbano

Se considera como espacio urbano:

- A) el espacio de vía pública comprendido entre Líneas Municipales, y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación;
- B) el espacio libre de manzana;
- C) el espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de la vía pública y con el espacio libre de manzana;
- D) el espacio entre paramentos verticales correspondientes a uno o a diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela, siempre que cumpla la relación R'' que se especifique para cada distrito.
- E) los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios anteriormente enumerados, siempre que la abertura (a) de unión con el espacio urbano sea igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio; según se ilustra en las figuras Nos. 1 y 2.

5.5.2 Funciones del espacio urbano

Los locales definidos en el Artículo del Código de la Edificación sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano.

Sección 5.6 De los Patios Auxiliares

5.6.1 Conformación de patios auxiliares

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas dentro de uno, o entre varios volúmenes construidos en una parcela, que por sus dimensiones no son aptos para conformar el espacio urbano tipo D, pero que cumplimentan las siguientes disposiciones:

a) sus lados y superficies se relacionan con la altura de los paramentos que rodean el área descubierta, de acuerdo con la siguiente fórmula: $R_p: \frac{h}{d} = 3$; siendo h = la altura de los paramentos enfrentados y d = la distancia que debe existir entre los mismos, y que será constante en toda la altura del patio. En casos de paramentos de diferente altura el valor de h será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos.

b) su superficie mínima es igual a $S = d^2$, siendo d = el lado mínimo del mismo, obtenido según la relación R , y no pudiendo nunca ser menor que 4,00 m.

- c) se admitirán paramentos curvos, siempre que se respete la relación R_p , en la cual la dimensión d , corresponda al menor diámetro de cualquier sección horizontal del patio.
- d) se admitirán extensiones apendiculares para proveer iluminación y ventilación natural, siempre que la distancia d' desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen a patio a otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el inciso a)

La abertura a de unión con el patio deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad p de estas extensiones, según se ilustra en la figura N°3. La superficie de las extensiones apendiculares no podrá considerarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

5.6.2

Funciones de los Patios Auxiliares

Los locales definidos en el Artículo del Código de la Edificación, podrán ventilar e iluminar a Patios Auxiliares y a sus extensiones apendiculares.

Sección 5.7 De los Edificios entre medianeras

5.7.1

Espacio de desarrollo

Los edificios entre medianeras, se desarrollarán dentro del espacio comprendido por los cuatro planos límite que se detallan a continuación, según se ilustra en la figura N° 4.

- a) un plano vertical que pasa por la L.E.
- b) un plano vertical que pasa por la L.F.I.
- c) un plano inclinado que avanza desde el plano indicado en a) al plano indicado en b), y que guarda en to dos sus puntos una relación

$$R = \frac{h}{d}$$

siendo h = altura a cota de la parcela;

d = distancia a eje de calle; y

R = valor que se establece para cada distrito

- d) un plano inclinado que avanza desde el plano indicado en b) al plano indicado en a), y que guarda en to dos sus puntos una relación

$$R' = \frac{h'}{d' + c}$$

siendo h' = altura a cota de la parcela;

d' = distancia a L.F.I.;

c = lado menor del Espacio libre de manzana; y

R' = valor que se fija pra todos los distritos = 1

5.7.2 • Espacios Urbanos internos.

Los edificios entre medianeras podrán conformar espacios urbanos internos, o sea áreas descubiertas dentro de unó

o entre varios volúmenes de la misma parcela, siempre que los mismos guarden en todos sus puntos una relación

$$R'' = \frac{h''}{d''}$$

siendo h'' = altura del espacio conformado

d'' = distancia entre paramentos enfrentados que en ningún caso podrá ser menor a 6 m

R'' = valor que se fija en todos los distritos = 1

A tal fin:

- cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, la altura h'' será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados.
- las líneas divisorias laterales entre parcelas se considerarán como paramentos, de altura igual a la de los paramentos que las enfrentan.

5.7.3 Alturas de edificación en parcelas de esquina

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes posibilitan distintas alturas de edificación, la altura mayor podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor, hasta una distancia máxima de 25,00 m, medidos a partir de la intersección virtual de las dos LM.

- 5.7.4 Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles
- Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente para cada calle.
- 5.7.5 Altura de edificación en edificios de planta baja libre
- Cuando la planta baja de un edificio se desarrolle como planta libre, las alturas indicadas en el párrafo 5.7.1, se medirán a partir de un plano de referencia horizontal situado a 3,50 m sobre la cota de la parcela. En este caso, la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, admitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales, en una proporción que no podrá exceder la mitad del ancho de la parcela ni encerrar más de un 20 % de la superficie total de la planta libre, medida desde la LE hasta la LFI.
- La planta libre no será computada a los efectos del cálculo del FOT y no podrá destinarse a otros usos que la circulación peatonal y parquización.
- 5.7.6 Obras por fuera de los planos límite
- Por fuera de los planos límite, sólo podrán sobresalir los balcones y voladizos autorizados por el Código de la Edificación, así como antenas, pararrayos, conductos de ventilación, señales de balizamiento y similares, cuando sean exigidos por las autoridades competentes.

Sección 5.8 De los Edificios de perímetros libre

5.8.1 Espacios de desarrollo

Los edificios de perímetro libre tienen modalidades distintas de desarrollo según sus componentes morfológicos.

5.8.1.1 Espacio de desarrollo del basamento

Los basamentos se desarrollan dentro del espacio comprendido por los tres planos límite que se detallan a continuación, según se ilustra en el Figura N° 5:

- a) ídem art. 5.7.1 a)
- b) ídem art. 5.7.1 b)
- c) un plano horizontal que pasa por la altura máxima de basamento con respecto a cota de parcela, que se fija para cada Distrito.

5.8.1.2 Espacio de desarrollo del fuste

Los fustes se desarrollan dentro del espacio comprendido por los planos límite que se detallan a continuación, según se ilustra en la Figura N° 5:

- a) ídem art. 5.7.1. a)
- b) ídem art. 5.7.1 b)
- c) ídem art. 5.7.1 c)
- d) ídem art. 5.7.1 d)

- e) planos verticales paralelos a las líneas divisorias de la parcela, que guardan en todos sus puntos una relación

$$R = \frac{h_1}{d_1}$$

Siendo h_1 = altura de los paramentos laterales

d_1 = distancia a ejes divisorios laterales que en ningún caso puede ser inferior a 4 m

R_1 = valor que se establece para cada distrito. .

5.8.2 Espacios Urbanos internos

Los edificios de perímetro libre, podrán conformar espacios urbanos internos, de acuerdo con lo detallado en 5.7.2

5.8.3 Alturas de edificación en casos especiales

Para edificios de perímetro libre corresponde la normativa especificada en 5.7.3 y 5.7.4

5.8.4 Altura de edificación en edificios de planta baja libre

Cuando en los edificios de perímetro libre sin basamento se opte por la planta baja libre, las alturas indicadas en el parágrafo 5.8.1 se medirán a partir de un plano de referencia horizontal situado a 3,50 m sobre la cota de la parcela. En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, permitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y ci

culaciones verticales, en una proporción que no podrá encerrar más de un 20 % de la superficie total de dicha planta libre. La misma no será computada a los efectos del cálculo del FOT y no podrá destinarse a otros usos que no sean circulación peatonal y parquización.

5.8.5

Obras por fuera de los planos límite

Para edificios de perímetro libre corresponde la normativa indicada en 5.7.6, con la salvedad de que las salientes de balcón en fachadas laterales, serán:

$$\text{salientes} \leq \frac{dl}{10}$$

5.8.6

Mancomunidad de espacio aéreo.

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrá constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas, podrán constituirse servidumbres reales aunque éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.

Antes de concederse el permiso de obra las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en el Distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitaciones de altura.

TITULO 6 NORMAS PARTICULARES SOBRE PARCELAMIENTO, USO DEL SUELO
Y TEJIDO URBANO

Sección 6.1 Del Distrito C1

6.1.1 Carácter

Son los distritos de mayor nivel de centralidad relativa, localizando sin restricciones de carácter dimensional ni de localización las siguientes actividades: recreación cubierta, administración pública y privada, comercio periódico y ocasional, servicios personales, comerciales y financieros. Así también, localiza con restricciones las siguientes actividades: residencia, educación, salud, culto y comercio diario.

6.1.2 Delimitación

La que se establece en el Plano N° 6

6.1.3 Subdivisión del suelo

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 15 m

área : 300 m²

6.1.4 Actividades

Se autoriza la localización de las previstas en las Planillas Nos. 4.2.1.1 a 4.2.1.3.

En caso de uso residencial, el mismo sólo podrá desarrollarse por sobre la cota + 350 m con respecto a cota de la parcela.

6.1.5

Tejido urbano general

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) FOS = 0,60

b) FOT = 1,80

c) R = 2

6.1.6

Edificios de perímetro libre

a) altura basamentos = máxima 7 m

b) $R_1 = 3$

c) se admitirán incrementos de FOT en función del tamaño de la parcela y de la disminución del FOS, según el siguiente cuadro:

PARCELA	F O S		
	0,60	0,50 a 0,59	0,40 a 0,49
lado < 15 m área < 300 m ²	1,80	1,85	1,90
lado ≥ 15 m área ≥ 300 m ²	1,90	1,95	2,00

Sección 6.2 Del Distrito C2

6.2.1 Carácter

Son los distritos de menor centralidad relativa, localizando sin restricciones de carácter dimensional ni de localización las siguientes actividades: recreación cubierta, administración privada, comercio periódico y ocasional y servicios personales. Así también, localiza con restricciones las siguientes actividades: residencia, educación, salud, culto, administración pública, comercio diario, servicios comerciales y financieros y estaciones de servicio de automotores.

6.2.2 Delimitación

La que se establece en el Plano No . 6

6.2.3 Subdivisión del suelo

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 10 m

área : 200 m²

6.2.4 Actividades

Se autoriza la localización de las previstas en las Planillas Nos. 4.2.1.1 a 4.2.1.3.

En caso de uso residencial, el mismo sólo podrá desarrollarse por sobre la cota + 3,50 m con respecto a la cota de la parcela.

6.2.5 Tejido urbano general

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) FOS = 0,60

b) FOT = 1,80

c) R = 2

6.2.6 Edificios de perímetro libre

a) altura basamentos = máxima 4 m

b) $R_1 = 3$

c) Se admitirán incrementos de FOT en función del tamaño de la parcela y de la disminución del FOS, según el siguiente cuadro:

PARCELA	F O S		
	0,60	0,50 a 0,59	0,40 a 0,49
lado < 10 m área < 200 m ²	1,80	1,85	1,90
lado ≥ 10 m área ≥ 200 m ²	1,90	1,95	2,00

Sección 6.3 Del Distrito R1

6.3.1 Carácter

Son los distritos destinados a la localización de vivienda de residencia permanente de mayor densidad relativa, la que se prevé en 400 personas por hectárea neta. Se admiten asimismo usos complementarios de los residenciales de demanda diaria y periódica, con restricciones en cuanto a dimensiones y localización.

6.3.2 Delimitación

La que se establece en el Plano N° 6.

6.3.3 Subdivisión del suelo

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

lado ; 15 m

área : 300 m²

6.3.4 Actividades

Se autoriza la localización de las previstas en las Planillas Nos. 4.2.1.1 a 4.2.1.3.

6.3.5 Tejido urbano general

Se observarán las siguientes magnitudes

a) FOS = 0,5

b) FOT = 1,5

c) R = 2

6.3.6

Edificios de perímetro libre

- a) no se admitirán basamentos
- b) $R_1 = 3$
- c) Se admitirán incrementos de FOT, en función del tamaño de la parcela y de la disminución del FOS según el siguientes cuadro:

PARCELA	F O S		
	0,50	0,40 a 0,49	0,30 a 0,39
lado < 15 m área < 300 m ²	1,50	1,55	1,60
lado ≥ 15 m área ≥ 300 m ²	1,60	1,65	1,70

6.3.7

Los predios cuya cota de nivel esté comprendida entre los 14,00 y 18,00 mt quedan sujetos provisoriamente a las normas de los distritos R2 hasta tanto queden exentas de peligros de inundación.

Sección 6.4 Del Distrito R2

6.4.1 Carácter

Son los distritos destinados a la localización de vivienda de residencia permanente con densidad relativa media que se prevé en 133 personas por hectárea neta. Se admiten asimismo usos complementarios de los residenciales de demanda diaria y periódica con restricciones en cuanto a dimensiones y localización.

6.4.2 Delimitación

La que se establece en el Plano N° 6

6.4.3 Subdivisión del suelo

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 12 m

área : 300 m²

6.4.4 Se autoriza la localización de las previstas en las planillas Nos. 4.2.1.1 a 4.2.1.3

6.4.5 Tejido urbano general

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) FOS : 0,5

b) FOT : 0,6

c) R : 2

6.4.6

Edificios de perímetro libre

a) no se admitirán basamentos

b) se admitirá un $R = 3$

c) $R_1 = 4$

Sección 6.5 Del Distrito R3

6.5.1 Carácter

Son los distritos destinados a la localización de vivienda de residencia permanente con densidad relativa baja, que se prevé en 80 personas por hectárea neta. Se admiten asimismo usos complementarios de los residenciales con criterio muy restrictivo, de demanda diaria, con limitaciones en cuanto a dimensiones y localización.

6.5.2 Delimitación

La que se establece en el Plano N° 6.

6.5.3 Subdivisión del suelo

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

lado : 15 m

área : 400 m²

6.5.4 Actividades

Se autoriza la localización de las previstas en las Planillas Nos. 4.2.1.1 a 4.2.1.3.

6.5.5 Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes

a) FOS = 0,4

b) FOT = 0,4

- c) Retiro de LE (frente) = mínimo 3 m
- d) Retiros laterales = mínimo de 4 m; considerado como sumatoria de ambos o valor de un solo retiro.

En caso de parcelas constituidas con anterioridad a estas normas, que tengan anchos inferiores a 15 m, se admitirá como sumatoria de retiros laterales, un 25 % del ancho de la parcela.

En ningún caso se admitirán retiros inferiores a 1,50 m.

Sección 6.6 Del Distrito R4

6.6.1 Carácter

Son los distritos destinados a la localización de vivienda de residencia permanente con densidad baja (unifamiliar) que se prevé en 50 personas por hectárea neta. Se admiten como usos complementarios de los residenciales exclusivamente equipamiento educacional primario y pre-primario.

6.6.2 Delimitación

La que se establece en el Planos N° 6.

6.6.3 Subdivisión del suelo

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas

lado = 20 m
área = 600 m²

6.6.4 Actividades

Se autoriza la localización de las previstas en las Planillas Nos. 4.2.1.1 a 4.2.1.3.

6.6.5 Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes

- a) FOS = 0,3
- b) FOT = 0,3
- c) Retiro de LE (frente) = mínimo 5 m
- d) retiros laterales = mínimo 3 m en cada uno de los laterales. En caso de parcelas constituidas con anterioridad a estas normas, que tengan anchos inferiores a 20 m, se admitirá como retiros laterales, un 15 % del ancho de la parcela en cada lateral, con un ancho mínimo de 1,50 m.

Sección 6.7 Del Distrito E1

6.7.1 Carácter

Son los distritos destinados a la localización de equipamientos de bajo grado de perturbación ambiental, localizando sin restricciones las siguientes actividades: residencia, educación, salud, culto, recreación cubierta y descubierta, administración privada y servicios personales. Así también, localiza con restricciones las siguientes actividades: administración pública, comercio diario y periódico, comercio mayorista, servicios comerciales y financieros, talleres, industria y estaciones de servicio.

6.7.2 Delimitación

La que se establece en el Plano No .6

6.7.3 Subdivisión del suelo

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

lado = 12 m

área = 300 m²

6.7.4 Actividades

Se autoriza la localización de las previstas en las Planillas Nos. 4.2.1.1 a 4.2.1.3.

6.7.5 Tejido urbano general

Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) FOS = 0,50
- b) FOT = para uso residencial = 0,60
para otros usos = 1,50

En caso de usos mixtos (residencial y otros), se adoptará un FOT calculado en forma proporcional a las alícuotas de superficie destinada a cada uno de los tipos de usos

- c) Retiro de LE (frente) = mínimo 3 m
- d) R = 2

6.7.6 Edificios de perímetro libre

- a) altura basamento = máximo = 4 m
- b) $R_1 = 3$

Sección 6.8 Del Distrito E2

6.8.1 Carácter

Son los distritos destinados a la localización sin restricciones de equipamientos de grado medio de perturbación ambiental, y localizando con restricciones las siguientes actividades: comercio mayorista, talleres y estaciones de servicio, residencia, comercio diario, servicios personales e industria.

6.8.2 Delimitación

La que se establece en el Plano N° 6.

6.8.3 Subdivisión del suelo

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

lado = 12 m

área = 300 m²

6.8.4 Actividades

Se autoriza la localización de las previstas en las Planillas Nos. 4.2.1.1. a 4.2.1.3.

6.8.5 Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) FOS : 0,7

b) FOT : 0,7

Sección 6.9 Del Distrito E3

6.9.1 Carácter

Son los distritos destinados a la localización de equipamientos de alto grado de perturbación ambiental, localizando sin restricciones las siguientes actividades: comercio mayorista, talleres y estaciones de servicio. Así también, localiza con restricciones dimensionales y de localización las siguientes actividades: industria y residencia.

6.9.2 Delimitación

La que se establece en el Plano Nº6.

6.9.3 Subdivisión del suelo

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

lado ; 15 m

área : 400 m²

6.9.4 Actividades

Se autoriza la localización de las previstas en las Planillas Nos 4.2.1.1 a 4.2.1.3.

6.9.5 Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

FOS : 0,7

FOT : 0,7

Sección 6.10 Del Distrito Ee

6.10.1 Carácter

Son los distritos destinados a la localización de equi
pamientos especiales de infraestructura y sociales

6.10.2 Delimitación

La que se establece en el Plano M° 6.

6.10.3 Actividades

Se autoriza el desarrollo de las actividades actualmente
establecidas, según se especifica en las Planillas
Nos. 4.2.1.1. a 4.2.1.3.

6.10.4 Subdivisión del suelo y tejido urbano

- a) Los distritos Ee mantendrán su actual subdivisión parcelaria
- b) En caso de cambio de uso, la Autoridad de Aplicación determinará normas específicas sobre subdivisión y tejido urbano, para cada una de las áreas, conserven o no el carácter de distrito Ee.
- c) En caso de actividades que requieran ubicación en nue
vos distritos Ee, los interesados someterán a consi-
deración de la autoridad de Aplicación propuestas de
localización de los mismos.
En caso de acuerdo, la autoridad de Aplicación determin
ará las normas específicas sobre subdivisión y te
jido urbano que correspondan.

Sección 6.11 Del Distrito 11

6.11.1. Carácter

Son los distritos destinados a la localización de industrias y talleres con restricciones dimensionales y según grado de molestias generadas. También localiza con restricciones dimensionales y de localización las siguientes actividades: residencia, servicios personales y comerciales, comercio diario y estaciones de servicio.

6.11.2 Delimitación

La que se establece en el Plano N° 6.

6.11.3 Subdivisión del suelo

Se observarán las siguientes dimensiones mínimas:

lado ; 20 m

área : 800 m²

6.11.4 Actividades

Se autoriza la localización de las previstas en las Planillas Nos. 4.2.1.1 a 4.2.1.3.

6.11.5 Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) FOS = 0,7

b) FOT = 0,7

Sección 6.12 Del Distrito Re

6.12.1 Carácter

Comprende áreas estratégicas por su desarrollo actual o potencial, pero que por sus características fisiográficas, requieren estudios y/u obras para definir su más adecuada utilización.

En su resolución deberán considerarse los condicionantes fisiográficos, jurídicos, económicos, sociales y ambientales.

6.12.2 Delimitación

La que se establece en el Plano N° 6

6.12.3 Subdivisión

Se mantendrá la actual subdivisión

6.12.4 Actividades

a) Se admitirá el desarrollo de las actividades actualmente establecidas.

b) Se admitirán nuevos usos residenciales, a razón de una vivienda por parcela de: superficie máxima = 80 m²; y FOT = 0,20.

TITULO 7 DE LAS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS DE APLICACION

Sección 7.1 Del Certificado de uso conforme

7.1.1 Para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas en este Código para cada tipo de Distrito, será obligatorio obtener -de la Auridad competente-el certificado de uso conforme, el que deberá ser adjuntado con la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. Será condición de validez de los permisos y habilitaciones otorgados, el mantenimiento de la vigencia de los certificados de uso.

En el certificado constará la existencia de eventuales transferencias realizadas conforme a lo previsto en el Título 3 Sección 3.6.

7.1.2 Requisitos de la solicitud

La solicitud, que se presentará por ante la Autoridad de Aplicación de este Código, contendrá:

- a) nombre y apellido del usuario
- b) ubicación de la parcela
- c) medidas y superficie de la parcela
- d) superficie cubierta existente y proyectada
- e) especificación de la actividad a desarrollar
- f) todo otro dato que la autoridad competente considere necesario, para la evaluación del Uso que se pretende desarrollar.

7.1.3 Informe municipal

Previo dictamen de la Autoridad de Aplicación, el Municipio elevará la solicitud con el informe y dentro del plazo previsto por el art. 54 del Decreto 4092/79 Reglamentario de la Ley 6416.

7.1.4 Vigencia del certificado

El certificado de uso conforme perderá su vigencia si dentro de los 6 (seis) meses de su otorgamiento no es utilizado para los fines previstos en el parágrafo 7.1.1.

7.1.5 Caducidad del certificado

El certificado de uso conforme caducará si dentro de los 6 (seis) meses de aprobada la obra, instalación o habilitación por el órgano competente, ésta no se iniciare, o no se efectuare la instalación o comen-zare la actividad que se autorizó.

El particular, por razones fundadas, podrá solicitar prórroga del plazo, quedando facultada la Autoridad de Aplicación, previa evaluación de las mismas, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.

Operada la caducidad del certificado de uso conforme, el particular deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo con las normas del presente Título.

Sección 7.2 De los Usos no conformes

7.2.1 Prohibición de ampliación

Los usos no conformes de edificios o porciones de ellos, o de terrenos, no podrán ser ampliados, como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí sean conformes.

7.2.2 Conservación

Serán solamente admitidas las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes.

7.2.3 Daño a edificio destinado a uso no conforme

Cuando un edificio destinado a uso no conforme fuere dañado por cualquier causa en más del 50 % de su valor de mercado, no se permitirá la restauración del uso no conforme. La determinación del porcentaje será efectuada por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad.

En caso de que el porcentaje destruido se encuentre entre el 20 % y el 50 %, la reconstrucción del edificio deberá ajustarse a las prescripciones de este Código, en materia de factores de ocupación total del suelo.

7.2.4 Abandono voluntario del uso

Cuando un uso no conforme dejare de ser ejercitado por un término de más de 6 (seis) meses, no podrá ser restablecido en el futuro.

Las obras en construcción cuya ejecución se paralice por más de seis (6) meses sin causa justificada quedan comprendidos en la presente disposición.

7.2.5 Cese forzoso del uso

Cuando fuere necesario, debido a exigencias propias del ordenamiento urbano, la autoridad competente podrá disponer, previa indemnización, el cese de usos no conformes, dentro del plazo que en cada caso se determine. Se deberá tener en cuenta para la fijación del plazo: la antigüedad y el estado de las construcciones; el monto de las inversiones realizadas; el grado de molestias que la persistencia del uso no conforme ocasionare, y la factibilidad de relocalización de las actividades implicadas.

7.2.6 Cuando se trate de edificios destinados a educación y salud, pertenecientes a la órbita del Sector Público, la Autoridad de Aplicación podrá hacer lugar a pedidos de excepción a las normas detalladas en los numerales 7.2.1, 7.2.3 y 7.2.4, por causas debidamente fundamentadas, y no excediendo un 25 % de los parámetros regulados. Asimismo, evaluará muy especialmente las posibilidades de relocalización de estas actividades, antes de disponer el cese forzoso del uso, según lo expresado en el numeral 7.2.5.

Sección 7.3 De las Facultades de la Autoridad de Aplicación

7.3.1

La Autoridad de Aplicación estará facultada para:

- a) Tramitar las solicitudes de certificados de uso, de conformidad con las normas de la Sección 7.1 de este Título.
- b) Realizar todas las inspecciones e investigaciones e instruir las actuaciones administrativas tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente Código y sus reglamentaciones en los aspectos que son de su exclusiva competencia. En todas las actuaciones que se instruyan por presuntas infracciones a las presentes normas, deberá asegurarse la debida defensa de los derechos del administrado.
- c) Aplicar las sanciones autorizadas por la Ley Orgánica Municipal, previa intervención de los órganos de asesoramiento jurídico permanente del Municipio, a los usuarios y profesionales incurso en infracciones del presente Código, verificadas de conformidad con lo preceptuado en el párrafo anterior.

Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.

Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta, debiendo el interesado proceder a designar un nuevo profesional en su reemplazo.

7.3.2

La Autoridad de Aplicación estará facultada para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones o establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su regla mentación.

Si fuere menester, podrá recabar el auxilio de la fuerza pública.

De toda intervención o visita se dejará constancia en el registro o libro de inspecciones del establecimiento, de las observaciones, recomendaciones, in frac ciones o instrucciones que pudieren corresponder.

7.3.3

Las actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente a cargo de la obra o establecimiento, quien acreditará su identidad y carácter en forma legal; las mismas contendrán: lugar, día y hora; la mención circunstanciada y concreta de la infracción que se tipifica y de las normas en las que se encua dra; las defensas y descargos que opusiere el parti cular int erv in iente y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente, o bien la constancia de su negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendo entregarse esta última al administrado, quien dejará constancia en el original de su recepción.

Sección 7.4 De los Recursos

7.4.1 Contra las sanciones que se apliquen previa sustanciación del sumario pertinente, los infractores podrán deducir recurso de reconsideración ante la misma Autoridad de Aplicación en el término de 10 (diez) días hábiles administrativos a partir de la notificación del acto que las impone. La Autoridad de Aplicación deberá resolver este recurso en un plazo de 30 (treinta) días a contar de la fecha de su interposición. En el supuesto de haberse decretado la apertura a prueba, el plazo para resolver se computará a partir del momento en que el expediente se encuentre en estado de dictar resolución. Vencido el plazo de resolución sin que la misma se hubiere dictado, el interesado podrá considerar denegado tácitamente el recurso.

7.4.2 El recurso de reconsideración lleva implícito el recurso jerárquico en subsidio. Denegada expresamente la reconsideración, la Autoridad de Aplicación elevará de inmediato y de oficio las actuaciones al Departamento Ejecutivo. Producida la denegación tácita del recurso de reconsideración, el interesado podrá pedir la elevación de las actuaciones al Departamento Ejecutivo.

El recurso jerárquico será resuelto por el Departamento Ejecutivo dentro de los 60 (sesenta) días hábiles administrativos de su recepción por el superior. En el caso de existir apertura a prueba, el plazo precedente se computará a partir del momento en que el expediente se encuentre en estado de dictar resolución.

5.2. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y ECONOMICOS

5.2.1. Recomendaciones

5.2.1.1. De carácter jurídico

Simultáneamente con la promulgación del Código de Uso del Suelo, se señala la necesidad inmediata de proceder a la redefinición de la Planta Urbana de la ciudad de Concordia, utilizando como límite la envolvente del conjunto de distritos sin subíndice numérico, o con subíndice temporal 1.

En ocasión de habilitar al loteo, progresivamente en el tiempo, nuevos polígonos urbanos, se deberá, simultáneamente, proceder a la correspondiente redefinición de la silueta de Planta Urbana.

5.2.1.2. De carácter administrativo

a) La implementación por parte del Municipio del Código de Uso del Suelo dará lugar a un incremento significativo de tareas administrativas, tanto de trámite, de vinculación con la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo de la Provincia, así como también de tareas de campo. De tales tareas, el conjunto más significativo, desde el punto de vista de su novedad como de su volumen, debería tener su ámbito administrativo en una oficina específica, cuya creación se propicia a nivel de Dirección de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, que ejercería la función de Autoridad de Aplicación del Código de Uso del Suelo.

b) Se recomienda con carácter de urgente la definición de los sistemas normativos de uso del suelo del conjunto de espacios urbanos localizados en el Ejido Municipal de Concordia por fuera de la ciudad cabecera. Asimismo, se evalúa como necesaria la definición por parte de la administración provincial (según se fundamenta en el Punto 5.1.1.) de la regulación de detalle del subsector rural del Ejido Municipal que configura el área de borde de la ciudad de Concordia.

La necesidad de ambas tareas se origina en que la existencia de normas regulatorias de Uso del Suelo en el sector urbano más significativo del Ejido puede inducir al ejercicio de tendencias de dispersión, consideradas negativas, en las localizaciones de carácter urbano de la región.

c) Se reitera la necesidad ya señalada de reformulación del Código de Edificación, para hacerlo coherente con las prescripciones del Código de Uso del Suelo.

5.2.1.3. Tareas y obras prioritarias

Se evalúan como necesarias las siguientes tareas:

- a) análisis altimétrico de todos los espacios de carácter urbano definidos a los tres horizontes de tiempo. Ello permitirá:
- el diseño completo de las redes de infraestructura
 - la definición de la cota de la parcela ante requerimientos de edificación

Se recomienda realizar con prioridad el relevamiento altimétrico de bordes de arroyos, a efectos de viabilizar la tarea c) indicada abajo.

- b) la elaboración de estudios particularizados respecto de los tres distritos Re (de recuperación) señalados en el Plano N° 6 de Distritos de Uso del Suelo
- c) el desarrollo de un estudio específico dirigido a definir las alternativas de manejo de los cursos de aguas superficiales que cruzan la planta urbana, y que generan problemas funcionales y ambientales significativos
- d) se recomienda que la concreción de los distintos rubros de infraestructura responda a los siguientes criterios:
- 1) que resulten provistas prioritariamente las áreas de mayor densidad residencial relativa
 - 2) que resulten provistas prioritariamente las áreas de mayor centralidad geográfica relativa
 - 3) que a igualdad de centralidad geográfica relativa, resulten provistas prioritariamente las áreas contiguas a las zonas ya servidas
 - 4) respecto de la secuencia de concreción de los diversos rubros en los subespacios urbanos que se consideren (distritos de Uso del Suelo, por ejemplo), y que estén a cargo del Municipio, se recomienda lo siguiente:
 - electricidad/troncales y conexiones parcelarias
 - agua/ troncales y grifos de uso común
 - agua/ conexiones parcelarias
 - alumbrado público/ en cruces de calles
 - cloacas/ troncales y conexiones parcelarias
 - alumbrado público/ unidades distribuídas según una mayor densidad

- pluviales/ troncales básicas
- pluviales/ bocas distribuídas según una mayor densidad
- pavimentos/ vías primarias
- pavimentos/ vías secundarias
- enripiado/ vías terciarias
- enripiado/ vías cuaternarias
- teléfonos/ troncales y unidades de uso público
- teléfonos/ conexiones parcelarias

La presente secuencia responde a criterios técnicos a nivel general. Desde el punto de vista particular, el orden de detalle según el cual se implementen los distintos componentes del sistema de infraestructura, podrá sufrir ajustes motivados en el objetivo de maximizar beneficios sociales y ambientales y minimizar costos.

- 5) que se utilicen, para las instalaciones por debajo de la cota del terreno, trincheras accesibles para inspección y reparación.
- e) respecto del incremento en la dotación de plazas públicas, se recomiendan los siguientes criterios:
- concentrar las concreciones en el distrito R2 al oeste de la Av. Tavella y al norte de la Av. Las Heras¹
 - considerar a tal efecto que también resultan apropiadas extensiones inferiores a la manzana típica completa
- f) promover la consolidación del sector balneario sobre el Arroyo Yuquerí Grande, considerando que por su aptitud y localización puede atender las demandas de los sectores residenciales al oeste y sur de la ciudad.

5.2.2. Requerimientos económico-financieros a corto y mediano plazo

5.2.2.1. Cálculo de necesidades

Dado el criterio dispuesto para los nuevos loteos (que el loteador provea la infraestructura necesaria a fin de que cada parcela cuente con los servicios requeridos para zonas urbanas), el Municipio se encuentra en situación de tener que concretar dicha infraestructura solamente en las zonas con loteos ya existentes.

En consecuencia, y para el cálculo de requerimientos se consideran las zonas que ya están divididas en parcelas urbanas o presentan amezanamientos típicos (6.500 m²).

Para la determinación de los costos, se emplean los valores facilitados por la Municipalidad de Concordia correspondientes a las últimas licitaciones o presupuestos de infraestructura de servicios.

En cuanto a agua y cloaca especialmente, debería contarse con un proyecto integral para optimizar resultados y minimizar costos. A falta de ello, se utilizarán- para el caso de cloaca- datos de la licitación pública "Ampliación de la red colectora cloacal en diferentes sectores de la ciudad -28 cuadras-, que incluye excavación, relleno, compactación de zanjas, provisión y colocación de cañerías de 0,300 m y 0,150 m y provisión y construcción de las cámaras de registro pertinentes".

Para el caso de agua se considerará la licitación pública "Ampliación red distribuidora de agua corriente en diferentes sectores de la ciudad -35 cuadras- que corresponde a la provisión y colocación

de cañerías de asbesto-cemento de 0,060, 0,075, 0,100 y 0,150 m y sus correspondientes accesorios".

En el caso de pavimentos se computarán solamente las calles consideradas en el Plan como vías primarias y secundarias que actualmente no están pavimentadas. Los valores unitarios son también en este rubro, los suministrados por el Municipio.

El cálculo de las inversiones necesarias, se diferencia según los tres períodos de crecimiento considerados, según se detalla a continuación:

Siluela subíndice temporal 1

En este período, a los efectos de una mayor claridad en la estimación de déficits y costos, se dividió la ciudad en 4 zonas, a saber:

1) zona oeste, limitada al norte por Boulevard San Lorenzo, al sur por las vías de ferrocarril y al este por calle Entre Ríos

- provisión de cloaca. 45.400 m a \$ 87.003.-	\$	428.770.000.-
- provisión de agua. 5.300 m a \$ 80.900.-	\$	3.949.936.000.-
- pavimento red primaria		
de 8 m de ancho. 1150 m a \$ 1.520.000.-	\$	1.748.000.000.-
de 16 m de ancho. 1200 m a \$ 3.040.000.-	\$	3.648.000.000.-
- pavimento red secundaria		
de 8 m de ancho. 5.850 m a \$ 1.520.000.-	\$	8.892.000.000.-
- Subtotal	\$	18.666.706.000.-

2) zona al norte del Boulevard San Lorenzo, hasta las vías del ferrocarril al este y Parque Rivadavia al este

- provisión de cloaca. 90200 m a \$ 87.003.-	\$	7.847.670.000.-
- provisión de agua. 33100 m a \$ 80.900.-	\$	2.677.790.000.-

- pavimento red primaria		
de 8 m de ancho. 1700 m a \$ 1.520.000.-	\$	2.584.000.000.-
de 12 m de ancho. 8650 m a \$ 2.280.000.-	\$	19.722.000.000.-
- pavimento red secundaria		
de 12 m de ancho. 21600 m a \$ 2.280.000.-	\$	49.248.000.000.-
- Subtotal	\$	82.079.460.000.-

3) zona este, limitada al norte por Boulevard San Lorenzo, al oeste por calle Entre Ríos y al este por las vías de ferrocarril

- provisión de cloaca. 9400 m a \$ 87.003.-	\$	817.828.000.-
- pavimento red primaria		
de 8 m de ancho. 2200 m a \$ 1.520.000.-	\$	3.344.000.000.-
- pavimento red secundaria		
de 8 m de ancho. 2200 m a \$ 1.520.000.-	\$	3.344.000.000.-
- Subtotal	\$	7.505.828.000.-

4) zona limitada al norte por Boulevard San Lorenzo, al oeste por vías de ferrocarril y al este por el Río Uruguay

- provisión de cloaca. 20900 m a \$ 87.003.-	\$	1.818.362.000.-
- provisión de agua. 3500 m a \$ 80.900.-	\$	283.150.000.-
- pavimento red primaria		
de 8 m de ancho. 6000 m a \$ 3.040.000.-	\$	18.240.000.000.-
- Subtotal	\$	20.341.512.000.-

TOTAL SUBINDICE TEMPORAL 1 \$ 128.593.506.000.-

Sikreta subíndice temporal 2

- provisión de cloaca. 24100 m a \$ 87.003.-	\$	2.096.772.000.-
- provisión de agua. 24100 m a \$ 80.900.-	\$	1.949.690.000.-
- pavimento red primaria		
de 16 m de ancho. 3400 m a \$ 3.040.000.-	\$	10.336.000.000.-

- pavimento red secundaria de 14 m de ancho. 8800 m a \$ 2.660.000.-	\$	23.408.000.000.-
TOTAL SUBINDICE TEMPORAL 2	\$	37.790.462.000.-
<u>Silveta subíndice temporal 3</u>		
- provisión de cloaca. 13400 m a \$ 87.003.-	\$	1.165.840.000.-
- provisión de agua. 13400 m a \$ 80.900.-	\$	1.084.060.000.-
- pavimento red secundaria de 14 m de ancho. 6600 m a \$ 2.660.000.-	\$	17.556.000.000.-
TOTAL SUBINDICE TEMPORAL 3	\$	19.805.900.000.-

5.2.2.2. Posibilidades de financiación

Las posibilidades de efectuar recomendaciones tendientes a lograr los objetivos enunciados, deben referirse a limitaciones de distinto tipo: las que hacen al hecho macroeconómico global y las que competen a las finanzas de Concordia.

En términos generales, sería ocioso describir los problemas del sector público y detenerse sobre los niveles del déficit, puesto que son datos por demás conocidos. Si nos remitimos a considerar las peculiaridades de la aplicación de fondos de la ciudad de Concordia, debiéramos reiterar lo comentado en otras partes de este trabajo, con relación a la sanidad de sus finanzas, la falta de déficit y el escaso uso del crédito, que han constituido la conducta habitual.

De cualquier manera y a pesar de una razonable utilización de sus

fondos, los deterioros monetarios en que nos desenvolvemos la han llevado a incrementos de gastos en personal y otros gastos corrientes, rubros que hacen al mantenimiento de su dinámica, con la consecuente disminución de los valores relativos, de los rubros de inversiones, aunque todo esto se encuadre en un presupuesto de proporciones balanceadas en cuanto a los porcentajes de sus distintos rubros.

Las cifras de 1981, que no se han terminado de ejecutar seguramente acentúen el fenómeno, porque es de orden general en el país la baja en las recaudaciones, en razón de la recesión que soportamos. Esto se refleja por partida doble, reduciendo los valores originados en coparticipaciones nacionales y provinciales, así como los provenientes de sus propias recaudaciones, por tasas de aplicación en su jurisdicción. Dentro de este contexto, y a título ilustrativo, podemos efectuar una aproximación a las posibilidades de financiación de los montos requeridos para infraestructura básica.

El Cuadro N° 5.2.2.2. expresa tal aproximación:

- la línea de requerimientos anuales (según cálculo), se efectuó considerando que del total de requerimientos hasta 1990, $1/3$ son actuales (año 1981) y $2/3$ corresponden a los 9 años del período 1982-90
- los requerimientos anuales según cálculo se incrementaron en un 25%, dado que los rubros del punto 5.2.2.1. no cubren el total de requisitos infraestructurales
- las disponibilidades anuales se calculan estimando que durante todo

el período 1982-2000, se invertirá un monto similar al promedio del período 1978-80 (últimos tres presupuestos completos). A tal fin se consideraron agregados los rubros de "Bienes de Capital", "Trabajos Públicos" y "Otros de Capital", y se actualizaron sus respectivos montos de diciembre 78, 79 y 80 a noviembre de 1981, mediante el índice de la D.G.I. (7,74,3,38 y 2,14 respectivamente, a dos dígitos)

- las diferencias anuales, corresponden a la distancia cuantitativa entre los dos conceptos anteriores, considerando que en 1981 ya no hay disponibilidades
- las diferencias acumuladas del período, pasan las cifras anteriores de su término anual, al del período que corresponde a cada columna
- las diferencias acumuladas totales, corresponden a la sumatoria algebraica de los conceptos anteriores.

Los cálculos efectuados nos indican que, a validez de las hipótesis adoptadas (relación entre requerimientos estimados y calculados, mantenimiento de la inversión histórica, etc), en el período de 19 años que median hasta el año 2000, el Municipio enjugaría su déficit actual y podría afrontar paulatinamente los requerimientos que vayan surgiendo.

Este cálculo es promisorio, pero debe reconocerse que las hipótesis adoptadas no tienen la suficiente holgura como para considerarlo más

allá que a nivel ilustrativo.

Debe recordarse que el cálculo inicial, además de no incluir los grandes equipamientos que van asociados a la provisión de agua y cloacas, no incluye distribución eléctrica, ni mantenimiento, ni reserva suficiente para otras obras que las de infraestructura.

5.2.2.3. Mecanismos económico-financieros

A sabiendas, de cualquier forma, que las decisiones finales, posibles y aplicables, escapan a nuestro análisis estimamos necesario, aunque fuere a título enunciativo, efectuar algunas consideraciones sobre las factibles fuentes de fondos, con vistas a un posible incremento de las disponibilidades. Las herramientas teóricamente conocidas y corrientemente aplicadas son las fiscales y las crediticias. Las primeras se refieren a lo que se denominan recursos genuinos, o sea provenientes de la recaudación. La estructura tributaria de Concordia y su Código Fiscal son claros en cuanto a las tasas de aplicación y percepción en su jurisdicción. En este nivel podrían quizás adicionarse en las tasas que se aplican a las actividades vinculadas con la construcción, permisos de obra, etc., algún incremento con destino a obras de ordenamiento urbano. Esta es una de las teorías vigentes. Otra se inclina a sostener que los fondos para ordenamiento urbano, dado que se redistribuyen y son significativos para toda una zona, deben ser soportados por todos los contribuyentes, y esto parecería equitativo, y debiera expresarse

en una tasa adicional en todos los servicios municipales que tuvieran como destino esos fines. Dado que la capacidad contributiva de la población se encuentra ligada al desenvolvimiento de las actividades económicas de cada uno de los sectores, no resultaría recomendable la aplicación de nuevas tasas o el incremento de las existentes en este momento, puesto que los clamores son unánimes en cuanto a los elevados porcentajes de presión tributaria, la que efectivamente resulta muy alta, comparativamente con el producto bruto decreciente. Acá se plantearía nuevamente la opción política, dado que ante las inocultables dificultades para incrementar impuestos y es más, la dudosa efectividad final de la medida, la voluntad política debiera expresarse en una aplicación de las partidas ya existentes con ese destino -ordenamiento urbano y otros vinculados- así como con la incorporación de parte de los planes propuestos a los proyectos en marcha y en ejecución, conciliando las inversiones con las recomendaciones.

La fuente alternativa de ingresos, es la obtención de crédito, pero el pago del mismo deberá atenderse con recursos genuinos, o sea, es un diferimiento de la situación, tampoco fácil en este momento, dado el nivel de tasas de interés vigentes en el mercado.

• Todo el panorama descrito en cuanto a la situación de las finanzas públicas se da, con las variantes correspondientes a las distintas escalas provincial y nacional, y eso hace ^{que} en términos de mediano plazo no consideremos potencialmente posible la creación de un necesario Fondo nacional de ordenamiento urbano o la disposición de fondos pro-

vinciales de significativa magnitud con ese destino.

Pero desde otro enfoque, y rescatando las experiencias europeas sobre todo, creemos necesario hacer presente que el sector privado puede y debe participar en tareas, planes, proyectos o programas de ordenamiento urbano, más allá de sus aportes expresados en tributación. En un plano de realizaciones posibles, podría recomendarse la creación e integración de un organismo mixto, formado con representantes del sector privado que promoviera, en una primera etapa, por ejemplo, planes sectorizados concretos -peatonalización de una o varias calles, tendidos de luces, parque recreativo- en que los beneficiados por el hecho en forma directa -vecinos con propiedades valorizadas-, y toda la comunidad a través de un arancel por el uso, calculado con costos correctos, pudiera contribuir al plan de desarrollo urbano. La creación de este tipo de organismos, aunque algo ajenos a la sensibilidad y costumbre en nuestro país, debe ser considerada como posibilidad futura.

Todas las dificultades enunciadas no deben hacer pensar que resulta totalmente improcedente efectuar recomendaciones o pensar en planes. Con mayores o menores dificultades, siempre se han efectuado inversiones, y lo correcto entonces es utilizar las herramientas técnicas a nuestro alcance para que éstas se efectúen con los rendimientos directos e indirectos mayores posibles.

Por otra parte, la situación nacional que tiene para muchas opiniones carácter de inédita, será más tarde o más temprano superada, y una

ciudad con una dinámica económica tal como se desprende de las características que ostenta Concordia, seguramente podrá comenzar, a mediano plazo, los procesos de realización de los programas de desarrollo urbano propuestos.

Cuadro N° 5.2.2.2. Requerimientos y disponibilidades económicas.

(miles de millones de Pesos)

	1981	1982/1990 (9 años)	1991/1995 (5 años)	1996/2000 (5 años)
Requerimientos anuales (según cálculo)	43,1	9,5	7,5	4
Requerimientos anuales con incremento 25%	53,9	11,9	9,4	5
Disponibilidades anuales	-	12,3	12,3	12,3
Diferencias anuales	- 53,9	0,4	2,9	7,3
Diferencias acumuladas del período	- 53,9	3,6	14,5	36,5
Diferencias acumuladas tota- les	- 53,9	- 50,3	- 35,8	0,7

Observaciones al Informe Parcial del estudio "Planeamiento urbano de la ciudad de Concordia"

- Con respecto a los elementos agregados a la información de la primera etapa se puntualiza lo siguiente:

Punto 1.1.3. Pág. 6 y 7

Dadas las limitaciones existentes en los servicios de provisión de agua potable y especialmente cloacas, informar si existen proyectos de ampliación con fecha prevista para su realización, o su grado de factibilidad.

Punto 1.1.4 .

Localizar gráficamente en el plano aquellas parcelas significativas que puedan configurar áreas aptas para un desarrollo urbano a concretarse en el tiempo.

Punto 1.1.5.

En el plano correspondiente, la propiedad pública diferenciada en nacional, provincial y municipal está especificada según un número adjuntar el listado correspondiente. Localizar gráficamente (con perímetro) aquellas parcelas que esten en situación semejante a las del punto 1.1.4.

Punto 1.1.6.

Graficar de la manera que se estime más conveniente los diferentes valores del suelo, agregando el valor que corresponde a los terrenos aledaños a los barrios que sobrepasan los límites de la planta urbana al oeste, por ej.: barrios San Miguel y Pancho Ramírez.

Plano Nro. 1.1.7.1/2

Representar el plano de delimitación de áreas urbanas homogéneas mediante escalas gráficas que indiquen las especializaciones de las áreas centrales.

Punto 1.3.2.2. (Sector Industria) Pág. 65 y 66

Aclarar el concepto expresado en el último párrafo de la Pág. 65.

Si el primer lugar en ocupación de mano de obra corresponde a los establecimientos que elaboran jugos cítricos dar el número de estos establecimientos que están en actividad, el número de los que se encuentran cerrados y la cantidad de empleos que puede llegar a proporcionar cada uno de ellos -Estimada-

/2.

- Actualizar el diagnóstico según lo pide el punto 2 del Plan de Trabajo.
- Cumplir con el punto 6 del Plan de Trabajo. Evaluando el Proyecto Parque Industrial, la localización habitacional La Bianca y cualquier otro hecho significativo.
- Proyecciones de población.

Punto 3.1. Pág. 197 y siguientes Pág. 205

Exponer el criterio por el cual se llega a tomar 14; 15, 2 y 16, 4 como porcentos que corresponderan a la población de Concordia en el total provincial para los años 1990, 1995 y 2000.

Pág. 206

Como se hizo en la Pág. 199 para la tasa intercensal explicar la fórmula $y = (a \times b)^t$ y dar ejemplo de su aplicación.

Pág. 207

Debería apoyarse en elementos de juicio o hipótesis más concretas la adopción de los valores más elevados, especialmente si se tiene en cuenta, como se ha dicho, la diferencia del orden del 30% existente entre la primera proyección y la media del 2do. grupo y el hecho de que todas estas proyecciones se basan en el supuesto de que la Provincia retiene su crecimiento vegetativo, lo que no ocurre a partir del Censo del año 1947.

- Demanda de suelo.

Punto 3.2. Pág. 209

Antes de establecerse las demandas de suelo cabría identificar:

- 1.- La superficie que corresponde a la planta urbana. Desglosando la vacante.
- 2.- La superficie de las áreas urbanizadas fuera del perímetro de la planta urbana.
- 3.- La población residente en la planta urbana y la densidad existente.
- 4.- La población del Ejido, establecida en núcleos independientes o dispersa para descontarla de la cifra censal.
- 5.- La población establecida en áreas contiguas o relacionadas directamente con el núcleo urbano.

- 6.- El área que ocupan aquellos sectores de actividad segregados a los que se hace mención en la Pág. 209 y su consideración en los cálculos de demanda de suelo.
- 7.- Estimar el número de habitantes que podría llegar a contener la planta urbana vigente cumpliendo las pautas del Decreto 3766/80.

Plano Nro. 4.1.

Localizar en él la superficie que ocupa actualmente la planta urbana y las áreas efectivamente ocupadas fuera de la misma.

- Hacer un cuadro donde se exprese la cantidad de suelo ocupado por actividad y los m²/hab. que representa; según se cumple hoy la localización de actividades en la ciudad en estudio, complementado con la evaluación correspondiente.
- Criterios orientadores utilizados.

Pág. 214

Fundamentar, siempre que sea posible, estos criterios como evaluación de las conclusiones que derivan del cumplimiento de las tareas correspondientes a esta etapa del estudio.

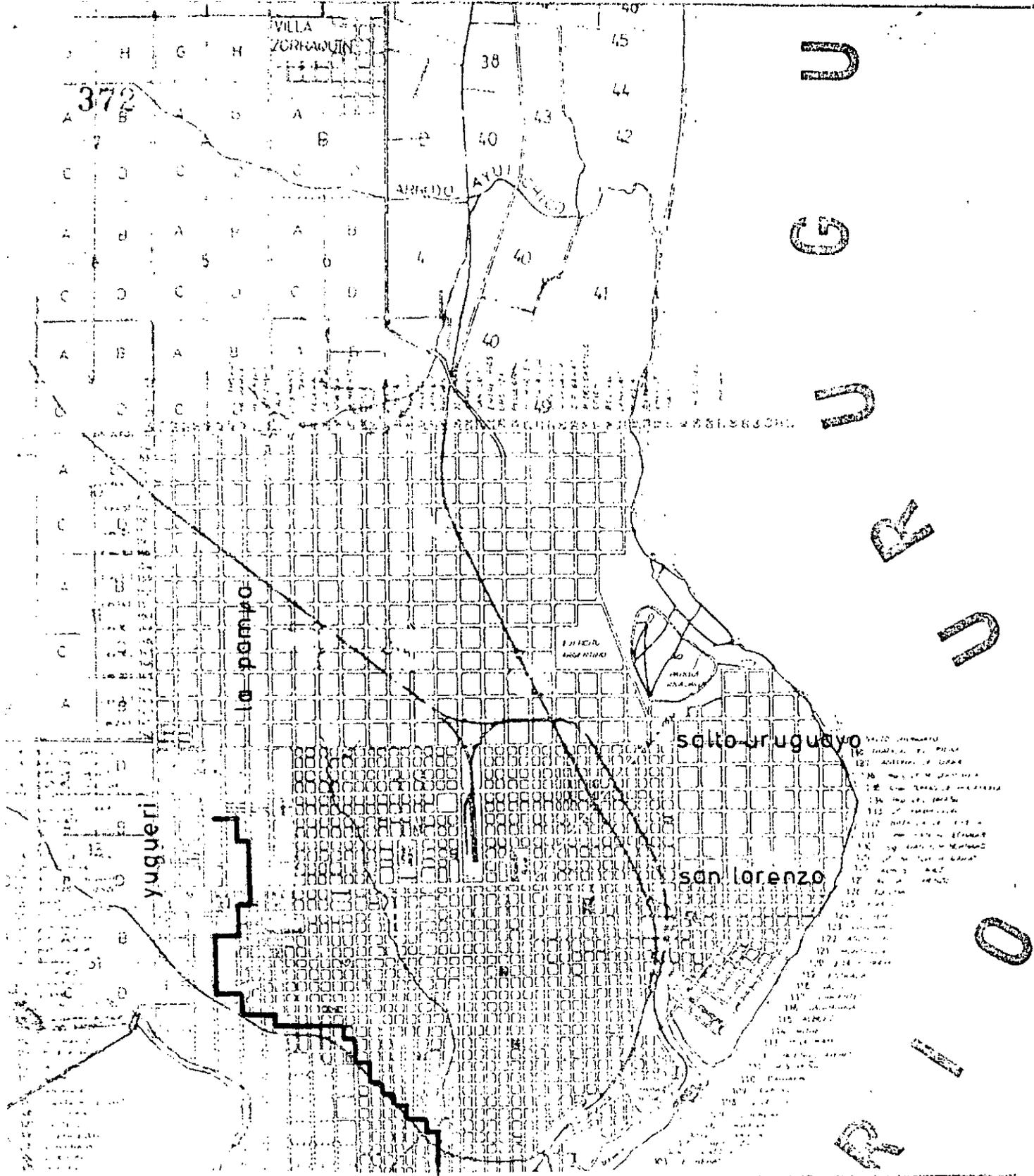
Aclaraciones al Punto 1.1.3.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS DE AGUA Y CLOACA.

La oficina municipal de obras sanitarias cuenta con los estudios realizados por Obras Sanitarias de la Nación, que abarcan la provisión de agua y cloaca a toda la planta urbana, entre Salto Uruguayo al norte, Bulevard Yuquerí al oeste, y vías de ferrocarril al sur. Asimismo, con el proyecto de la colectora cloacal oeste, en base al cual la Provincia de Entre Ríos ha preparado el llamado a licitación, que se prevé hacer efectivo el próximo ejercicio, por razones presupuestarias.

Las redes colectoras son ejecutadas por la Provincia, en tanto que las extensiones quedan a cargo del Municipio, y se prevé llevarlas a cabo en orden de prioridades y en la medida que lo permita el presupuesto.

De todos modos, el hecho de contar con los estudios correspondientes para toda la planta urbana, pone al municipio en condiciones favorables para la futura ampliación de las redes.



plan urbano ciudad de concordia consejo federal de inversiones	
plano/plant. 1 colectora cloacal oeste proyecto OSN	fecha 19 / 10 / 81
	escala 1:
fuentes de información municipio de concordia	número 1.1.3.

Aclaraciones al Punto 1.1.4./1.1.5.

AREAS APTAS PARA DESARROLLO URBANO

El grado de aptitud de un área para desarrollo urbano, está en relación con su tamaño, localización, dominio y ocupación.

Es indudable que las áreas de propiedad pública son las que menos dificultades presentan desde el punto de vista jurídico, y ello hace que en ocasiones, se las utilice aunque no sean las más adecuadas.

Su tamaño y ubicación relativos al área en estudio, en función de las actividades a localizar en ellas, están en relación directa con su aptitud. Asimismo, el estar vacantes, o destinadas a usos de fácil renovación.

Del análisis de los planos 1.1.4. y 1.1.5. surge que:

- a) las áreas señaladas en el plano N° 1.1.4. y 1.1.5. con los números 1, 2 y 3, por ser de propiedad pública, por su tamaño y ubicación, resultan las más aptas para futuros desarrollos, ya que aunque no están vacantes, el bajo índice de ocupación superficial, hace suponer que no ofrecerán conflictos graves.
- b) las remarcadas en el plano N° 1.1.4. con línea llena simple le siguen en orden, pues aunque son de propiedad privada, ofrecen pequeño grado de subdivisión, Entre ellas se señalan las número 4, 5, 6 y 7 por su tamaño.
- c) por último, las remarcadas con línea punteada, si bien muy subdivididas, configuran áreas vacías, de interés. Se señala la número 8 por su tamaño.

1.1.5. PROPIEDAD DEL SUELO.

Parcelas nacionales, provinciales y municipales.
Referencias al plano N° 1,1.5.

1	756.485	m2	41	1.824
2	200.000		42	1.290
3	980.000		43	120.000
4	30.000		44	2.500
5	30.000		45	3.220
6	30.000		46	10.226
7	30.000		47	3.000
8	300.000		48	30.000
9	30.000		49	900
10	30.000		50	233
11	30.000		51	1.600
12	30.000		52	4.045
13	30.000		53	230
14	30.000		54	2.440
15	1.860		55	1.140
16	200		56	7.500
17	2.700		57	4.066
18	1.500		58	1.302
19	300		59	1.750
20	260		60	600
21	3.400		61	3.530
22	3.750		62	610
23	2.300		63	5.000
24	2.700		64	2.640
25	7.500		65	200
26	1.375		66	1.600
27	7.500		67	1.498
28	1.000		68	3.487
29	7.499		69	733
30	8.000		70	1.848
31	30.000		71	7.500
32	30.000		72	859
33	s/d		73	15.000
34	3.400		74	7.500
35	18.000		75	24.590
36	15.000		76	4.057
37	s/d		77	9.000
38	3.100		78	440
39	204		79	940
40	81		80	7.040

81	1.470	118	4.994
82	30.000	119	4.398
83	7.500	120	338
84	14.489	121	60.000
85	1.943	122	15.000
86	663	123	6.100
87	900	124	566
88	413	125	527
89	627	126	290
90	4.756	127	709
91	2.029	128	333
92	136	129	350
93	1.990	130	937
94	3.744	131	2.441
95	758	132	1.420
96	3.424	133	220
97	1.918	134	4.270
98	1.280	135	42.000
99	615	136	764
100	3.336	137	1.223
101	1.260	138	1.687
102	2.616	139	2.706
103	3.750	140	4.800
104	4.138	141	7.500
105	2.100	142	15.000
106	1.340	143	1.465
107	2.850	144	6.180
108	1.360	145	7.500
109	630	146	7.390
110	2.440	147	4.000
111	2.850	148	3.500
112	1.347	149	8.138
113	660	150	11.042
114	1.000	151	7.500
115	1.015	152	7.621
116	1.061	153	3.500
117	7.380	154	7.500

•

Aclaraciones al Punto 1.1.6.

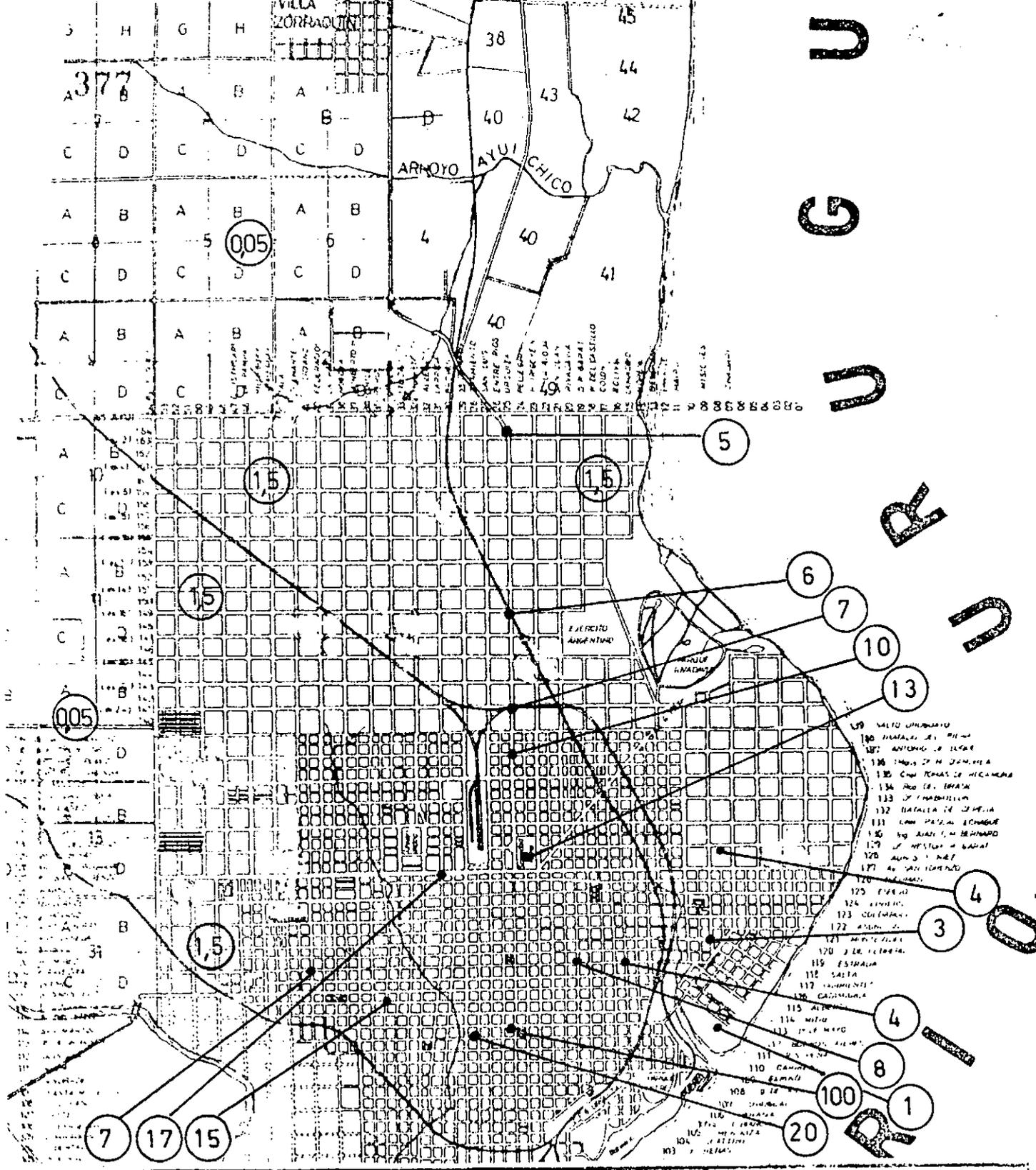
VALORES VENALES DE SUELO.

Desde el punto de vista de los valores de la tierra, no surgen diferencias entre los comportamientos en las áreas periféricas de la ciudad en los rumbos oeste y norte: en el entorno inmediato, tanto del Bulevar Yuquerí al oeste como Bulevar Ayuí al norte, los valores relativos son de 1,5.

señalarse
Merecen los valores relativos muy superiores que se verifican a lo largo de Carretera Urquiza, expresados en texto y plano.

En el entorno inmediato de los barrios existentes en sectores predominantemente baldíos de la ciudad, se verifican incrementos del orden del 20% respecto de los valores medios de las áreas en que se encuentran localizados.

En el espacio rural, los valores relativos son 0,05, lo que expresa un relevante nivel de vitalidad económica del subsector urbano del Ejido.



plan urbano ciudad de concordia
 consejo federal de inversiones

plano/plantilla
 valores venales de suelo
 los valores expresan magnitudes relativas

fuentes de información Sr j. m. fonseca

fecha 13 / 10 / 81

escala 1:

número 1.1.6.

Aclaraciones al Punto 1.3.2.2.

Se actualizaron las consultas con los informantes clave de la ciudad de Concordia, siendo la información obtenida de fecha 15/10/81.

En dicha instancia, aunque sin haber retomado actividad plena y con solo un turno de trabajo, se encuentran funcionando diez establecimientos de elaboración de jugos cítricos; no hay fábricas paralizadas. En este total se incluyen los grandes establecimientos y también los pequeños envasadores de aguas gaseosas que, aunque en menor proporción, también elaboran cítricos.

El establecimiento más grande (Pindapoy), como expresamos en otra parte de este Estudio, se encuentra adicionando instalaciones para la elaboración de fertilizantes, rubro que no incluía hasta la fecha en su producción.

Los datos de personal actualmente ocupado son globales, dado que la realización de trabajos de campo a nivel de encuesta ocupacional, no ha sido prevista por el Estudio. El total estimado es de 2.000 personas. La cifra de ocupación industrial dada por el Estudio de Regionalización provincial, es de 4.057 personas, o sea que no cabe duda que el primer ocupante de mano de obra es el rubro de industrias envasadoras de jugos, con prácticamente el 50% del total del sector.

Con respecto a las posibilidades de empleo futuro que puede proporcionar este rubro industrial, cabe indicar que el grado de elasticidad de la demanda internacional - demandante real del producto -, en relación a la actual capacidad instalada, tiende a hacer infinita las posibilidades de crecimiento, y por ende de generación de empleos, de la actividad juguera de Concordia.

Aclaraciones al Punto 2. Diagnóstico.

La proyección de la situación futura de un área, de suyo compleja, adquiere en circunstancias como las que atraviesa nuestro país perfiles de extrema dificultad.

Es por ello que resulta de fundamental importancia detectar las características más significativas que emergen del análisis integrado de los aspectos sectoriales ya que por su naturaleza serán ellas las que darán la tónica de la situación futura.

Para el caso que nos ocupa - la ciudad de Concordia- tales características son:

a) desde el punto de vista económico presenta un nivel de actividad "balanceado y diversificado, correcto y arraigado, con planes inmediatos que al menos aseguran la supervivencia en el estado actual", signos positivos en términos de comercio, turismo y actividades derivadas, en función de las últimas pautas económicas (paridad cambiaria, bono de reactivación), y de los condicionamientos positivos generados por las obras de infraestructura ya concretadas o en vías de finalización.

Por todo ello, si bien el área en que se encuentra la ciudad de Concordia presenta actualmente características similares a las del país en general, en términos relativos el grado de conflicto es menor, y mayor la potencialidad futura.

b) Desde el punto de vista demográfico, las políticas nacionales tienden a la descentralización del Gran Buenos Aires y favorecen entre otras las áreas de frontera. La zona que nos ocupa es una de las que ofrece posibilidades de capitalizar las consecuencias de esa política, o al menos, frenar las tendencias emigratorias.

Y la ciudad en particular ha manifestado un crecimiento sostenido, que todo hace pensar mantendrá en el futuro.

c) Desde el punto de vista físico, Concordia no presenta limitaciones significativas a su desarrollo:

- las condiciones fisiográficas, soportan bien su crecimiento y desarrollo: la zona inundable se localiza al sur, perfectamente limitada, y en una franja al este donde las funciones a localizar pueden ser relativamente compatibles
- su altimetría, escorrentía y calidad de suelos no ofrecen reales limitaciones; solo algunas dificultades derivadas de no haber contemplado el curso de los arroyos, pero que no trascienden en modo relevante a la ciudad como un todo
- la trama circulatoria no condiciona negativamente su situación actual y futura expansión. Los puntos de conflicto son perfectamente salvables sin dificultades o costos excesivos
- la zonificación espontánea de usos tampoco presenta anomalías críticas; por el contrario, admite sistematizar las tendencias con la introducción de normativa adecuada.

Cabe señalar, con respecto a los espacios verdes de uso público,

que la superficie total destinada es correcta, no así su distribución por tipo: en tanto la dedicada a actividades a escala de la ciudad cubre las necesidades actuales, resulta exigua y de localización no-homogénea la destinada a uso de escala vecinal. Se hace notar sin embargo que ésta es la que puede ser satisfecha con mayor facilidad, y que para futuras expansiones se visualizan áreas extensas, correctamente localizadas, aptas para cubrir todas las escalas de demanda

- su crecimiento, en general, ha sido ordenado y regular, aunque se manifiesta una tendencia a la dispersión por localizaciones periféricas (generalmente por Barrios-Plan) motivadas sin duda por la disponibilidad de tierra de propiedad pública o de menor costo
- se evalúa como tendencia negativa, factores de ocupación del suelo (FOS) altos, aún en zonas periféricas, y factores de ocupación total (FOT) excesivos, aunque con características puntuales.

d) desde el punto de vista jurídico, no se presentan restricciones jurisdiccionales que dificulten su expansión.

En otro orden, las directivas fundamentales para la zona, por pertenecer al área de influencia de Salto Grande, están dadas, son adecuadas, y por lo tanto constituyen base de apoyo firme.

e) la situación institucional y económica municipal evidencia condiciones positivas para la implementación del Plan, tanto en los aspectos de control, como en la posibilidad de ejecutar obras que impulsen el desarrollo de la ciudad.

Este conjunto de apreciaciones permite suponer que la región de Concordia, si bien participa de la crisis generalizada que afecta al país, en términos relativos no sólo está mejor dotada para superar los efectos negativos de la misma, sino que es una de las regiones que ofrecen condiciones favorables al desarrollo.

La ciudad, en consecuencia, reflejará esa situación.

Finalmente, y sin pretender entrar en un aspecto que supera los lineamientos de este trabajo, y que requeriría otro tipo de estudio para ser tratado con rigor científico, se observan signos que refuerzan lo dicho en el párrafo anterior; tales, el sentido de pertenencia al área, el afinamiento y el grado de satisfacción de la comunidad con lo que el medio ofrece.

Agregado al Punto 2. Diagnóstico. (Punto 6. del Plan de Trabajo).

Con respecto a lo solicitado, y reiterando lo ya explicitado oportunamente a las autoridades municipales, puede decirse:

a) el Parque Industrial constituye un proyecto en vías de implementación que debe ser considerado desde el punto de vista de este estudio en cuanto a su extensión y localización.

En cuanto a su extensión (aproximadamente 100 Has), resulta apropiado, dado que las demandas de suelo estimadas para el sector industrial ascienden a 400 Has. Por otra parte, es viable resolver su previsible crecimiento, dado la disponibilidad de terrenos contiguos.

En cuanto a su localización, desde un punto de vista macro, es muy apropiada, dado que:

- tiende a consolidar un sector extraurbano ya caracterizado por las localizaciones industriales (Colonia Adela, Frigorífico Yuquerí)
- tiene accesibilidad vial buena y diferenciada: hacia el noreste, a través del acceso Velez Sarfield, con la planta urbana, principal origen de la mano de obra, y hacia el suroeste a través de la Ruta Nacional N° 14, con el resto del mundo , para llegada de materia prima y salida de productos
- tiene posibilidad de fácil accesibilidad ferroviaria, extendiendo el ramal que llega al Frigorífico Yuquerí, como ya fué previsto
- aún cuando no alejado de la planta urbana, es imposible que lle-

- que a entrar en contigüidad geográfica con la misma, dado que lo separa los bajos del arroyo Yuquerí Grande
- cuenta con energía en su puerta
 - permite un fácil manejo de los efluentes líquidos, dado que los mismos, luego de tratados, pueden ser volcados en tramos de los cursos de agua próximos, que resultan ser aguas abajo de los tramos de uso para abastecimiento y esparcimiento
 - permite una fácil dispersión de los efluentes gaseosos, dado que los vientos que provienen del noreste, este, sureste y sur, direcciones que alejan de la planta urbana, resultan ser los de mayor frecuencia: más del 75% de magnitud relativa anual.

Desde un punto de vista microespacial, debe señalarse que, el relieve no plano del área, redundará en un mayor costo de acondicionamiento del terreno.

- b) El conjunto habitacional La Bianca, puede ser considerado en cuanto a su localización, desde dos puntos de vista: su discontinuidad con la planta urbana y el sector físico elegido para su implantación.

Con respecto a su discontinuidad, este estudio no comparte el criterio satelitario que le dió origen, especialmente en el caso de ciudades de la escala de Concordia, y no habiendo inconvenientes de soporte físico para la contigüidad.

Las diversas razones que apoyan esta postura, - identidad cultural, integración social, economía espacial, etc.-, son las mismas que se exponen en relación a los criterios orientadores de los crecimientos

urbanos propuestos (aclaraciones al Punto 4.1.).

Con respecto a su localización específica, la misma está bien elegida, dado que conjuga: fácil accesibilidad a la planta urbana por Carretera Urquiza; proximidad a la zona ribereña, con los atractivos que para el uso residencial brinda su relieve y sus vistas; posibilidades normales de provisión de servicios: ubicación hacia la dirección norte de la planta urbana, dirección que es la de mayor atracción por ser la de acceso al área de Salto Grande.

Esta última situación, conllevará a la futura solución de los inconvenientes de su aislamiento, dado que al proponerse el crecimiento urbano en dicho sentido, resultará integrado por la expansión del mismo.

c) El levantamiento de uno de los ramales ferroviarios que se intercalaba entre el casco urbano y el área ribereña, es una realización altamente positiva, especialmente por las posibilidades que brinda:

- sistematizar con mayor facilidad y fluidez la conexión del sector Este con el resto de la planta urbana
- integrar al tejido residencial los sectores de buena altimetría de la franja anteriormente comprendida entre ambos ramales
- acondicionar para usos recreativos los sectores de dicha franja de altimetría inconveniente, aprovechando las posibilidades que brinda el arroyo Manzores Grande para esos usos.

Sintetizando, se facilita el mejoramiento funcional y ambiental del sector específico en particular, y de la ciudad en general.

- d) Además de los proyectos especificados, no se registran otros de especial significación.

Las autoridades provinciales declararon no tener previsto por el momento planes específicos para la ciudad.

Las autoridades municipales, además de la realización del Parque Industrial, van efectuando obras parciales de infraestructura (en estos momentos, se destaca la ampliación del pavimento en Carretera Urquiza y Av. San Lorenzo), en respuesta a normales presiones de la demanda, reservándose los esfuerzos que involucran obras de mayor envergadura, para cuando sea definido el plan urbano que resultará del presente estudio.

Aclaraciones al Punto 3.1. Proyecciones de población.

- Con respecto a la influencia demográfica de la Provincia de Entre Ríos sobre la población de la ciudad de Concordia:

En el cuadro de la página 205 donde figura el porcentaje de la población total de la Provincia de Entre Ríos que corresponde a la ciudad de Concordia, el último dato real es el de 1980, y en consecuencia las cifras que figuran para 1990, 1995 y 2000 son estimadas bajo el supuesto de que el porcentaje de dicha participación aumente con una variación de 1,2% cada 5 años. Esta tasa es el promedio de las variaciones de dicho porcentaje observadas en el período histórico considerado ($0,7 + 1,9 + 0,5 + 1,8 + 2,8 - 0,1 : 7,6$), y este número dividido por seis da el mencionado 1,2. Por supuesto que para el período decenal 1980-90 dicho valor considerado válido para un quinquenio fué duplicado (2,3%). De allí resulta que a partir del último dato censal -11,7%- , al sumarle 2,3% se obtiene la estimación para 1990 - 14%- a la cual se le agrega 1,2% para obtener la cifra siguiente - 15,2%- , y a esta última se le suma a su vez 1,2% para tener finalmente 16,4%. Es decir, en términos estadísticos se sigue una metodología propia de una extrapolación lineal, la cual tiene un carácter conservador que deriva de la frase de la página 203 que dice: "el proceso de expulsión de población a nivel de la Provincia de Entre Ríos se ha frenado pero no ha desaparecido".

- Con respecto a las tasas de ajustamiento:

La fórmula utilizada para la función de ajustamiento de los datos censales, que figura en el punto 3.1.4., corresponde a una función exponencial de ecuación $y = a \cdot b^t$. El criterio de ajustamiento usado es el de mínimos cuadrados y el detalle de las operaciones que se hicieron figura en la planilla que se adjunta, la cual se considera el ejemplo de aplicación más adecuado para ilustrar este caso. Las bases teóricas y los desarrollos matemáticos correspondientes al método de los mínimos cuadrados, no han sido incluidos por considerar que exceden al objetivo de este Informe Parcial, y porque pueden ser consultados en todo libro elemental de estadística.

- Con respecto al criterio de elección de hipótesis de proyección:

La elección de la alternativa adoptada responde básicamente a la filosofía de planeamiento sustentada por el equipo, que trataremos de esbozar sintéticamente.

Puesto que entendemos la ciudad como un sistema, es decir, un conjunto interrelacionado de variables, proyectar la situación futura (de la ciudad o de alguna de esas variables) implica analizar su comportamiento, explicar la serie de cambios en el pasado, para deducir de ello las posibles situaciones futuras.

Referido lo antedicho a la proyección adoptada, es válida la obser-

vación de que la Provincia de Entre Ríos no retiene su crecimiento vegetativo a partir del censo de 1947. Pero en el período 1947-1980 deben considerarse dos subperíodos, a saber: 1947/1970 y 1970/1980, puesto que tal como se dice en la página 202 "pareciera ser que la Provincia ha entrado en una nueva etapa de su desarrollo demográfico, caracterizada por una modificación sustancial de su tasa intercensal de crecimiento anual medio."

En virtud de ello, y de lo señalado en los puntos a), b) y párrafo final de las Aclaraciones al Diagnóstico, resulta necesaria tal elección. Pero además, por otra parte, dado que el Plan se propone controlar y dirigir en el tiempo el modelo espacial de cambio, debe contemplar la hipótesis que por su mayor cuantía, contiene en sí todas las posibilidades. Y para neutralizar los eventuales efectos negativos derivados de la concreción de situaciones futuras de menor extensión que la prevista, se condicionan las etapas del Plan a la verificación de otros indicadores que reflejarán el comportamiento de la variable poblacional (ejemplo: porcentaje de suelo ocupado, etc.).

Se considera que no proceder de este modo dejaría descubierto el Plan, y por lo tanto en total descontrol, en caso de verificarse el mayor de los crecimientos previstos.

Naturalmente, tal afirmación tiene implicancias directas en el cálculo de la demanda de suelo. Si bien, como dijimos en el Diagnóstico, en términos relativos a las demás regiones del país, Concordia se en-

cuentra dentro de las que ofrecen condiciones favorables, resulta de todos modos imposible prever una situación futura cierta.

Por ello, es condición básica del plan de desarrollo urbano definir una estructura flexible, entendiendo por tal la que mejor se adapte a las circunstancias actuales, y a las diversas posibles futuras, con el m^enor costo.

En este sentido, para el cálculo de la demanda futura de suelo se ha optado por la hipótesis máxima de proyecciones de población, dado que:

- en caso de concretarse la misma, estarán previstas las demandas de suelo emergentes, y se evitarán en consecuencia las situaciones de conflicto que, de no ocurrir así, con seguridad hecharán por tierra al mejor de los planes.
- en caso de no verificarse, o sea, que los crecimientos de la población sean sensiblemente menores, los efectos negativos de dispersión por haber definido áreas de suelo excesivamente extensas, se neutralizarán con los condicionantes que el Plan impondrá a la secuencia de ocupación de esas áreas.

Punto 3.1.4. Planillas anexas

T	y(t)	t	Y:log y	t^2	Y	Yt
1869	5.498	69	3,74020	4.761	3,740	258,060
1895	11.695	95	4,06800	9.025	4,068	386,460
1914	20.107	114	4,30320	12.996	4,303	490,542
1947	52.213	147	4,71775	21.609	4,718	693,546
1960	56.654	160	4,75320	25.600	4,753	760,480
1970	72.136	170	4,85818	28.900	4,858	825,860
1980	105.630	180	5,02366	32.400	5,024	904,320
		935		135.291	31,464	4.319,268

$$y^* : a \cdot b^t$$

$$\log y^* : \log a \text{ más } t \log b$$

$$Y^* : A \text{ más } t B$$

$$A \text{ n más } B \sum t : \sum Y \qquad A \cdot 7 \text{ más } B \cdot 935 : 31,5$$

$$A \sum t \text{ más } B \sum t^2 : \sum Yt \qquad A \cdot 935 \text{ más } B \cdot 135.291 : 4.319,3$$

$$\begin{vmatrix} 7 & 935 \\ 935 & 135.291 \end{vmatrix} : 947.037 - 874.225 : 72.812$$

$$\begin{vmatrix} 31,5 & 935 \\ 4.319,3 & 135.291 \end{vmatrix} : 4.261.666,5 - 4.038.545,5 : 223.121$$

$$\begin{vmatrix} 7 & 31,5 \\ 935 & 4.319,3 \end{vmatrix} : 30.235,1 - 29.452,5 : 782,6$$

$$A : \frac{223.121}{72.812} : 3,06$$

$$B : \frac{782,6}{72.812} : 0,011$$

$$\hat{Y}^* : A \text{ más } t \text{ B} : 3,06 \text{ más } t \cdot 0,011$$

$$\hat{Y}^* (1990) : 3,06 \text{ más } 190 \cdot 0,011 : 3,06 \text{ más } 2,09 : 5,15$$

$$\hat{Y}^* (1995) : 3,06 \text{ más } 195 \cdot 0,011 : 3,06 \text{ más } 2,145 : 5,205$$

$$\hat{Y}^* (2000) : 3,06 \text{ más } 200 \cdot 0,011 : 3,06 \text{ más } 2,20 : 5,26$$

Luego, dado que $Y^* : \log y^*$ $y^* : \text{antilog } Y^*$

$$\hat{y}^* (1990) : \text{antilog } 5,15 : 142.000$$

$$\hat{y}^* (1995) : \text{antilog } 5,205 : 160.000$$

$$\hat{y}^* (2000) : \text{antilog } 5,26 : 182.000$$

Aclaraciones al Punto 3.2. Demanda de Suelo.

Con respecto a los siete aspectos que se solicita identificar:

- a) el cuadro 3.2.* indica los datos solicitados en los puntos 1, 2, 3, 5 y 6.
- b) lo solicitado en el punto 4. ("población del Ejido establecida en núcleos independientes o dispersa para descontarla de la cifra censal"), no corresponde dado que, así como para todo el estudio se ha considerado que el tema es "Planeamiento Urbano de la ciudad de Concordia", y no del Ejido, así también la cifra censal utilizada corresponde exclusivamente al núcleo urbano.

De las siete cifras que han sido usadas como datos de población de la ciudad de Concordia, las cantidades correspondientes a 1869, 1895, 1914, 1947, 1960 y 1970, tienen como fuente las publicaciones de los resultados de los Censos Nacionales hechas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos; para 1980, por no existir a la fecha de presentación del Informe Parcial un dato publicado por la fuente nacional, se tomó la cifra correspondiente suministrada por la Dirección de Estadística y Censos de Entre Ríos. Se considera que los siete datos mencionados forman una serie cronológica del

- concepto bajo estudio - población de la ciudad de Concordia-, y por ello han sido analizados en conjunto y comparativamente, dispuestos en cuadro como series de tiempo y graficado bajo el título "Tendencia secular de la población de la ciudad de Concordia". Esta consideración se basa en los siguientes argumentos:

- el Instituto Nacional de Estadística y Censos y las Direcciones Provinciales de Estadística realizan en conjunto los censos de población y trabajan con idéntico concepto de ciudad y localidad. Para mayor ilustración de este tema, ver hojas adjuntas de la publicación INDEC: "CENSO NACIONAL DE POBLACION, FAMILIAS Y VIVIENDAS. Resultados provisionales. Localidades con 1000 y más habitantes. 1970".
- las unidades de análisis territorial usadas en los censos de población son los departamentos y las localidades, siendo estas últimas clasificadas por su tamaño en localidades de 2000 y más habitantes, y de 1000 a 2000 habitantes.

La otra categoría que se considera es la de población dispersa, que por supuesto engloba a toda la población que fué censada en localizaciones de menos de 1000 habitantes. Estos, por ejemplo, han sido los criterios usados en la publicación citada más arriba y en una posterior titulada "Censo Nacional de Población, Familias y Viviendas 1970. Compendio de sus resultados provisionales; total país, por provincias, por localidades".

- En ningún censo nacional de población, ya sea en sus resultados provisionales o definitivos, publicados por el INDEC o por la Dirección de Estadísticas de la Provincia de Entre Ríos aparece la población por ejido. Por ello resulta erróneo descontar de la cifra censal de la población de la ciudad de Concordia los habitantes establecidos en núcleos independientes o dispersos, puesto que

por la definición utilizada para el concepto localidad, dicha población no está incluida en ella.

c) lo solicitado en el punto 7, resulta ser: considerando las aproximadamente 1.230 Has que actualmente tiene la planta urbana, y las densidades brutas mínima y máxima establecidas por el Decreto N° 3766/80, tenemos:

mínimo: 1.230 Has x 60 hab/Ha: 73.800 habitantes

máximo: 1.230 Has x 150 hab/Ha: 184.500 habitantes.

d) los datos aportados, de acuerdo a lo solicitado, nos permiten afirmar que:

- si fuese objetivo del presente estudio reducir la expansión geográfica de la ciudad, por la incapacidad o el alto costo del suelo para adaptarse a funciones urbanas, los topes del Decreto 3766 permitirían resolver el acomodamiento de los 198.400 habitantes previstos para el año 2000, adicionando solamente 92 Has a la actual planta urbana
- si fuese objetivo del presente estudio, satisfacer los requerimientos de una comunidad que solicita un hábitat urbano de altas densidades, ocurriría una situación similar a la anterior
- siendo objetivo del presente estudio, satisfacer los requerimientos técnicamente viables de una comunidad, que ha expresado claramente su preferencia por contar con hábitats urbanos de densidades variadas, con preferencia de valores medios y medio-bajos: voluntad que ha sido interpretada a través de los tipos residenciales, la

participación relativa de cada uno de esos tipos, y la proporción de este uso en el cálculo efectuado; cálculo que termina resultando con una densidad bruta de aproximadamente 77 hab/Ha; no cuadra otra posibilidad que acceder a las extensiones de superficie urbana calculada.

e) suelo utilizado por actividad (Año 1981). El cuadro 3.2. bis expresa las magnitudes de suelo neto utilizado en la localización de las actividades urbanas más significativas en el año 1981.

Un análisis comparativo con el cuadro 3.2. permite señalar los siguientes elementos:

1) el conjunto de cuatro tipos de densidad residencial adoptado para la propuesta normativa configura una gama convenientemente extensa de situaciones funcional-ambientales; en términos relativos, la variación cuantitativa de densidades responde a la gama de valores 1-3-5-8-.

El escalón superior de densidad corresponde a residencia multifamiliar; el que le sigue, permitirá concreciones uni o multifamiliares; los dos escalones inferiores corresponden a residencia unifamiliar.

Las proporciones relativas adoptadas de cada uno de los cuatro tipos en los tres horizontes de tiempo considerados, responden, como se dice en la página 210 del Informe Parcial, a la intención de lograr transiciones no-abruptas, y han sido discutidas y convenidas con el Departamento Ejecutivo Municipal. Satisfacen también

a objetivos comunitarios, según se han detectado en entrevistas con informantes calificados (Asociación para el Desarrollo de Concordia- reunión establecida el día 28/7/81).

- 2) Educación preescolar. No existe información.
- 3) Educación primaria. Situación actual: 0,869 m²/hab
Standard adoptado: 0,87 m²/hab
- 4) Educación secundaria. Situación actual: 0,366 m²/hab
Standard adoptado: variable en el tiempo
entre 0,36 y 0,31 m²/hab

Esta evolución se origina en el supuesto del incremento prospectivo de la oferta de este tipo de equipamiento en el espacio regional, en la actualidad servido por Concordia.

- 5) Salud. Situación actual: 0,313 m²/hab
Standard adoptado: 0,6 m²/hab

El índice adoptado surge de combinar: a) las recomendaciones de los organismos sanitarios sobre dotación de equipamiento: 6 camas cada 1000 hab.; b) las estimaciones de la Comisión Municipal de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, sobre superficies requeridas: 40 m² de superficie cubierta, 40 m² de superficie libre y 20 m² de superficie de estacionamiento, por cada cama; c) los criterios contemporáneos sobre desarrollo en planta única de los establecimientos asistenciales.

- 6) Equipamiento deportivo descubierto. Situación actual: 12,54 m²/hab
Standard adoptado: 3 m²/hab

En las circunstancias presentes se verifica un superequipamiento muy manifiesto en comparación con los standards europeos actuales.

Debe aclararse, sin embargo, que no se recomienda una disminución de las áreas actualmente dedicadas a esta actividad, sino solamente la no-necesidad de su expansión.

- 7) Plazas y parque urbano. Situación actual: plazas: 0,837 m²/hab
 parque: 9,33 m²/hab
 Standard adoptado: plazas: 3,5 m²/hab
 parques: 2,5 m²/hab
 total: 6 m²/hab

El standard adoptado es el utilizado habitualmente, y ha sido recogido, entre otros, por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, y la Ley de Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires (Ley N° 8912).

- 8) Comercio diario. Situación actual: 0,124 m²/hab
 Standard adoptado: 0,2 m²/hab

Comercio periódico y ocasional. Situación actual: 0,7 m²/hab *
 Standard adoptado: 1 m²/hab

*Resulta de considerar que el 75% de la sumatoria de comercio periódico y servicios comerciales y financieros corresponde a comercio periódico y ocasional.

Servicios personales, comerciales y financieros. Sit. actual: 0,217 m²/h *
 St. adoptado: 0,2 m²/h

*Resulta de considerar que el 25% de la sumatoria de comercio periódico y servicios comerciales y financieros corresponde a Servicios.

Los standards adoptados, que significan un incremento del 60% en el caso de comercio diario y del 40% en el de comercio periódico y ocasional, se apoya en la comparación con standards europeos, que responden a pautas de consumo más intenso, consideradas viables para Concordia en los horizontes considerados.

- 9) Talleres y estaciones de servicio. Situación actual: 0,519 m²/hab
Standard adoptado: 1 m²/hab

El incremento adoptado, se apoya en una expectativa de crecimiento de la tasa de motorización, que al presente se halla en un valor de 4,5 pasajeros por vehículo de todo tipo, y cuyo valor es razonable asignar para el subsector de automotores personales exclusivamente.

- 10) Depósitos. Situación actual: 0,249 m²/hab
Standard adoptado: 0,4 m²/hab

El incremento adoptado se apoya en la hipótesis de la potencial creciente significación económica regional prevista para el núcleo.

- 11) Plantas de empaque. Situación actual: 0,485 m²/hab
Standard adoptado: 0,7 m²/hab

El incremento adoptado responde a la mayor demanda de espacio originada en la próxima necesidad de cumplimentar el proceso de empaque según un ciclo húmedo.

- 12) Industria.

No ha sido posible obtener información referida a área total de uso industrial en el Ejido: no existen tabulaciones completas, ni la administración municipal ha podido satisfacer esta información, requerida el día 20/8/81.

El standard adoptado, de 20 m²/hab, responde a la demanda característica para situaciones en las que el sector secundario tiene participaciones significativas en la estructura del producto bruto generado. Una estimación efectuada por el Departamento Ejecutivo Municipal permitió estimar que los espacios de uso industrial responden en la actualidad a valores per-cápita del orden de 20 m²/hab.

- 13) Cementerio. Situación actual: 0,766 m²/hab
Standard adoptado: 1 m²/hab

El incremento adoptado responde a la intención de hacer viable la cobertura de un sector de la demanda en la modalidad de cementerio parque.

3.2.* Superficie, población y densidades

Concepto		Superficie (Ha)	Población (hab)	Densidad (hab/Ha)
Planta urbana	ocupada	1.160	99.850	86,1
	desocupada	70	—	—
Areas urbanizadas (residenciales) de contigüidad geográfica inmediata a la planta urbana		150	5.780	38,5
SUBTOTAL	ocupada	1.310	105.630	80,6
	total	1.380		76,5
Area correspondiente a actividades no-residenciales (industriales) segregada de la planta urbana		110	—	—

Fuentes: Plan de Ordenamiento Urbano (Convenio CFI 7169). Datos censales.

Punto 3.2. Referencia anexa

CONSIDERACIONES GENERALES

El Instituto Nacional de Estadística y Censos prosigue con este folleto, en sus publicaciones con los resultados provisionales del Censo Nacional de Población, Familias y Viviendas de 1970.

La primera de estas publicaciones presentó los datos de todo el país a nivel nacional y departamental, seguida por otra conteniendo información de la Capital Federal por fracción y por el resto de los Distritos Escenarios, complementado con los planos de esas áreas. En este folleto se presentan los datos correspondientes a las localidades de 1.000 y más habitantes de todo el país.

Durante la planificación del censo, al plantearse el problema de obtener información de la población urbana y rural, se consideraron especialmente tres aspectos:

- a) la gran potencialidad del censo para proporcionar información adecuada para el estudio del proceso de urbanización.
- b) la conveniencia de utilizar criterios uniformes de delimitación que permitieran contar información homogénea.
- c) la posibilidad de contar con información estadística que fuera útil al mayor número de estudios e investigaciones, sin estar limitada por una delimitación arbitraria de urbano-rural.

Básicamente, son tres los criterios reconocidos para la delimitación de áreas urbanas: el legal, el funcional, y el físico.

El criterio legal se basa en los límites administrativos del área urbana respectiva, lo que tiene la ventaja de que los límites ya están fijados por disposiciones legales.

Sin embargo, la aplicación de este criterio presenta el inconveniente de la relativa rigidez de los límites políticos frente al fenómeno dinámico de la expansión urbana.

El uso del criterio funcional requiere una gran cantidad de información, lo que puede hacer necesario diferir su aplicación hasta después de realizado el censo, en la medida que el mismo provee datos adicionales.

El criterio físico toma en cuenta el uso del suelo, la continuidad en la edificación, la existencia de una trama circulatoria. Este criterio fue el que se utilizó en el censo en los temas de delimitación de los aglomerados de población.

La virtud de un convenio realizado entre el INDEC y el Instituto de Planeamiento Urbano y Regional (IPUR), de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UBA, el IPUR tomó a su cargo la elaboración de un conjunto de normas para la delimitación de localidades.

Las recomendaciones del IPUR fueron presentadas mediante el presente folleto, y serán algunas modificaciones al ser analizadas y evaluada su aplicación por parte de técnicos del INDEC y de los oficiales provinciales de estadística.

Se consideró como "localidad" al lugar poblado que reuniera los siguientes atributos:

- 1 - Que la densidad de edificación no fuera inferior a una vivienda por hectárea.
- 2 - Que presentara un trazado regular de calles y manzanas.
- 3 - Que no incluyera zonas destinadas a explotaciones agropecuarias.

Para la realización del trabajo de delimitación, el INDEC y las oficinas provinciales de estadística, proporcionaron al IPUR fotografías aéreas de reciente obtención, planos catastrales, cartografía del censo de 1960 y croquis y listados de viviendas provenientes del precenso, efectuado en los centros poblados.

El IPUR, mediante trabajo de gabinete y verificación en el terreno, realizó la delimitación de alrededor de 140 centros poblados, comprendiendo éstos todas las localidades de más de 40.000 habitantes y la mayor parte de las comprendidas entre 15.000 y 40.000.

Con el deseo de ampliar al máximo el número de localidades delimitadas en base a los mismos criterios, las oficinas provinciales, con la asistencia de personal del INDEC, realizaron estas labores para una gran cantidad de localidades que contaban desde 2.000 hasta 15.000 habitantes.

Al analizar las cifras que aquí se publican e intentar su comparación con las del censo de 1960, deberá tenerse en cuenta que, en 1970 se utilizaron criterios distintos, más rigurosos, que los empleados en el censo anterior.

Como ejemplo de este problema puede señalarse el de la delimitación del Gran Buenos Aires.

La denominación tradicional de Gran Buenos Aires incluía la superficie total de la Capital Federal y los 19 partidos de la provincia que rodean la Ciudad de Buenos Aires. Es decir Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Esteban Echeverría, Florencio Varela, General San Martín, General Sarmiento, Lomas de Zamora, La Matanza, Merlo, Moreno, Morón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López.

Con la introducción del concepto de población aglomerada o más brevemente aglomerado, surge una nueva definición de la superficie considerada. En ella se incluyen áreas urbanas de los partidos de Escobar, Cañuelas, General Rodríguez, La Plata, Marcos Paz, San Vicente y Pilar, al par que se excluyen las áreas rurales. Como se ve en el plano correspondiente, la superficie de los partidos General San Martín, Lanús, Lomas de Zamora, Morón, San Isidro, Tres de Febrero y Vicente López, está totalmente incluida en el aglomerado, mientras que se incluye parcialmente la de los partidos de Avellaneda, Berazategui, Florencio Varela, Almirante Brown, Esteban Echeverría, General Sarmiento, Moreno, San Fernando, Merlo y Tigre, La Matanza, Escobar, Pilar, San Vicente, Cañuelas, Marcos Paz, General Rodríguez y una pequeña zona de La Plata, prolongación natural de la zona urbana de Berazategui.

Como surge de las definiciones, no se descarta la existencia de localidades independientes dentro de algunos de los partidos parcialmente incorporados al aglomerado.

Cabe señalar que la población del partido de Avellaneda se consideró como totalmente integrada al aglomerado, dado que la población rural del partido es cuantitativamente insignificante.

Los resultados que aquí se presentan fueron obtenidos de la cartografía censal y de los resúmenes hechos por los censistas; son provisionales y pueden sufrir ligeras variaciones cuando se procese toda la información censal y se obtengan los resultados definitivos.

Cabe agregar, que en los casos en los que no había certeza acerca de la denominación oficial de una localidad o que ésta reconocía dos nombres, uno de ellos aparece entre paréntesis.

Los planos que se incluyen corresponden a localidades de más de 100.000 habitantes.

Aclaraciones al Punto 4.1.

DEFINICION DE SILUETAS GLOBALES URBANAS.

Con respecto a los criterios de expansión urbana, y dado que por supuesto es posible explicitar su fundamentación, puede agregarse:

En relación al marco teórico, cabe explicar que toda política de expansión urbana involucra dos decisiones básicas: una, referente a las direcciones geográficas de crecimiento, y otra, referente a la continuidad espacial del mismo.

Con respecto a las direcciones de expansión, la decisión consiste en reafirmar o no, las que espontáneamente se presentan. Dichas direcciones conllevan razones económicas, sociales y culturales, de la comunidad en general, y de los grupos sociales que ejecutan ese crecimiento en particular.

En los casos en que entre los objetivos de los grupos ejecutores y los de la comunidad, existan divergencias de tal grado que lo espontáneo resulte altamente disfuncional, se torna necesario el difícil emprendimiento de alterar las direcciones espontáneas; acción tanto más complicada en países de tradición liberal y planificación básicamente indicativa, como el nuestro.

En los casos en que no son necesarias alteraciones, la concurrencia de espontaneidad y acción deliberada, en cuanto a ejes de desarrollo, factibiliza el cumplimiento de los planes por el hecho de producirse suma y no pugna de intereses, lo cual permite operar sobre objetivos secundarios, optimizando las ventajas y controlando los inconvenientes

que ofrece la situación de las direcciones de crecimiento ratificadas.

Esta postura profesional, responde a la premisa ideológica de que los productos técnicos del planeamiento sean instrumentos reales de orientación para la acción pública, y no meros ejercicios intelectuales.

Con respecto a la continuidad o discontinuidad de la expansión, las ventajas de la continuidad, reiteradamente señaladas en los textos teóricos de planeamiento urbano, consisten en las mejores condiciones que brinda para conformar comunidades de mayor unicidad cultural y menor fragmentación social, a costos económicos inferiores.

Estas ventajas solo pierden vigencia cuando la escala, y consecuente intensidad de actividades de los núcleos urbanos, impide resoluciones de continuidad urbana funcionalmente aceptables. Pero hay que recordar que esto se puede plantear solo en el caso de grandes metrópolis (política urbana para el Gran Londres, por ejemplo), o cuando la continuidad no puede ser resuelta por problemas del soporte físico (accidentes orográficos, hidrográficos, etc.), o para salvaguardar recursos difícilmente reproducibles.

En el caso específico de Concordia, y tal como el Diagnóstico lo indica, la pujanza y racionalidad socioeconómica que la caracteriza, también se trasluce en muchas de sus realidades urbanas, las direcciones de crecimiento espontáneo entre ellas.

El casco presenta expansiones diferenciales en los tres sentidos posi-

bles (norte, este y oeste). El sur es impracticable por sus características fisiográficas.

La directriz norte es con largueza la de mayor importancia. Esto puede ser explicado históricamente por dos instancias. En principio, el atractivo de la accesibilidad provista por la ruta, que fué el principal motivo de atracción. Era el único acceso pavimentado que podía recibir expansión urbana por las características ya explicadas de la zona sur. Con posterioridad se agrega el efecto de atracción que ejerce el área de Salto Grande, para reforzar dicha dirección de crecimiento.

El haber sido primero única y luego principal dirección de expansión, motiva que haya acogido actividades de distinto tipo (residenciales, industriales, terciarias).

La expansión este, en gestación, incorpora una franja intercalada entre el casco y el río, que ofrece por tal razón proximidad al núcleo original, y los beneficios que el área ribereña ofrece (relieve ondulado, vistas panorámicas, etc.).

Consecuentemente esta expansión fué espontáneamente reservada para el desarrollo de usos residenciales de características nuevas para la ciudad (menores densidades, parquización abundante), y para actividades de esparcimiento al aire libre (Parque Rivadavia).

La expansión oeste, incorpora al stock de suelo urbano, una alternativa de menor costo, para desarrollos residenciales, ya sean individuales o concertados. No presenta tantos atractivos como las anteriores (no

cuenta con la accesibilidad de la Carretera Urquiza, ni con los atractivos paisajísticos de la ribera), aunque mantiene buena accesibilidad por su inmediatez al casco.

Actualmente han sido eliminados los principales inconvenientes que tenían las expansiones norte y este. En relación norte, la nueva traza de la Ruta Nacional N° 14, quita de este tramo de la Carretera Urquiza el tránsito pasante. En relación a la expansión este, el levantamiento de uno de los ramales ferroviarios que la separaban del casco, reduce sensiblemente el bloqueo que presentaba este sector.

No existiendo en consecuencia inconvenientes que sean insalvables, resulta desde todo punto de vista aconsejable:

- respetar los sentidos de crecimiento presentes (criterio c y e)
- procurar la resolución de los inconvenientes que ello pueda presentar (sistematización de usos en el norte y de la accesibilidad en el este)
- aprovechar las potencialidades que ya poseen (criterios f y g) y las vocaciones que presentan (especializaciones en tipologías residenciales en el este y el oeste)
- evitar los sectores que sean de inconveniencia manifiesta (criterio b)
- conformar, dado que tanto la escala actual como futura del núcleo lo señalan como de toda lógica, una realidad urbana continua (criterio a) que integre desarrollos aislados pero próximos que no justifican su autonomía espacial (criterio d).

405

Indicaciones para completar las aclaraciones del 1er. Informe Parcial e Información para adjuntar.-

Punto 1.3.2.2. - Pág. 65 y 66

Aclarar que se quiso decir con este párrafo:

"La mano de obra ocupada se distribuye mayoritariamente entre el sector cítrico y los frigoríficos. Con la paralización de algunos de éstos, se deben de haber alterado las proporciones, pero el primer lugar corresponde a la elaboración de jugos".

Punto 6 - Plan de Trabajo

En el cumplimiento del punto 6 se hace una evaluación física solamente, de tres hechos significativos; aunque se pidió una evaluación sectorial.

Con respecto al conjunto habitacional "La Bianca" adjuntar estos datos:

Número de viviendas construídas : aprox. 1.500
708 viviendas pertenecen al Plan Alborada.
100 viviendas pertenecen al Plan 17 de Octubre, originalmente, luego asimiladas FONAVI (Barrio Mercantil);
6 viviendas pertenecen a Gendarmería.
Entre la Comisión Técnica Mixta y COPRESAG se distribuyen las casi 700 viviendas restantes.

Proximamente se licitará un nuevo conjunto de 272 viviendas.

El I. A. P. V. cuenta con 22 hectáreas donde construirá otros conjuntos. Incluyendo las 272 en licitación se piensa llegar a otras 1.500 viviendas.

Se recomienda representar en los planos el área "La Bianca" con su verdadera extensión y estimar la población que llegará a albergar.

Demanda de suelo

Incluir las cifras suministradas por el Profesor Joel Rivero, Director de Informática, Estadística y Censos de la Provincia.

Municipalidad de Concordia (localidad)

Superficie (13,38 km²) 1.338 Ha.
Población 105.603 hab.

1. Desgloce por jurisdicciones administrativas:

. Planta urbana

Superficie 1.378 Ha.
Población 75.952 Hab.
Densidad 54,9

. Resto del ejido

Superficie 9.960 Ha.
Población 29.878 Hab.
Densidad 2,6

2. Desgloce en población urbana y rural:

. Conglomerado urbano (incluye a "La Bianca")

Superficie 2.488 Ha.
Población 93.618 Hab.
Densidad 37,7

. Población rural 12.012 Hab. (asentada en pequeños núcleos rurales y dispersa).

Se recomienda tener en cuenta esta información en el Informe Final. -

Aclaraciones a las respuestas formuladas a las observaciones al
Informe Parcial.

Planeamiento Urbano de la Ciudad de Concordia, Entre Ríos.

Punto 1.3.2.2. Sector Industria.

La referencia a los dos sectores que absorben mayor cantidad de personal ocupado en Concordia- cítrico y frigorífico- responde a la situación histórica tradicional.

En la actualidad, por razones de índole macroeconómica, aún estos sectores se vieron afectados en su dinámica operativa.

La situación del sector citrícola fué explicada en las respuestas aclaratorias presentadas al Informe Parcial.

En cuanto al frigorífico, dado que permanece paralizado a esta fecha, no cumple con su rol tradicional de demandante de mano de obra, y resulta sumamente incierto efectuar proyecciones de ocupación dado el contexto recesivo en que nos encontramos, y porque dependen de las características que se decida imprimir a las empresas.

No obstante, se ha tomado conocimiento en forma oficial que, producido el cambio de dominio del frigorífico, se ha decidido su pronta reactivación.

NOTA. La encuesta efectuada con relación a la localización del Parque Industrial de la ciudad de Concordia decía sobre el particular: " las industrias mencionadas ocuparon 4.547 personas en 1976. De ellas, la mayor parte, de alrededor del 70%, estuvo afectada a la fabricación de jugos cítricos y frigoríficos. Jugos: 1.858 personas (40%); Frigorífico: 1.384 personas (30%)".

Punto 3.1. Proyecciones de población.

El valor expresado en el Informe Parcial para la población de la ciudad de Concordia en el año 1980 (105.630 personas) tuvo como fuente un documento de trabajo elaborado por la administración provincial, ante la inexistencia de cifras definitivas publicadas por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

En dicho documento, denominado "Concordia", no se explicitaba la entidad territorial de referencia, por lo que se interpretó dicho valor como correspondiente a la ciudad de Concordia, definida ésta con los mismos criterios utilizados para el Censo Nacional de Población de 1970, según se expresa en la Adenda incluida en las respuestas a las observaciones al Informe Parcial.

A la fecha, una publicación de valores provisionales de la Dirección de Informática, Estadística y Censos de Entre Ríos ofrece la siguiente diferenciación:

<u>Unidad de análisis</u>	<u>Población</u>	<u>Extensión (Ha)</u>	<u>Densidad</u> (hab/Ha bruta)
Planta urbana	75.952	1.378	55,1
Conglomerado urbano (planta urbana más áreas consolidadas más La Bianca)	93.618	2.488	37,6
Resto Ejido	11.985	9.960	1,2
Ejido	105.603	11.338	9,3

La diferencia existente entre la población considerada para las proyecciones población urbana (105.603 personas) y la vigente (93.618

personas), del orden del 10%, asociada a los criterios de condicionamientos a introducir para las sucesivas expansiones del territorio urbano, permiten señalar la pequeña trascendencia de la discrepancia entre ambos valores.

Punto 6. Diagnóstico.

El sector urbano La Bianca comprende a la fecha alrededor de 1.500 unidades de vivienda, originadas en diversos emprendimientos: 708 se ejecutaron según el Plan Alborada; 100, según el Plan 17 de Octubre; 6, son de Gendarmería Nacional; las restantes 700 se distribuyen entre concreciones de la Comisión Técnica Mixta de Salto Grande y COPRESAG. Se halla en proceso de licitación un nuevo conjunto de 272 viviendas.

El Instituto Autártico de Planeamiento y Vivienda de Entre Ríos posee al norte de la mencionada localización una parcela de alrededor de 20 Has, que también destinará a la concreción de vivienda y equipamiento asociado.

Asimismo, en territorios aledaños se encuentran localizados dos fraccionamientos de propiedad privada, uno de alrededor de 5,7 Has, y otro de alrededor de 15,5 Has.

Puede estimarse que la población total que alojará en el futuro el área de La Bianca y aledaños ascenderá a alrededor de 13.000 personas (en la hipótesis de una densidad residencial media neta de 400 pers/Ha).

~~OBSERVACIONES AL INFORME FINAL DEL ESTUDIO "PLANEAMIENTO~~
~~URBANO DE LA CIUDAD DE CONCORDIA"~~

A los efectos de la notificación por parte del Experto Contratado Arq. Luis Ainstein se presentan las siguientes observaciones formuladas al Informe Final del estudio de "Planeamiento Urbano de la Ciudad de Concordia".

Las mismas responden al interés de explicitar los alcances y condicionamientos de algunas de las propuestas.

Página 221 - Por medio del Cuadro 4.2.2.2. se asignan las actividades a cada tipo de distrito, se entiende que correspondería hacer una confrontación con las actividades ya localizadas en aquellos distritos definidos sobre la ciudad existente y analizar si esas actividades son o no perturbadoras de los usos propuestos y así determinar si pueden o no continuar desarrollándose en las mismas condiciones y si pueden ser ampliadas.

En las planillas 4.2.1.1. a 4.2.1.3. debieran estar contempladas estas conclusiones.

Página 243 - En la estructura de distritos de uso del suelo al localizar los distritos R1, con densidad de 140 hab/ha, que flanquean a C1, parece que su apertura al uso debiera estar condicionada al tratamiento adecuado, por parte del municipio, de los arroyos que en dos de los casos surcan y a la previsiones necesarias contra las inundaciones por estar bajo la cota de 18 m.

Es decir que el municipio debería tomar la iniciativa en la solución más adecuada para los arroyos antes de permitir la densificación propuesta.

Por otra parte al Oeste, se ha cubierto el área con el residencial R2, pareciera conveniente contemplar las localizaciones de más de 140 hab/ha. que se dan actualmente y en las que se asientan planes de vivienda de interés social, y que por su extensión configuran verdaderos distritos R1.

Con respecto del tercer horizonte temporal, en el extremo Norte, se llega con distritos R3, hasta Villa Zorraquín, se cree que sea necesario contemplar las tendencias a la centralidad que seguramente se da-

rán donde, hoy día, ya se ha configurado en pequeño centro de equipamiento y abastecimiento de la zona y de servicios de ruta, además de su peso tradicional como centro de la zona.

Por estas razones también, se piensa que haya que incluir el área en su totalidad dentro del mismo horizonte.

Página 265 - Subdivisión de tierras en distritos urbanos.

Se piensa que sea conveniente, a los efectos de un mejor uso práctico de este código, aclarar con mayor precisión las posibilidades de subdivisión, venta y edificación de una parcela ubicada dentro de la planta urbana actual, en el 1er. horizonte por lo tanto, que no cuenta con alguno o todos los servicios requeridos en el punto 2.1.1. y 2.1.5. del Título 2.

Página 332 - Explicitar el criterio por el que se implanta retiros de frente de 3 m. y siguientes- en los distritos R1 y R2 ubicados en el viejo casco de la ciudad. Se cree que esa medida debe responder a razones justificadas por quebrar la fisonomía existente.

Respuestas a las observaciones al Informe Final del Estudio "Planeamiento Urbano de la Ciudad de Concordia."

1) Distribución de Actividades por Distrito. Página 221.

La estructura de Uso del Suelo vigente en la Ciudad de Concordia responde a mecánicas de formación de tipo esencialmente espontáneo, lo que ha resultado en una situación urbana medianamente satisfactoria, en general, desde el punto de vista de la modalidad de asociación espacial de actividades.

Consideramos que la definición de una estructura general ^{normativa} de Uso del Suelo, constituye la oportunidad en que necesariamente deben establecerse los criterios que implementen a largo plazo la consecución de objetivos ambiciosos de estructura urbana.

La localización espacial de la tipología de distritos de Uso del Suelo definida ha respondido a dos criterios: por una parte, a confirmar en la mayor medida posible la estructura de localizaciones vigente (cabe señalar en este sentido, una gran predominancia de ajuste entre usos actuales y permitidos por el Código propuesto para el sector de equipamientos sociales); por la otra, a obtener una estructura global urbana en la que se verifiquen rasgos de funcionalidad circulatoria, coherencia entre las ofertas y demandas de accesibilidad por tipo de distrito, oferta y demanda de recursos visuales, claridad conceptual y calidad ambiental. Como consecuencia de ello, un cierto nú-

mero de localizaciones establecidas resultan ser usos o morfologías edilicias no-conformes.

A ese respecto, en la Sección 7.2. se explicitan las modalidades según las cuales se propone administrar las localizaciones no-conformes: en general, se trata de congelar las situaciones en el sentido de impedir ampliaciones (numeral 7.2.1.), de inhibir reconstrucciones (numeral 7.2.3.), y de no viabilizar reimplantaciones tras abandono del uso (numeral 7.2.4.). En casos extremos de conflicto, se prevén los ceses forzosos de uso (numeral 7.2.5.).

En general, se permiten solamente acciones de conservación. En ese sentido cabe recomendar un tratamiento más flexible respecto de las localizaciones de equipamientos sociales en educación y salud pertenecientes a la órbita del Sector Público, tanto en lo que se refiere a parámetros urbanos como edilicios.

2) Apertura al uso de los distritos R1 en bordes de arroyos.

Se entiende que condicionar su apertura al uso, al tratamiento de los arroyos por parte del Municipio, implicaría colocar a éste en una situación casi imposible de cumplimentar en el corto plazo, y eventualmente, dar lugar a pedidos de expropiación inversa.

De todos modos, como se señaló en el punto 5.2.1.3. c): Tareas y obras prioritarias (página 355), el estudio y tratamiento de los

arroyos deberá ser encarado prioritariamente.

Se considera conveniente, en tanto ello se concrete, incluir el siguiente párrafo en el numeral 6.3.2.: Los predios cuya cota de nivel esté comprendida entre los 14,00 y 18,00 metros quedan sujetos provisoriamente, a las normas de los distritos R2 hasta tanto queden exentos de peligros de inundación.

3) Barrios de interés social en distritos R2.

Los barrios de vivienda de interés social de la zona oeste, a pesar de que presentan densidades mayores que las indicadas para los distritos R2, por su localización periférica, no responden al criterio sustentado para configurar distritos residenciales de mayor densidad.

Considerados como una situación de hecho, quedan involucrados en una zona R2, y no condicionan las modalidades de Uso del Suelo de los restantes sectores del Distrito.

Con referencia a la posible ampliación de este tipo de barrios, en congruencia con lo enunciado en el numeral 2.1.1, del Código de Uso del Suelo, se recomienda a la administración municipal que se flexibilicen los parámetros de regulación, según los casos, y en las oportunidades específicas.

4) Exclusión de Villa Zorraquín.

Respecto del límite norte en el tercer horizonte temporal, se cree conveniente excluir totalmente el área correspondiente a Villa Zorraquín. Tanto para ésta, los demás núcleos urbanos comprendidos dentro del Ejido Municipal, y el área rural que bordea la plan urbana, se deberán fijar a la brevedad normas de Uso y Ocupación del Suelo, a fin de evitar inconvenientes y situaciones contradictorias con el Código de Uso del Suelo de la Ciudad de Concordia (como se explica en el punto 5.2.1.2.b).

En consecuencia, se redefine la traza norte de los distritos R3 y E1³, pasando por el límite sur de Villa Zorraquín, excluyéndola totalmente.³

5) Subdivisión de tierras en distritos urbanos.

En relación a las posibilidades de subdivisión, venta y edificación de parcelas ubicadas en la planta urbana actual, se aclara que:

- a) con respecto a subdivisión: se considera necesario cumplimentar los requerimientos de infraestructura previstos en la normativa provincial vigente (Ley N° 6416 y sus Decretos reglamentarios), incluida en el Código de Uso del Suelo bajo el numeral 2.1.1., situación que es más factible en áreas urbanas actuales, por la mayor presencia de servicios o proximidad de redes.
- b) con respecto a venta: se aclara que las disposiciones del numeral 2.1.5., corresponden a parcelas subdivididas de acuerdo al nume-

ral 2.1.1. y no a subdivisiones previas a la puesta en vigencia del Código de Uso del Suelo. En consecuencia, su normativa ^{concorre} a la cumplimentación del numeral 2.1.1., y no crea nuevas situaciones de restricción.

c) con respecto a edificación: no hay disposiciones que inhiban la realización de obras en relación a la ausencia de servicios de infraestructura.

6) Retiros de frente en distritos R1 y R2. (Páginas 332 y siguientes).

La implantación de retiros de frente en los distritos residenciales de mayor densidad, responde al criterio de conformar, mediante el distanciamiento entre los ámbitos destinados al uso habitacional y la vía pública, condiciones aceptables de privacidad.

La fisonomía actual de estos distritos, se caracteriza por presentar edificación generalizada sobre línea municipal, lo cual resulta acorde con niveles de movilidad y tránsito mínimos, situación que ya no es habitual para Concordia.

Consecuentemente, se considera conveniente tender a la modificación de una pauta que resulta disfuncional ante las circunstancias actuales y futuras de la ciudad.

Dicha modificación aportará en principio una serie de espacios verdes puntuales, los que, con el proceso de renovación urbana, irán conformando paulatinamente bandas visualmente deseables y funcionalmente apropiadas para el objetivo ambiental perseguido.