

EXPEDIENTE N° _____
Agregado N° _____
74442 23 DIC 1981
FECHA

Señor Secretario General del Consejo Federal de Inversiones,

Coronel (R) Carlos Benito Pajariño

26792

S / D

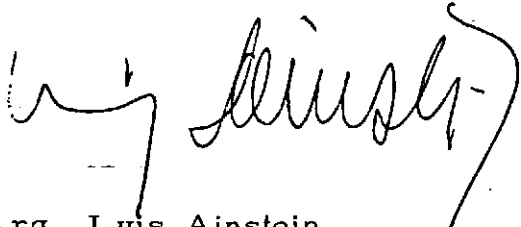
CATALOGADO

Buenos Aires, Diciembre 23 de 1981

De mi consideración.

Mediante la presente hago llegar a Usted las respuestas a las observaciones planteadas al Informe Final del Contrato de Locación de Obra del Expediente N° 074 del 5 de Junio de 1981, referido a Planeamiento Urbano de la Ciudad de Concordia, Provincia de Entre Ríos.

Sin otro particular, saludo a Usted con consideración



Arq. Luis Einstein

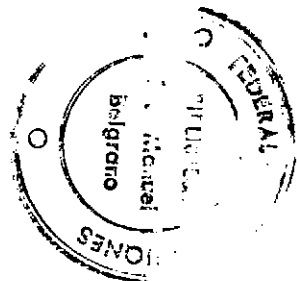
Guido 2403 2B

1425 Capital Federal

Tel.: 824/6361

0
F. 331.7
A 19 p

Revisión en pag 221
del Inf. Final.



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 ^{normativa} general 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.