

INDICE TEMATICO

| <u>Contenido</u> | <u>Pág.</u> |
|--|-------------|
| ETAPA 6 - <u>PROPUESTAS DE ESTRUCTURACION URBANA</u> | |
| TAREA 6.1. FORMULACION PRELIMINAR DE MODELOS ALTERNATIVOS | 1 |
| 6.1.1. Objetivo Particular de la Tarea | 1 |
| 6.1.2. Análisis y evaluación de las alternativas adoptadas | 2 |
| 6.1.3. Distribución de población en relación a los procesos de crecimiento considerados. | 10 |
| TAREA 6.2. SELECCION, COMPATIBILIZACION Y AJUSTE DEL MODELO ADOPTADO | 11 |
| TAREA 6.3. DEFINICION Y CARACTERIZACION DE LOS PATRONES DE ASENTAMIENTO PROPUESTOS | 12 |
| 6.3.1. Fundamentación previa | 12 |
| 6.3.2. Caracterización preliminar de patrones normativos | 14 |
| 6.3.2.1. Criterios para la distribución espacial de patrones de uso del suelo | 14 |
| ANEXO DE PLANOS | |

INDICE DE CUADROS

| <u>Cuadro Nro.</u> | <u>Contenido</u> |
|--------------------|---|
| 1 | Población admisible con máxima ocupación del suelo. |
| 2 | Crecimiento espontáneo con ocupación de bolsones |
| 3 | Crecimiento por consolidación y expansión en áreas libres internas. |

INDICE DE PLANOS

| <u>PLANO NRO.</u> | <u>CONTENIDOS</u> |
|-------------------|---|
| 53 | Crecimiento Espontaneo (máxima ocupación) |
| 54 | Crecimiento Concentrado |
| 55 | Crecimiento de Expansión Selectiva |

FASE III : PROPUESTA

ETAPA 6 : PROPUESTAS DE
ESTRUCTURACION URBANA

TAREA

6.1. FORMULACION PRELIMINAR DE MODELOS ALTERNATIVOS

6.1.1. Objetivo Particular de la Tarea

El objetivo de esta tarea es el de expresar espacialmente situaciones posibles de conformación de la estructura urbana analizada, a partir de la caracterización actual efectuada en el Diagnóstico, tomando en consideración las hipótesis de crecimiento planteadas y los criterios delineados en las premisas básicas de ordenamiento físico-espacial formuladas en la tarea anterior.

Resultan así opciones de conformación derivadas de la progresiva ocupación del territorio por parte de las actividades urbanas y sus vinculaciones posibles, en el marco del comportamiento previsible del centro urbano en su región de pertenencia, situaciones que se intentan evaluar según un conjunto de indicadores de índole físico, funcional y socio-económico.

Esta tarea reviste el carácter de preliminar ya que se hace necesario en esta instancia poner a consideración de las autoridades municipales y entidades representativas del quehacer ciudadano los resultados alcanzados, a los fines de intercambiar opiniones y recoger observaciones útiles para la compatibilización y ajuste del esquema estructural sobre el que se sustentará la formulación definitiva del Esquema de Ordenamiento Urbano y su posterior implementación.

6.1.2. Análisis y Evaluación de las alternativas adoptadas

Previo a introducirnos en el análisis y evaluación de las situaciones posibles de crecimiento del centro urbano en estudio, se estima conveniente considerar brevemente el comportamiento particular del mismo como condicionante de los alcances del tratamiento pretendido.

Tomando en consideración las cifras obtenidas de las proyecciones de población efectuadas en la tarea 4.1.¹, resultantes de considerar su evolución histórica condicionada por factores decisionales en un caso (hipótesis 1) y su variación en el decenio 70 - 80 (hipótesis 2) no se visualizan situaciones de crecimiento significativas que justifiquen entrar en la consideración detallada de alternativas y su evaluación ponderada de las ventajas y desventajas en relación al uso y ocupación del suelo, aprovechamiento de la infraestructura, equipamiento comunitario y servicios, recursos ambientales y paisajísticos, vinculaciones interregionales, etc.

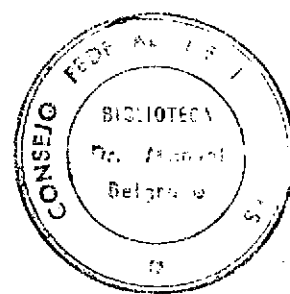
Esta postura encuentra su fundamento en el hecho de que en la hipótesis considerada como más razonable para encarar el proceso de planificación urbana, la población sólo se incrementa en 1.536 habitantes en un período de 20 años, lo que significa una demanda de alrededor de 400 parcelas, - considerando la composición familiar promedio- cifra que representa apenas el 11% del total de lotes baldíos registrados por la Dirección de Catastro Municipal al año 1989².

No obstante la situación comentada, se ha estimado prudente considerar la hipótesis de máxima u optimista que implica un incremento de 17.000 habitantes en el período 1990-2010, que si bien es altamente improbable que se verifique en función de las expectativas actuales de asentamiento de actividades productivas que diversifiquen y dinamicen la base económica, no debiera descartarse totalmente dado lo aleatorio del proceso económico argentino.

Como punto de partida del análisis se tomó en consideración la situación generada a partir del modelo de conformación actual en un proceso de crecimiento espontáneo y sin mediar intervención alguna en el control de las tendencias de expansión, a los fines de analizar la distribución de la población potencial o redistribución de la población actual y

¹ Informe Final - Segunda Etapa - Abril 1990 - pág.2

² Primer Informe Parcial - Segunda Etapa - Noviembre 1989, pág. 10.



las modalidades de ocupación del suelo, evaluando los inconvenientes derivados de la no intervención. Cuadros Nro. 1 y 2 Plano Nro.53.

Esta situación de crecimiento espontáneo acentuaría la problemática extensamente comentada en el diagnóstico, en particular en aspectos tales como ocupación indiscriminada de áreas con ventajas comparativas para usos no residenciales; los altos costos de extensión y mantenimiento de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario y baja rentabilidad de las prestaciones; discontinuidad de la trama y baja ocupación fundiaria, con la concomitante desestructuración de los sectores periféricos situados al Este de las vías férreas y al Oeste del Río Cruz del Eje respectivamente, así como la tendencia a la segregación espacial y social de las actividades; congestionamiento del tránsito en las arterias colectoras, déficit de estacionamiento en el Area Central, deterioro físico de la red vial; baja sensibilidad intraurbana agravada por la presencia de fuertes barreras físicas, por señalar los aspectos más relevantes.

Es dable destacar que tales desventajas se verían atenuadas por la baja tasa de crecimiento poblacional tendencial, que de mantenerse implicaría un escaso incremento poblacional en el plazo considerado.

Sin embargo, de no orientarse un crecimiento hipotético más significativo de la población que demande una respuesta integral en materia de vivienda, se agudizarían aún más los problemas señalados, en particular los referidos a una ocupación excesivamente dispersa del suelo, acentuando la baja rentabilidad en la dotación y mantenimiento de los servicios de infraestructura.

Esta situación incrementaría asimismo los costos de transporte ya que debieran subdividirse extensos tramos de baja rentabilidad dado el escaso volumen de la demanda y su extremada dispersión.

Entre las instancias que propician un incremento en la concentración de actividades, se evalúa la resultante de alentar prioritariamente la ocupación del área comprendida entre la ribera del río y el ramal ferroviario Norte-Sur, incluidas las tierras vacantes sin urbanizar (bolsones), de la que un porcentaje significativo está dotado de infraestructura, con bajos costos adicionales para su extensión.

Los sectores urbanizados no incluidos en esta área se ocuparían con densidades tendenciales, difiriéndose la incorporación de bolsones comprendidos en estos sectores y áreas vacantes externas.

Se propone promover la renovación de áreas consolidadas y semiconsolidadas con aptitud para ello, cierto incremento de las densidades poblacionales en los corredores coincidentes con las arteriales principales, donde se impulsaría una mayor concentración de actividades no residenciales y distinto grado de intensidad de ocupación de los bolsones según sus características y localización. Cuadro Nro. 3 y Plano Nro. 54.

Así, se pretende incrementar la actividad residencial en los bolsones ubicados en Barrio Norte, próximos al centro comercial, con incorporación de espacios verdes de alcance sectorial y la alternativa de una cierta densificación que permita el mayor aprovechamiento de la infraestructura y servicios disponibles.

Se propone una menor intensidad de ocupación en los bolsones situados hacia el Sur (Barrio La Toma), con la modalidad de vivienda unifamiliar con huerta, mientras que en el bolsón adyacente al río y próximo al nodo institucional de Plaza 25 de Mayo se promovería vivienda y equipamiento recreativo, considerándose asimismo potencialmente apto para resolver el déficit de verde a escala urbana, como expansión del sector ribereño en ese tramo.

Esta situación tiende a revertir fuertemente las tendencias de crecimiento históricas ya comentadas y caracterizadas por la dispersión en la ocupación del suelo, ya que promueve la consolidación de las áreas semiconsolidadas a partir de la intervención intersticial en las mismas, no propiciando la ocupación de las áreas incipientes, que se irá produciendo espontáneamente en una acción lote por lote.

El alentar la ocupación de las áreas libres rodeadas de urbanización (bolsones) con mejores condiciones de acceso a los servicios y a la infraestructura básica y asimismo con aptitud para albergar en sí mismas actividades comunitarias ofrece a su vez una vía para paliar el déficit de verde, más aún teniendo en cuenta que las acciones tendientes a incrementar las áreas verdes-recreativas en el interior de los barrios consolidados se reduce sólo a la liberación de suelo en el previsiblemente lento proceso de renovación, como también mediante la reformulación de los patrones de ocupación para las áreas semiconsolidadas, que promuevan la modificación de la estructura parcelaria con englobamiento de lotes de reducido desarrollo de frente, favoreciendo parcialmente la apertura de la trama.

Presenta asimismo la ventaja de permitir una mayor regulación de los valores inmobiliarios al aumentar la oferta de suelo en los sectores centrales, minimizando los factores que favorecen maniobras especulativas.

Como contrapartida se estaría agrediendo usos preexistentes como en el caso del bolsón de Barrio La Toma, desaprovechando sus ventajas comparativas para el uso rural. La modalidad de ocupación propuesta tiende a atenuar este fenómeno, rescatando parcialmente la actividad agrícola, integrándola a la unidad parcelaria a escala familiar (vivienda-huerta).

Es claro que esta situación no causaría mayor deterioro en el ecosistema al no modificar el carácter de las áreas rurales externas, en contraposición a la creciente contaminación ambiental generada por el congestionamiento vial que se produciría particularmente en las arterias principales de las zonas centrales.

La marcada linealidad del modelo de conformación actual se vería reforzada, produciéndose situaciones de excesiva distancia, con deficitarias relaciones intersectoriales. Ello implicaría mejorar las vinculaciones con las áreas periféricas, a fin de distribuir más equitativamente el beneficio social de la oferta de equipamiento y servicios disponibles.

En caso de una expansión significativa de la demanda, la extensión del servicio de agua no encontraría restricciones en el mediano plazo, contrariamente a lo que ocurre con el servicio de cloacas, cuya capacidad de oferta sería necesario ampliar con los consiguientes costos adicionales que ello implicaría, fuera de los radios consolidados y semiconsolidados.

La opción analizada alentaría la dependencia funcional con los sectores centrales, al no generarse en la periferia suficiente concentración de población como para aproximarse a un umbral que justifique la dotación de equipamiento de alcance sectorial.

A su vez esta posibilidad de conformación respondería a las expectativas de la población en relación al modelo de hábitat deseado ofreciendo, con la incorporación de bolsones, posibilidades de graduar los distintos niveles de densidad residencial.

El mayor aprovechamiento del equipamiento comunitario llevaría en el supuesto de un importante crecimiento poblacional, a la saturación de su capacidad de oferta, situación que podría paliarse en alguna medida con el incremento de la capacidad operativa de aquellos establecimientos educativos, sanitarios, etc., que la puedan absorber.

Queda claro que se trata de una alternativa altamente eficiente desde el aspecto funcional, con mínimos costos de extensión de infraestructura y una sensible reducción en las erogaciones ocasionadas por la prestación de los servicios,

debido a la mayor concentración poblacional aunque la necesidad de cubrir los sectores periféricos de bajísimas densidades neutraliza en parte tales beneficios.

A su vez no se responde en forma estructurada a la demanda insatisfecha de equipamiento básico detectada en dichas áreas, ya que excluye políticas expresas de intervención en las mismas.

Los costos globales de transporte público se reducirían parcialmente, tanto a causa de la densificación como de la habilitación de suelo no urbanizado.

Complementariamente a la situación comentada de uso intensivo del espacio comprendido entre las vías férreas y el río, y basándonos en una hipótesis de crecimiento poblacional muy optimista y en un período de tiempo que excede el plazo contemplado en el plan, se consideró la posibilidad de estructurar un eje secundario transversal, tensionado entre la zona industrial (ex-talleres del FF.CC., ubicados hacia el Oeste y el aeródromo situado hacia el Noreste), alternativa que se vería comprometida en su materialización en caso de darse el escaso crecimiento poblacional esperado. Plano Nro. 55.

Esta variante respecto de la situación inicial presenta, de contar con un soporte poblacional que la justifique, ventajas tanto de índole física funcional como socio-económica.

Entre otras ventajas comparativas es dable destacar que contempla las tendencias de crecimiento en sentido transversal, promoviendo la ocupación prioritaria de los sectores adyacentes a la vía intersectorial con intensidades similares a la trama del entorno, posibilitando la integración de equipamientos singulares dispersos, y además facilitando las vinculaciones intersectoriales con el nodo de equipamiento a nivel barrial de calle Guemes, en torno al cual se promoverá un aumento de la densidad, así como una mayor concentración y multiplicidad de funciones.

Respecto de los barrios situados hacia el Noreste, (San Antonio, Los Altos y Leopoldo Herrera) se propone reforzar vínculos mejorando las condiciones de accesibilidad, no impulsando la apertura de nuevas tierras en un mediano plazo.

A efectos de revertir el estado de dotación deficiente y a veces crítica de equipamiento sanitario, asistencial y educacional en los sectores de urbanización incipiente, debiera focalizarse la afectación de recursos en mejorar las condiciones de accesibilidad a los sectores dotados. Y simultáneamente promover algunos nodos barriales a partir de

la recuperación de plazas o espacios públicos destinados a tal fin y aún no tratadas, que se constituyan en focos de actividades facilitando en torno de ellos la mixturación de la residencia con el comercio diario, contribuyendo a la estructuración física y la cohesión social en la periferia urbanizada. Tal es el caso, entre otros, de las plazas de Barrios La Cancha, Leopoldo Herrera y San Antonio.

La opción analizada desalentaría levemente la dependencia funcional con el microcentro, en el supuesto de que se genere una concentración de comercio y equipamiento con suficiente entidad, que atraiga parte de la demanda proveniente de sectores periféricos y extraurbanos (Barrios La Banda, Martín Fierro).

Se puede reconocer como desventaja de esta variante el hecho que si bien permite estructurar la periferia, genera una relativa dispersión de recursos que se traduce en mayores costos de dotación y mantenimiento de equipamiento y servicios.

Por otro lado presenta un grado de flexibilidad que le confiere posibilidades de absorber el crecimiento en períodos posteriores al contemplado en el presente plan, ofreciendo un mayor margen de maniobra para orientar la dinámica de crecimiento en función de ciertas zonas que interese potenciar o promover, fuera de los sectores centrales.

Se estima que la funcionalidad del sistema vial existente se vería optimizada, requiriendo de su adecuada jerarquización y completamiento a nivel de tramos faltantes de las redes arteriales y colectoras.

Se considera asimismo que la densificación de los sectores intermedios maximiza el aprovechamiento de la infraestructura instalada, concentrando su extensión sobre el eje secundario Este-Oeste y reduciendo de esa manera la superficie de las áreas que requerirán en el futuro ampliación de redes. Esto significa que si bien incrementa en términos relativos los costos de extensión de infraestructura y prestación de servicios, la incidencia por habitante es menor debido a la densificación sobre los ejes principales.

Cabe agregar que a pesar de tener que unir puntos más distantes se mejoraría la prestación del servicio de transporte urbano con leve disminución de costos, al aumentar la demanda sobre los ejes considerados, aunque persistirían ciertos déficits respecto al nivel de prestación en los sectores incipientes.

En el marco de cualquiera de las situaciones comentadas debiera tenderse a la integración de los dos sectores en que la planta urbana está claramente escindida hacia el Norte y Sur de la Ruta Nacional Nro. 38, a partir del tratamiento de los dos elementos comunes que condicionaron su esquema lineal; el río, con el fuerte potencial paisajístico y ambiental de sus márgenes y el ramal ferroviario, con una estrategia de transporte alternativo, reconociendo como componente significativo de la identidad urbana y con un rescate de las dos estaciones del FF.CC. como elementos dinamizadores, al implementarse un pequeño sistema de transporte masivo ferrourbano que recupere su uso y las integre a los principales nodos de actividad.

Se posibilitaría de ese modo un medio rápido y cómodo de circulación complementario del existente, que favorecería el acceso a ambos centros aprovechando la infraestructura ferroviaria existente.

Al respecto y aún cuando cada centro conserve su singularidad, dada en un caso fundamentalmente por la actividad comercial y de servicio y en el otro por la función institucional, se plantearon las opciones de tender a una mayor autosuficiencia entre ellos.

La idea teórica adoptada al respecto es propender a un mayor grado de complementariedad de los dos nodos principales, acción que no debe descartar descentralizaciones puntuales a los fines de brindar un mejor servicio a la población, acorde con las actuales políticas sustentadas por el Gobierno Provincial. Ello implicaría la desconcentración de algunas funciones administrativas que, operando en el centro principal, se acercarían a la población tributaria reduciendo los extensos desplazamientos que hoy se producen.

La promoción de cierta actividad comercial en el nodo institucional (Plaza 25 de Mayo) se tornaría dificultosa dada la tradición fuertemente arraigada en la población que lleva a reconocer el área comercial en el sector Norte, a pesar de no poseer la suficiente entidad como para transformarse en el punto de referencia fundamental a nivel urbano.

En la idea previamente formulada en relación a integrar las estaciones ferroviarias con los principales centros de concentración de actividades, se evaluó la posibilidad de generar una vinculación transversal entre la Estación Toco - Toco, el centro institucional conformado en torno a la Plaza 25 de Mayo y el área libre adyacente al río, donde se propone materializar un nodo verde recreativo de alcance urbano (Plano Nro 55).

Sobre la arteria estructurante propuesta se promoverán actividades comerciales y de servicios a escala sectorial y barrial que acompañen la actividad residencial del entorno.

Los nodos de menor jerarquía ubicados sobre calle Guemes y 24 de Setiembre y los que se generen distribuidos en la trama a partir de elementos barriales detectados, se potencian a través de normas de densidad más elevada y mayor volumen edificable que en el entorno, transformándose en puntos estructurantes de la actividad urbana periférica.

Se propone asimismo concentrar el equipamiento estructurante de alcance urbano sobre el eje principal Norte - Sur, que dadas sus mayores densidades relativas, posibilita extender su beneficio a un mayor número de usuarios.

Se puede afirmar por otra parte que esta variante resulta más distributiva de los beneficios sociales de la oferta disponible y futura.

Por último, dada la fuerte tendencia de crecimiento que generaría el proyecto actualmente en estudio para la ocupación y uso del perilargo, se propone un estricto control de los usos del suelo e intensidades de ocupación en el espacio comprendido entre el límite de la mancha urbanizada y el paredón del Dique, a los fines de minimizar la acción de agente de degradación del suelo apto para usos no residenciales y controlar la agresión al medio físico natural.

6.1.3. Distribución de Población en relación a los procesos de crecimiento considerados

Para la hipótesis de un crecimiento espontáneo no orientado se ha calculado la población admisible por consolidación total (Máxima Densidad Fundiaria) de la actual área urbanizada, sin ocupación de áreas libres internas (bolsones) ni externas, lo que se expresa en el Cuadro Nro. 1.

En el Cuadro Nro. 2 se incorporan a las cifras anteriores la ocupación de todas las áreas vacantes internas a las que se asigne una densidad residencial neta similar al entorno.

El Cuadro Nro. 3 permite visualizar la población resultante en el supuesto de un crecimiento por consolidación y densificación (100% de densidad fundiaria y 90 hab./Ha. de densidad neta residencial) de las áreas urbanizadas ubicadas entre las vías férreas y el río, en tanto para las áreas urbanizadas externas a dichas barreras se plantea una ocupación fundiaria del 60% (sesenta por ciento) y una densidad residencial neta de 70 hab./Ha.

Para los bolsones comprendidos entre las barreras se adoptan distintas densidades según su ubicación y potencialidad de ocupación, resultando una cifra media de 60 hab./Ha. Se difiere la ocupación de los bolsones ubicados por fuera de las barreras, así como también de las áreas libres externas (rurales).

TAREA

6.2. SELECCION, COMPATIBILIZACION Y AJUSTE DEL MODELO ADOPTADO

Previo a realizar esta tarea se ha evaluado la conveniencia de realizar una etapa de consulta con las autoridades municipales, organismos y Reparticiones públicas y entidades representativas de la actividad privada, a los fines de intercambiar opiniones y recabar sugerencias sobre los contenidos básicos de la propuesta elaborada hasta el momento.

En vista de lo expuesto se han acordado con los funcionarios del municipio los mecanismos de participación, habiéndose programado realizar en lo inmediato una serie de exposiciones y entrevistas con el objeto de explicitar los objetivos, políticas y estrategias formuladas, poniendo a consideración los esquemas alternativos de estructuración físico-funcional, sus ventajas y desventajas, lo que permitirá decidir en forma consensuada sobre la alternativa más conveniente que fundamentará el contenido de la propuesta y su posterior implementación, delineando las acciones y gestiones a realizar por parte de los miembros de la comunidad para la efectiva puesta en marcha de los programas y proyectos contenidos en la misma.

TAREA

6.3. DEFINICION Y CARACTERIZACION PRELIMINAR DE LOS PATRONES DE ASENTAMIENTO PROPUESTOS

6.3.1. Fundamentación Previa

Al abordar el relevamiento de la oferta urbana ³, en particular lo atinente al uso del suelo, se hizo referencia a las diversas modalidades adoptadas por cada actividad en la apropiación del espacio, en función de sus necesidades de localización y vinculación con el conjunto de funciones urbanas y regionales, factores éstos que condicionan y determinan distintos patrones de asentamiento.

Los requerimientos propios de cada actividad tanto físicos como funcionales, se traducen en múltiples tipologías (vivienda, comercio, equipamientos, industria, etc.) que ocupan una porción del suelo urbano (lote o fracción) de determinadas dimensiones y con variadas intensidades, generando formas edilicias con diferentes condiciones ambientales y estéticas.

En tanto las necesidades de interrelación económica y social de las actividades, según ciertas pautas de comportamiento propias de la población en estudio, generan modalidades de agrupamiento de las tipologías edilicias en función del grado de compatibilidad y complementariedad existente entre las actividades que albergan, con diferentes formas e intensidades de ocupación de la estructura parcelaria, resultando áreas, ejes o nodos con características estructurales, funcionales y ambientales diversas.

Mediante el empleo de indicadores referidos al uso y ocupación del suelo, fraccionamiento, subdivisión de la tierra y nivel edilicio, se ha evaluado en la etapa de Diagnóstico el comportamiento de cada unidad de análisis en relación a la distribución espacial de las actividades en el ámbito urbano, determinando asimismo el estado de situación en relación a la dinámica de cambio, lo que permitió formular las políticas de distribución poblacional y ocupación del suelo tendientes al logro de los propósitos generales de estructuración urbana.

De la confrontación entre la situación resultante del relevamiento y posterior análisis y la pretendida por los objetivos y políticas globales y sectoriales, surgen los

³ Primera Etapa, Segundo Informe Parcial - Febrero 1989.

grados de transformación que se deben impulsar en materia de uso, fraccionamiento y ocupación del suelo para las distintas áreas problemáticas, lo que conduce a definir patrones normativos que van a caracterizar la conformación del sistema urbano.

Se pretende determinar el grado de compatibilidad de cada uso con el resto de las actividades urbanas, tratando de asegurar una adecuada flexibilidad en el funcionamiento urbano mediante la apropiada mixturación de los usos asignados a cada área de intervención. Se establece así el uso dominante que caracteriza la zona, los usos complementarios que acompañan al principal y las actividades que, presentando diversos grados de incompatibilidad, requieren cumplimentar con determinadas condiciones para su emplazamiento.

Acompaña al tipo de mixturación admisible la intensidad de uso medida a través de la densidad media residencial, lo que definirá las características tipológicas básicas de la vivienda (individual o colectiva).

Esta caracterización se completa con las condiciones del fraccionamiento y las transformaciones parcelarias requeridas para un adecuado soporte de los tejidos urbanos que se pretenden lograr, los que quedan configurados en esta instancia por la forma de ocupación definida por la continuidad o nó de la edificación, quedando la determinación de los índices de ocupación para la etapa de implementación normativa.

Dado que resta definir el esquema estructural definitivo sobre el que se basará la propuesta, el que surgirá de las posibilidades de conformación presentadas a consulta, en el presente informe se enuncian genéricamente y como paso previo a la evaluación de las opciones presentadas, los componentes básicos de los distintos patrones de urbanización a proponer, correspondientes a áreas urbanizadas y a urbanizar, los que serán ajustados y referidos espacialmente en forma precisa en la etapa de elaboración de los instrumentos normativos que implementarán el Plan.

6.3.2. Caracterización preliminar de patrones normativos

6.3.2.1. Criterios para la distribución espacial de patrones de uso del suelo

6.3.2.1.1. Sectores consolidados

Se propicia una elevada mixturación del uso (residencial, comercial y de servicios) en la zona con eje de gravitación sobre calles San Martín y Mariano Moreno, entre General Roca y Rivadavia, a partir de la renovación previsible de los sectores más antiguos, con máxima restricción al asentamiento de actividades, industriales, talleres, depósitos y similares que ocasionen molestias al entorno.

Se evitará elevar los factores de edificación residencial con el objetivo de obtener un adecuado equilibrio de valores en toda el Area Central entre los usos residenciales y comerciales.

Para los usos de alta demanda de estacionamiento se exigirá su solución dentro del predio privado.

Sobre los corredores conformados por las arteriales principales (Av. Eva Perón - Alvear y Sarmiento - Pellegrini) el uso será mixto con predominio de viviendas individual y agrupada con media densidad, complementada con equipamiento y comercio a escala urbana y sectorial, con media restricción para la actividad industrial, admitiéndose pequeños talleres, depósitos o asimilables.

Para la trama actualmente ocupada se propone una moderada densificación de las áreas mejor dotadas de infraestructura y servicios, a través de la renovación de los sectores más antiguos y deteriorados ubicados sobre las márgenes del río y al borde de los ramales ferroviarios, con vivienda individual o agrupada de media densidad y baja densidad.

La ocupación de las áreas libres internas (bolsones) admitirá un uso residencial de media densidad, con vivienda colectiva únicamente cuando se disponga de todos los servicios de infraestructura (incluido cloacas) complementada con la incorporación de equipamiento cultural, comercio y espacios verdes a escala sectorial. Se propiciará su ocupación con emprendimientos integrales, (vivienda, equipamiento, comercio y servicios) que incluyan la operativa de apertura de calles y fraccionamiento, actuación que deberá ser concer-



tada con los organismos técnicos municipales, con los que se acordarán las condiciones particulares de uso y ocupación.

Respecto a las condiciones de fraccionamiento se desalentará la tendencia a la excesiva subdivisión del suelo, promoviendo la reunificación de parcelas mediante la aplicación de índices de ocupación diferenciados, tendiendo a corregir distorsiones que generan un marcado desaprovechamiento del suelo. En particular, en el sector central comprendido entre las vías del FF.CC. y el río (desde calle Rivadavia hasta calle Domingo Matheu), donde el gran tamaño de las manzanas y la desproporcionada dimensión de los lotes, dada por su escaso frente y excesivo fondo, hace propicia la creación de nuevas vías de circulación de carácter vehicular restringido, modificando la disposición de la trama a los fines de generar un reparcelamiento que posibilite una mejor utilización del suelo y promueva el incremento de los porcentajes de ocupación parcelaria (F.O.S.), actualmente muy bajos en un área de alto valor de la tierra.

La configuración del tejido resultará de mantener un perfil continuo de la edificación sobre la línea municipal, con retiros opcionales según las dimensiones de los lotes, posibilitando en las manzanas de grandes dimensiones la apertura de un espacio central destinado fundamentalmente a pulmón verde, pudiendo destinarse complementariamente a estacionamiento y actividades comerciales y de servicio a escala sectorial y barrial.

6.3.2.1.2. Sectores semiconsolidados

Mantenimiento de las condiciones de uso y ocupación parcelaria en los sectores de más reciente ejecución, con predominio de la vivienda individual de baja densidad y máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Edificación continua y discontinua en función del tamaño del lote.

Aumento moderado de la densidad poblacional sobre los ejes viales principales y en torno a los centros de equipamiento a escala barrial, complementada con una mixturación de actividades comerciales y de servicio a escala barrial y sectorial. Media restricción para las actividades industriales y afines. Tejido continuo y discontinuo.

Se propicia la rehabilitación y renovación de los sectores más antiguos a partir de la conformación de un tejido más abierto que incremente la presencia del verde, con vivienda individual y agrupada de baja densidad, con retiros de la edificación en los sectores con dimensiones de frente de lote mayor a los 11,00 (once) metros. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables en

grado de molestia. En general se mantendrán las condiciones de fraccionamiento existentes.

Se alentará la ocupación de las áreas libres internas (bolsones), que no se destinen actualmente a cultivos intensivos (huertas y quintas), con conjuntos integrales de vivienda de media densidad, complementada con equipamiento sectorial, barrial, actividades comerciales y de servicio. Vivienda individual y agrupada, quedando condicionada la vivienda colectiva a la habilitación del servicio de cloacas. Se exigirán condiciones de fraccionamiento y ocupación que garanticen una relación adecuada entre superficies construidas y libres, con dotación de espacios verdes recreativos.

Se tenderá a consolidar los bordes colindantes con áreas rurales, evitando la invasión de éstas por parte del uso urbano en zonas no deseadas.

6.3.2.1.3. Sectores incipientes

En general se propone un uso dominante residencial de baja densidad con vivienda individual y media restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Tejido continuo y discontinuo en función del tamaño de las parcelas. En el caso de ser afectadas por ejes viales principales la densidad será similar a la trama, mixturándose el uso residencial con actividades comerciales y de servicio a escala barrial y sectorial en función de la jerarquía de las arterias.

En los nuevos loteos a materializar en áreas libres externas y en bolsones ocupados actualmente con quintas, se propiciará la extensión de la trama con similar o menor densidad al entorno, incrementando la superficie mínima del lote a una dimensión tal que posibilite incorporar la actividad productiva semi-rural a la vivienda (vivienda-huerta). En todos los casos la vivienda será de tipo individual y su emplazamiento aislado.

Se hace necesario definir con precisión los límites de las zonas destinadas a urbanización futura en los sectores periféricos, en relación a las áreas cuya ocupación para actividades residenciales se difiere, consolidando de ese modo los bordes colindantes con áreas rurales y evitando la invasión del uso urbano en zonas no deseadas.

6.3.2.1.4. Areas de Tratamiento Especial

Serán objeto de estudios particularizados que permitan caracterizar su uso y ocupación futura las áreas ribereñas del Río Cruz del Eje, con el propósito de estructurar un eje de interés paisajístico y funcional, como medio inductor que promueva la rehabilitación de las áreas urbanizadas colindantes en estado de progresivo deterioro.

En cuanto a los sectores de probable inundación en la situación de máxima crecida, quedarán sometidos al régimen de edificación diferida hasta tanto se efectúen las obras de ingeniería que permitan su rehabilitación en condiciones aptas para usos residenciales y complementarios.

Similar tratamiento recibirán los terrenos ocupados por instalaciones ferroviarias, con el objetivo de ser incorporados al tejido urbano mediante proyectos urbano-arquitectónicos, como áreas verdes y superficies de estacionamiento en el Area Central, propiciando la revitalización de las estaciones de pasajeros y el particular tratamiento de su entorno.

Se contemplará la particular situación de las áreas adyacentes a los equipamientos significativos de alcance urbano y regional, a fin de amortiguar los efectos causados por la incidencia sobre las actividades vecinas.

Las actividades industriales de impacto significativo en función de su tamaño y/o tipo de actividad, se localizarán exclusivamente en los predios ubicados al Oeste de la ciudad, sobre el ramal ferroviario a Soto y sobre la Ruta Nacional Nro. 38, requiriendo para ello el apoyo de infraestructura básica. Sólo se admitirá vivienda accesoria al uso industrial sujeta a condiciones especiales de asentamiento.

6.3.2.1.5. Areas no urbanizadas

Para las áreas libres externas que constituyen la reserva para futuras expansiones, las características del uso asignado a las mismas se definirá una vez adoptado el esquema de estructuración futuro como resultado del proceso de consulta puesto en marcha, pudiendo variar entre un uso residencial con características de ocupación similares al entorno hasta un uso rural adecuado a las condiciones de suelo y provisión de riego.

Las condiciones de uso y ocupación para las áreas libres internas (bolsones) fueron caracterizadas en oportunidad del tratamiento del sector que las incluye (consolidado, semiconsolidado o incipiente).

CUADRO Nro 1 - POBLACION ADMISIBLE CON MAXIMA OCUPACION DEL SUELO

| Radio | Sup.Res. Neta (Has.) | Dens. Fund. (%) | Grado Desoc. (%) | Superf. Baldía (Has.) | Poblac. 1990 (hab.) | Dens.Res. Neta (hab/Has.) | Dens.Neta Max.Ocup. (hab/Res.) | Poblac. Admisib. (hab.) | Poblac. TOTAL (hab.) |
|-------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1 | 65.40 | 54 | 46 | 30.08 | 2.650 | 40.52 | 75.04 | 2.258 | 4.908 |
| 2 | 21.83 | 60 | 40 | 8.73 | 1.799 | 82.41 | 137.35 | 1.199 | 2.998 |
| 3 | 64.89 | 92 | 8 | 5.19 | 6.083 | 93.74 | 101.89 | 529 | 6.612 |
| 4a | 32.91 | 60 | 40 | 13.16 | 2.097 | 63.72 | 106.20 | 1.398 | 3.495 |
| 5a | 41.15 | 35 | 65 | 26.75 | 792 | 19.25 | 55.00 | 1.471 | 2.263 |
| 6a | 55.32 | 72 | 28 | 15.49 | 3.670 | 66.34 | 92.14 | 1.427 | 5.097 |
| 7 | 31.36 | 52 | 48 | 15.05 | 1.127 | 35.94 | 69.12 | 1.040 | 2.167 |
| 8 | 50.50 | 60 | 30 | 15.15 | 3.525 | 69.80 | 99.71 | 1.511 | 5.036 |
| 9 | 49.66 | 60 | 40 | 19.86 | 2.144 | 43.17 | 71.95 | 1.429 | 3.573 |
| Total | 413.02 | | | 149.48 | 23.887 | 57.83 | 82.03 | 12.262 | 36.149 |

Fuente: Elaboración propia.

CUADRO Nro 2 - CRECIMIENTO ESPONTANEO CON OCUPACION DE BOLSONES

| | Sup. Urbanizada (Total) | Bolsones (Ext. e Int.) | TOTAL |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------------|--------|
| Superficie (Ha.) | 413,02 | 76,80 | 489,82 |
| Densidad Neta (Hab./Ha.) | 87,52 | 45,66 | 80,96 |
| Población | 36.149 | 3.507 | 39.656 |

Fuente: Elaboración Propia

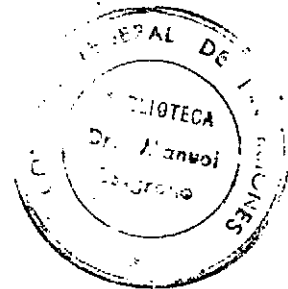
CUADRO Nro 3 - CRECIMIENTO POR CONSOLIDACION Y EXPANSION EN AREAS LIBRES INTERNAS

| | Areas Urbanizadas Internas (1) | | | Areas Urbanizadas Externas (2) | | | TOTAL |
|--------------------------------|--------------------------------|----------|-----------|--------------------------------|----------|-----------|--------|
| | Sup. Urbana | Bolsones | Sub-total | Sup. Urbana | Bolsones | Sub-total | |
| Superficie (Has.) | 242 | 49 | 291 | 171 | - | 171 | 462 |
| Densidad Neta (hab./Ha.) | 90 | 60 | 85 | 40 | - | 40 | 68,3 |
| Población | 21.780 | 2.940 | 24.720 | 6.840 | - | 6.840 | 31.560 |

(1) Areas comprendidas entre barreras (vías FF.CC. y Río Cruz del Eje)

(2) Areas externas a barreras

Fuente: Elaboración Propia.



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MICROREGIONAL

CIUDAD DE CRUZ DEL EJE

PROVINCIA DE CORDOBA

TERCERA ETAPA

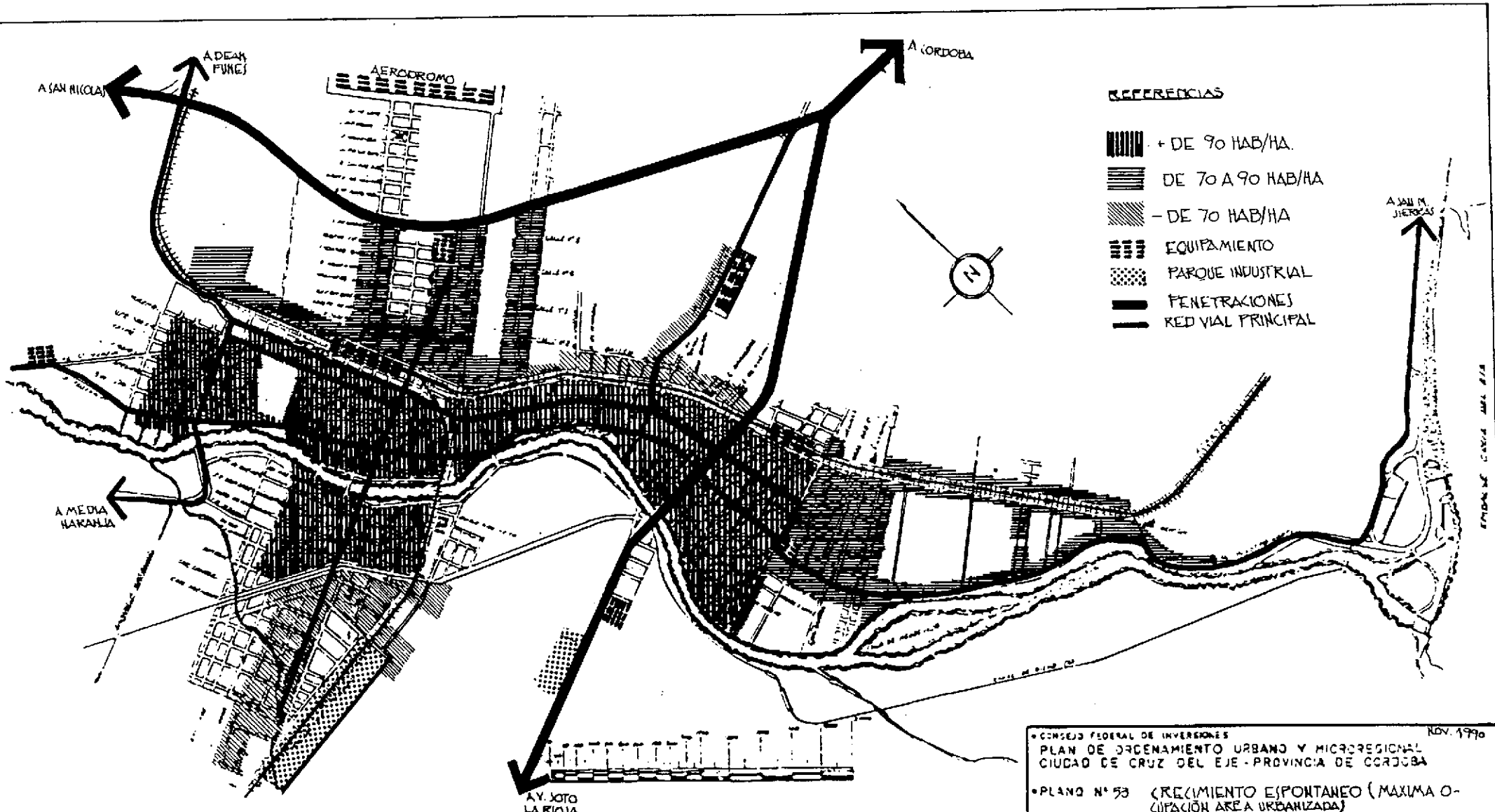
SEGUNDO INFORME PARCIAL

ANEXO DE PLANOS








CORDOBA, Noviembre 30 de 1990

INDICE DE PLANOS

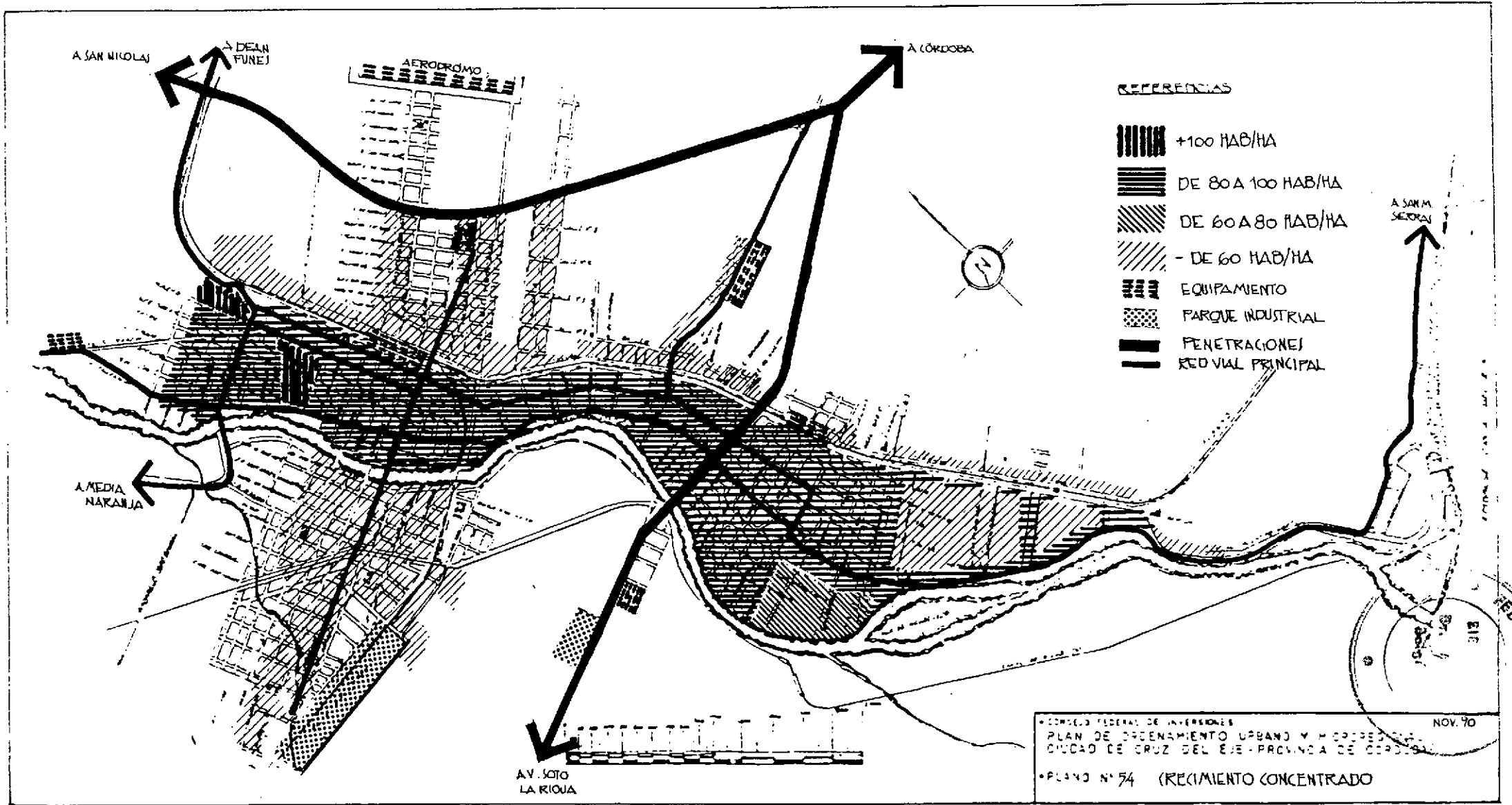
| <u>PLANO NRO.</u> | <u>CONTENIDOS</u> |
|-------------------|---|
| 53 | Crecimiento Espontaneo (máxima ocupación) |
| 54 | Crecimiento Concentrado |
| 55 | Crecimiento de Expansión Selectiva |



REFERENCIAS

-  + DE 90 HAB/HA.
-  DE 70 A 90 HAB/HA
-  - DE 70 HAB/HA
-  EQUIPAMIENTO
-  PARQUE INDUSTRIAL
-  PENETRACIONES
-  RED VIAL PRINCIPAL

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES ROV. 1970
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MICROREGIONAL
 CIUDAD DE CRUZ DEL EJE - PROVINCIA DE CORDOBA
 PLANO N° 53 (RECIMIENTO ESPONTANEO (MAXIMA OCUPACION AREA URBANIZADA))











A SAN NICOLAS

A DEAN FUNEJ

A CORDOBA

AERODROMO

REFERENCIAS

-  +100 HAB/HA
-  DE 80 A 100 HAB/HA
-  DE 60 A 80 HAB/HA
-  - DE 60 HAB/HA
-  EQUIPAMIENTO
-  PARQUE INDUSTRIAL
-  PENETRACIONES
-  RED VIAL PRINCIPAL

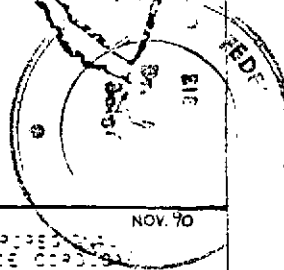


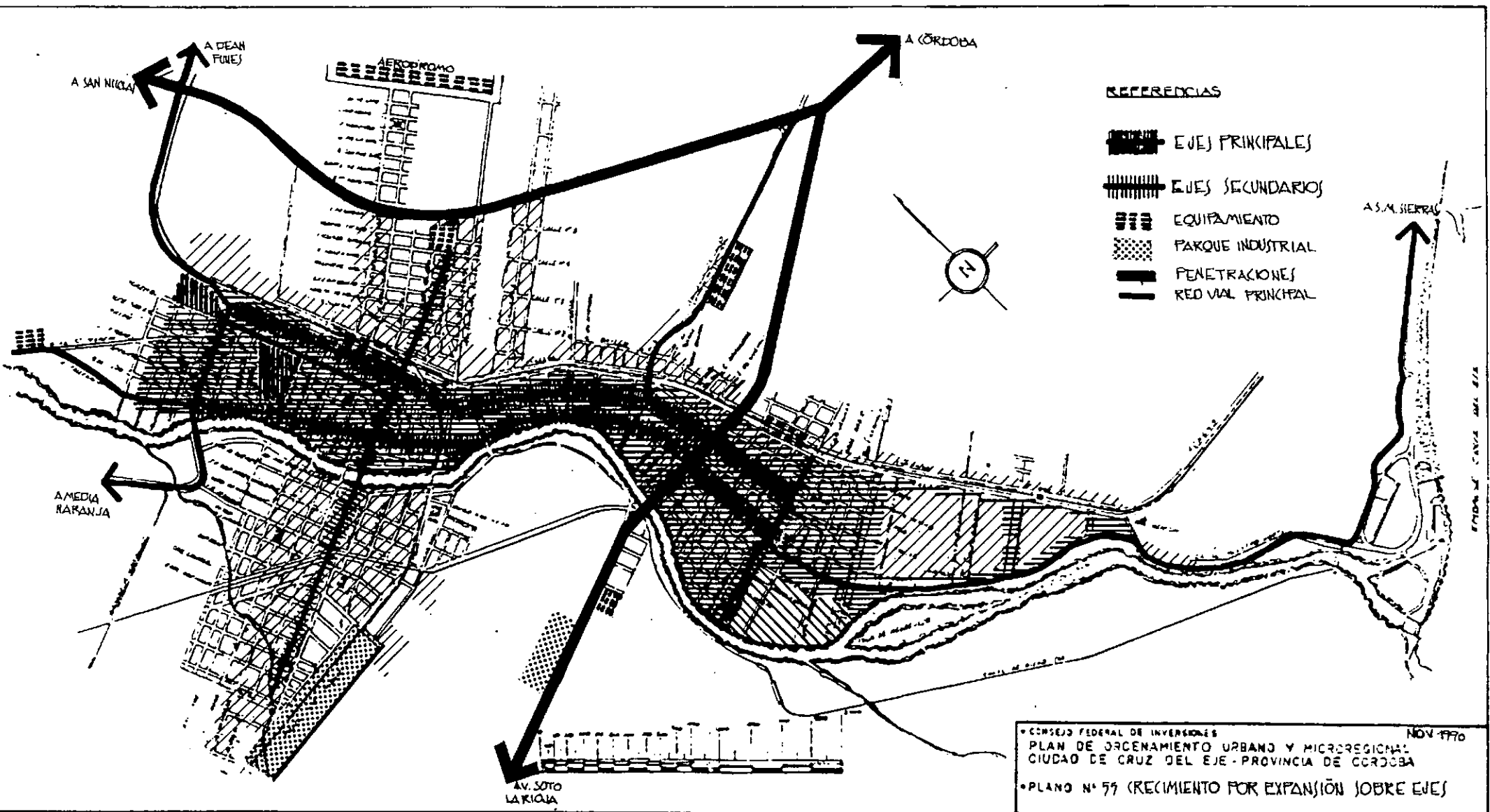
A SAN M. SEORAJ

A MEDIA NAKANJA







AV. SOTO LA RIOJA

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MODIFICACIONES
 CIUDAD DE CRUZ DEL EJE - PROVINCIA DE CORDOBA
 PLANO N° 54 (RECIMIENTO CONCENTRADO) NOV. 90

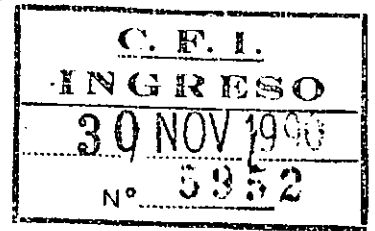




REFERENCIAS

-  EJEJ PRINCIPALES
-  EJEJ SECUNDARIOS
-  EQUIPAMIENTO
-  PARQUE INDUSTRIAL
-  PENETRACIONES
-  RED VIAL PRINCIPAL

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
 PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MICROREGIONAL
 CIUDAD DE CRUZ DEL EJE - PROVINCIA DE CORDOBA
 NOV-1970
 PLANO N° 59 (RECIMIENTO POR EXPANSION SOBRE EJES)



CORDOBA, 30 de noviembre de 1990

Señor

Secretario General del

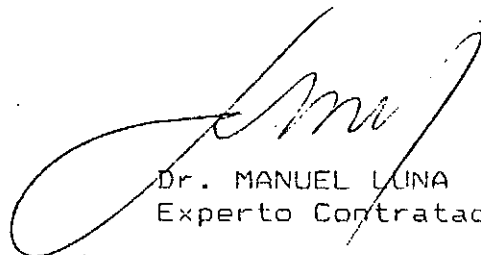
Consejo Federal de Inversiones

Ing. JUAN JOSE CIACERA

S / D

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a fin de elevar a su consideración el Segundo Informe Parcial de la Tercera Etapa correspondiente al Estudio: Plan de Ordenamiento Urbano y Microrregional de la Ciudad de Cruz del Eje, de conformidad con el contrato suscripto.

Sin otro particular, saludo a Ud. con atenta consideración.


Dr. MANUEL LUNA
Experto Contratado

34876

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y MICROREGIONAL

CIUDAD DE CRUZ DEL EJE

PROVINCIA DE CORDOBA

TERCERA ETAPA

SEGUNDO INFORME PARCIAL

O/F 3319
L 22
3. etapa
II

CORDOBA, Noviembre 30 de 1990

AUTORIDADES

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

Presidente de la Asamblea

Sr. Gobernador de la Provincia de la Rioja

SECRETARIO GENERAL

Ing. Juan José Ciácerá

DIRECCION DE COOPERACION TECNICA

Ing. Susana Blundi

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE CORDOBA

GOBERNADOR

Dr. Eduardo César Angeloz

MINISTRO DE ECONOMIA Y FINANZAS

Lic. Jorge Caminotti

ASESOR M. DE ECONOMIA - REPRESENTANTE ALTERNO ANTE EL C. F. I.

Ing. Pablo Luis Bracamonte

MUNICIPALIDAD DE CRUZ DEL EJE

INTENDENTE

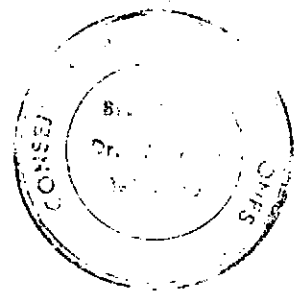
Sr. Francisco Alberto Esteban

SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS

Ing. Hugo Zeller

SECRETARIO DE HACIENDA

Cr. Francisco Carrillo



EQUIPO DE TRABAJO

DIRECTOR DEL PROYECTO

Dr. Manuel Luna

EXPERTO EN PLANIFICACION URBANA Y REGIONAL

Ing. Adriana Cerato

EXPERTOS SECTORIALISTAS

Arq. Mario Donicelli

Arq. Rosa Harari

APOYO TECNICO

Ing. Patricia Maldonado

Cr. Lilibiana Salerno

Ing. Martín Winocur

APOYO GRAFICO

Sr. Hugo Pereyra