

0/F.331.9

R 11
III

SEGUNDO INFORME PARCIAL

MFN-21

39856

PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO URBANO

Ciudad de Fernandez. Departamento Robles.

Provincia de Santiago del Estero.

Experto: Arq. Juan Luis Ratcliffe

Colaboradores:

Arq. Ana Gabriela Ribarich

Ing. Agr. Carlos Roig

Ing. Agr. Mariana E. Bencivengo

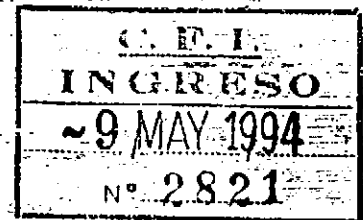


Expediente N° 2.631

0/F.331.9
R 11
III

Buenos Aires, 9 de mayo de 1994.

Sr. Secretario General
del Consejo Federal de Inversores
Ing. Juan Jose Ciacara



Elevo a su consideración dentro del marco del estudio: Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano-Ciudad de Fernandez, Departamento Robles, Provincia de Santiago del Estero, Exp. N° 2.631, cuatro copias del documento Primera Etapa- Segundo Informe Parcial. Según lo estipulado en contrato de fecha 29 de septiembre de 1993.

Sin mas lo saludo atentamente.

A stylized handwritten signature in dark ink, appearing to read 'J. Ratcliffe'.

Arq. Juan Luis Ratcliffe.

INDICE

5.-	Introducción.....	1
5.1.-	Consideraciones generales.....	1
5.1.1.-	Subdivisión de la Tierra.....	1
5.1.2.-	Desarrollo físico de la ciudad.....	1
5.1.3.-	Propiedad y reserva de Tierras para usos urbanos.....	2
5.1.4.-	Tejido urbano.....	2
5.1.5.-	Usos del suelo.....	3
5.1.6.-	Equipamiento.....	4
5.1.7.-	Infraestructura de servicios.....	4
5.1.8.-	Síntesis estructural de la Ciudad.....	5
6.-	Análisis de normas vigentes.....	5
6.1.-	Código de Ordenamiento Catastral de la Ciudad.....	5
6.1.1.-	Alcance.....	5
6.1.2.-	Disposiciones Generales.....	6
6.1.3.-	Disposiciones Particulares.....	7
6.1.4.-	Proyecto de reglamento de Edificación.....	9
6.1.5.-	Ordenanza N° 404-93.....	9

5.- Introducción

5.1.- Consideraciones generales.

5.1.1.- Subdivisión de la tierra.

El estudio de la evolución catastral en el espacio urbano comprendido en el ejido urbano de la Ciudad de Fernández muestra un notable incremento de parcelas urbanas y una marcada tendencia a reducción de las unidades rurales de explotación.

En todo el área urbana del municipio se observa una considerable extensión de fraccionamiento parcelario del tipo urbano en relación a la superficie destinada a tal fin. (Mapas 1 y 2).

Gran parte de la tierra subdividida para usos urbanos se encuentra vacante o subocupada, sobre todo en el área periférica al radio céntrico donde la densidad de ocupación llega a valores menores de una vivienda por hectárea y hasta máximos de cinco viviendas por hectárea (Mapa 3). No obstante la ejecución y consolidación de barrios dentro de toda la extensión del ejido urbano con densidades de ocupación que van desde quince a treinta viviendas por hectárea hace que la distribución espacial de población y viviendas no sea absolutamente piramidal y concéntrico sino que se consoliden picos de densidad en correspondencia con asentamientos de barrios por planes de vivienda (Mapa 5).

5.1.2.- Desarrollo físico de la ciudad.

El área urbana se halla interceptada por tres barreras artificiales que corren casi paralelas y con rumbo Noroeste - Sureste, la Ruta nacional 34, las vías del ferrocarril General Bartolomé Mitre y el Canal sobre la calle Sargento Cabral.(Mapa 4)

Casi en el límite noreste del área urbana de la ciudad, la Ruta 34 anticipa fuertemente el límite de la misma, conteniendo su crecimiento en dicha dirección. La falta de conectores viales, sumado al avance y consolidación de la trama vehicular principalmente en su componente sudoeste - noreste, hacen que estas se transformen en calles de acceso directo a la ruta, incrementando el coeficiente de riesgo en la ecuación circulatoria, además de desorganizar el sistema circulatorio interior y entorpecer la conectividad vehicular de la Ciudad con la red primaria.

En el centro de la Ciudad; las vías, la estación y la playa de maniobras ferroviarias, crean una apreciable discontinuidad en el ejido urbano, cuya trama circulatoria posee solo tres pasos distanciados entre sí, seis y cuatro cuadras.

Por último, el canal sobre la calle Sargento Cabral, interrumpe en el sudoeste de la Ciudad la trama vial de la misma, salvada en parte por puentes de entubamiento con rítmicos irregulares.

Estas tres barreras ininterrumpidas que atraviesan la ciudad, cortan la continuidad de su trama, complicando la fluida comunicación entre áreas urbanas. (hecho que se agravará con el crecimiento poblacional esperado y el desarrollo de la Ciudad).

5.1.3. Propiedad y reserva de tierras para usos urbanos.-

El hecho auspicioso de la existencia de tierras bajo propiedad del Estado, libres de enajenación y ocupación o tierras fiscales sin desarrollar, tales como el Vivero I.F.O.N.A., el Área de Playas y Estación Ferroviaria, el Campo Deportivo y otras de menores dimensiones; posibilita la planificación previa de grandes sectores siempre que los organismos tenedores se avengan a favorecer criterios urbanísticos.

5.1.4.- Tejido urbano.

La ciudad presenta un área central de edificación compacia con edificios entre medianeras de planta baja y hasta un piso alto.

Esta tendencia va desapareciendo del tejido en las áreas periféricas, donde se modifica el tipo edificatorio y las construcciones aparecen dispersas por falta de densificación. Con excepción de las localizaciones de barrios de viviendas ejecutadas según planes que aparecen puntuales y dispersos aleatoriamente en la totalidad del área urbana, asentamientos donde en la mayoría de los casos se materializan frentes continuos de edificación sobre las líneas de frente municipal.

5.1.5. Usos del suelo.

La observación de los usos del suelo en la Ciudad muestra como características relevantes las siguientes:

a).- Un área central fuertemente caracterizada, circunscripta aproximadamente en un cuadrilátero que tiene como límites las vías férreas al noreste, la calle Sargento Cabral al sudoeste, y las avenidas Dorrego y Santiago del Estero al noroeste y sudeste respectivamente.

En esta superficie de aproximadamente veinticinco hectáreas se agrupan la casi totalidad de las localizaciones comerciales, prestaciones de servicios, oficinas privadas y públicas, numerosos establecimientos del equipamiento educacional y sanitario.

b).- Un área residencial con límites noroeste y sureste en las avenidas de acceso Sarmiento y Buenos Aires respectivamente, límite noreste en la Ruta nacional 34 y límite sudoeste en las vías férreas del Ferrocarril General B. Mitre.

c).- Otro área residencial limitada al noreste por la calle Sargento Cabral, al noroeste por la calle Martín Fierro y al sudeste y sudoeste por el área periurbana de uso rural.

d).- Una tercer área residencial al sudeste de la avenida Buenos Aires.

e).- Y una última área residencial al noreste de la Ruta nacional 34.

f).- Un área de incipiente consolidación al noroeste de la avenida Sarmiento localiza usos con baja densificación de características residenciales.

g).- Sin caracterizar un área predominante y extendiéndose en forma acordonada o como hechos aislados se localizan en los márgenes inmediatos de las vías férreas, las avenidas Sarmiento y Buenos Aires y la Ruta Nacional 34, y en los extremos de las avenidas San Martín, Libertad y 25 de Mayo usos industriales, o de apoyo y servicio a la industria como talleres, galpones o establecimientos de almacenaje.

La localización de los principales usos del suelo son los siguientes:

Vivienda: Es el principal uso del suelo en el área urbana de la Ciudad de Fernández y es el conformador mayoritario del tejido urbano. Es predominantemente de baja densidad y con muy escasas construcciones que superen la planta baja.

Comercio minorista: Existe una acentuada concentración de comercio diverso en el área central, con una marcada tendencia a desarrollarse sobre la avenida San Martín y en las cuadras inmediatas de sus perpendiculares. En el resto de la ciudad existe una distribución bastante uniforme del comercio diario correspondiéndose con el desarrollo del uso residencial. No se observa el desarrollo aún de subcentros.

Comercio mayorista: No se observan agrupamientos de este uso, ni la existencia mayoritaria del mismo. No es un uso predominante. El existente se localiza en las zonas linderas a la playa del ferrocarril y vías férreas.

Industria: Los establecimientos existentes se localizan distribuidos sobre la Ruta 34, la avenidas Sarmiento, 25 de Mayo y Buenos Aires.

Equipamiento socio-cultural: Aparecen distribuidos en el ejido.

Prestación de servicios: Las oficinas públicas y privadas, y servicios financieros se localizan con exclusividad en el área central.

Esparcimiento y recreación: Este uso está representado por parques públicos y clubes privados sin agrupamiento previsible y alternando con el uso residencial con excepción de aquellas desarrolladas al noreste de la ruta 34.

5.1.6.- Equipamiento.

En cuanto al equipamiento, tanto las áreas urbanas como las zonas rurales y los parajes circundantes se consideran bien servidas según su género de vida, por cuanto la red de caminos y rutas hacia la ciudad permite una excelente vinculación con la misma y el aprovechamiento consiguiente de sus servicios.

5.1.7.- Infraestructura de servicios.

La infraestructura de servicios públicos cubre el área central y se extiende desde allí hacia las zonas periféricas.

Se encuentran programadas y en vías de ejecución importantes planes de extensión de los servicios de agua (Mapa 7), gas, electricidad, desagües y mejoramiento de la red circulatoria que integrarán a un buen nivel urbano a las áreas periféricas de la Ciudad y mejorarán sensiblemente las condiciones de infraestructura de las mismas.

5.1.8.- Síntesis estructural de la Ciudad.

La estructura general de la Ciudad es monocéntrica - concéntrica y con accesos viales convergentes, casi perpendiculares a la ruta 34.

Se destaca una área central que contiene a la casi totalidad de las actividades comerciales y administrativas, públicas y privadas. Esta zona aparece como el máximo punto de atracción en relación a los desplazamientos cotidianos como a la densidad de edificación.

Circundan este área, otras inmediatas y de uso residencial predominante, y en las que se localizan además distintos asentamientos de equipamiento tales como, establecimientos educativos, clubes privados, lugares de esparcimiento y comercio diario como apoyo al uso residencial.

Estructura la trama urbana además de los accesos descriptos anteriormente, vías de circulación transversales a los mismos como las avenidas San Martín, Belgrano, 25 de Mayo y Alte. Brown; y paralelas a los primeros como Jesús Fernández.

6.- Análisis de normas vigentes.

6.1.- Código de Ordenamiento Catastral de la Ciudad de Fernández.

6.1.1. Alcance.

Está referido a los aspectos relacionados con las aperturas de vías públicas, parcelamientos y mensuras en el espacio urbano comprendido en el ejido municipal de la Ciudad de Fernández. Contempla además de los hechos existentes, aquellas restricciones particulares que pudieran afectar eventualmente a los distintos predios, como ensanches, aperturas o rectificaciones de las vías públicas.

6.1.2. Disposiciones Generales.

En cuanto a los loteos y con la finalidad de mantener un equilibrio entre los incrementos poblacionales que surjan por asentamientos en nuevas parcelas y los servicios de infraestructura urbana que la Ciudad ofrece, se solicita que los proyectos de loteos posean certificados de factibilidad en cuanto a la prestación de servicios, como ser:

- a) Factibilidad de agua potable (expedido por la Cooperativa de agua potable o Di.Pos.).
- b) Factibilidad de energía eléctrica (expedido por Agua y Energía).

Asimismo exige determinadas características físicas y planialtimétricas de las tierras en cuestión como ser:

- c) Certificado de no inundabilidad (expedido por Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad)
- d) Cesión de calles y lote destinado a espacio público sin cargo a la Municipalidad.

Exige también el completamiento del proyecto en cuanto a lo referido a infraestructura de servicios y morfología de los terrenos:

- e) Proyecto de distribución de energía eléctrica.
- f) Proyecto de distribución de agua.
- g) Proyecto de parquización del espacio verde con sus correspondientes redes de distribución de energía eléctrica y agua.
- h) Proyecto de arbolado urbano.
- i) Proyecto planialtimétrico de los perfiles longitudinales del terreno natural y resante, relacionados con puntos de nivelación otorgados por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad.
- j) Proyecto de colectoras de desagües.

6.1.3.- Disposiciones Particulares.

Rigen a los fraccionamientos en el ámbito del ejido urbano que conformen nuevas zonas urbanas, modifiquen o amplíen las existentes, la división de lotes, la apertura de calles o avenidas sean o no prolongación de las existentes, la formación de plazas u otros espacios libres o verdes de utilidad pública y todas las iniciativas que influyan sobre la formación o trazado de la Ciudad o modifiquen los trazados existentes. A los fines de ubicar planimétricamente a los Inmuebles el Código divide a la Ciudad de Fernández en distritos, zonas, manzanas y parcelas.

También se divide a la Ciudad de Fernández en nueve zonas pero según los servicios que cada una de ellas cuenta:

Zona a: Con servicios de agua corriente, luz eléctrica, pavimento, desagües e iluminación pública.

Zona b: Con servicios de agua corriente, luz eléctrica, desagües, e iluminación pública.

Zona c: Con servicios de agua corriente, luz eléctrica e iluminación pública.

Zona d: Con servicios de agua corriente y luz eléctrica.

Zona e: Con proyecto aprobado y en ejecución de agua corriente, luz eléctrica y desagües.

Zona f: Sin servicios instalados y con certificado de factibilidad de agua potable, luz eléctrica y desagües (zona de radio servido).

Zona g: Sin servicios instalados y sin factibilidad de ningún servicio.

Zona h: Sin servicios (zona desfavorable).

Zona i: Sin servicios (zona no habitable).

Según las distintas zonas descritas anteriormente los loteos o divisiones que en ellas se realicen deberán contemplar las siguientes medidas mínimas:

ZONA	Frete mínimo	Superficie mínima
A, B, C	09.00	180 m2
D, E	10.00	250 m2
F	10.00	300 m2
G	50.00	5000 m2
H	100.00	20000 m2
I	500.00	250000 m2

Restringe con prohibición la ejecución de loteos para unidades de viviendas en terrenos inundables o insalubres o con existencia de agua superficial y carencia de agua potable.

Asimismo prohíbe el fraccionamiento de inmuebles que carezcan de acceso directo a la vía pública. Y fija los anchos mínimos que estarán de acuerdo a las funciones de cada vía de circulación:

Avenidas principales	30 m
Avenidas secundarias	25 m
Calles principales	20 m
Calles secundarias	15 m
Pasajes de interconexión	12 m
Pasajes peatonales	10 m

Fija las medidas mínimas de calzada para cada acera:

Avenidas principales	15 m
Avenidas secundarias	12 m
Calles principales	9 m
Calles secundarias	8 m
Pasajes de interconexión	7 m

Determina la rectangularidad de las manzanas en contacto con el resto de la trama urbana, y dicta como medidas de sus lados un máximo de 150 m y un mínimo de 60 m.

También fija la preferencia rectangular de los lotes y su ortogonalidad respecto de las líneas municipales.

Compromete a las nuevas urbanizaciones con los servicios de provisión de agua potable y energía eléctrica al igual que con el arbolado urbano, el mejoramiento de calzadas, el drenaje de aguas de tierras vecinas y la cesión de tierras destinadas a obras de utilidad pública.

Por último fija las líneas municipales de frente y ochavas.

6.1.4.- Proyecto de reglamento de edificación para la Municipalidad de la Ciudad de Fernández.-

Afecta y norma acerca de todas las cuestiones edilicias concurrentes dentro de líneas Municipales de frente y divisorias de predios, así también como a las referentes a condiciones de habitabilidad de los distintos locales.

6.1.5.-Ordenanza N° 404-93.

Trata la Ordenanza General Impositiva en tanto a los ítemes referentes a la diferenciación zonal del ejido urbano de la Ciudad de Fernández según cinco zonas y una subzona incluida en una de las anteriores.

a) Microcentro: Delimitada por Avda. San Martín desde Moreno hasta Absalon Rojas, Avda. Jesús Fernández desde Libertad hasta Belgrano, 9 de Julio desde Libertad hasta Belgrano y Libertad entre 9 de Julio y Jesús Fernández.

b) Preferencial: Compreendida entre las calles Belgrano, Dorrego, Libertad y Santiago del Estero; Sarmlento y 25 de Mayo en todo su recorrido y Buenos Aires entre 25 de Mayo y Alte. Brown.

c) Primera: Propiedades frente a calles pavimentadas o asfaltadas.

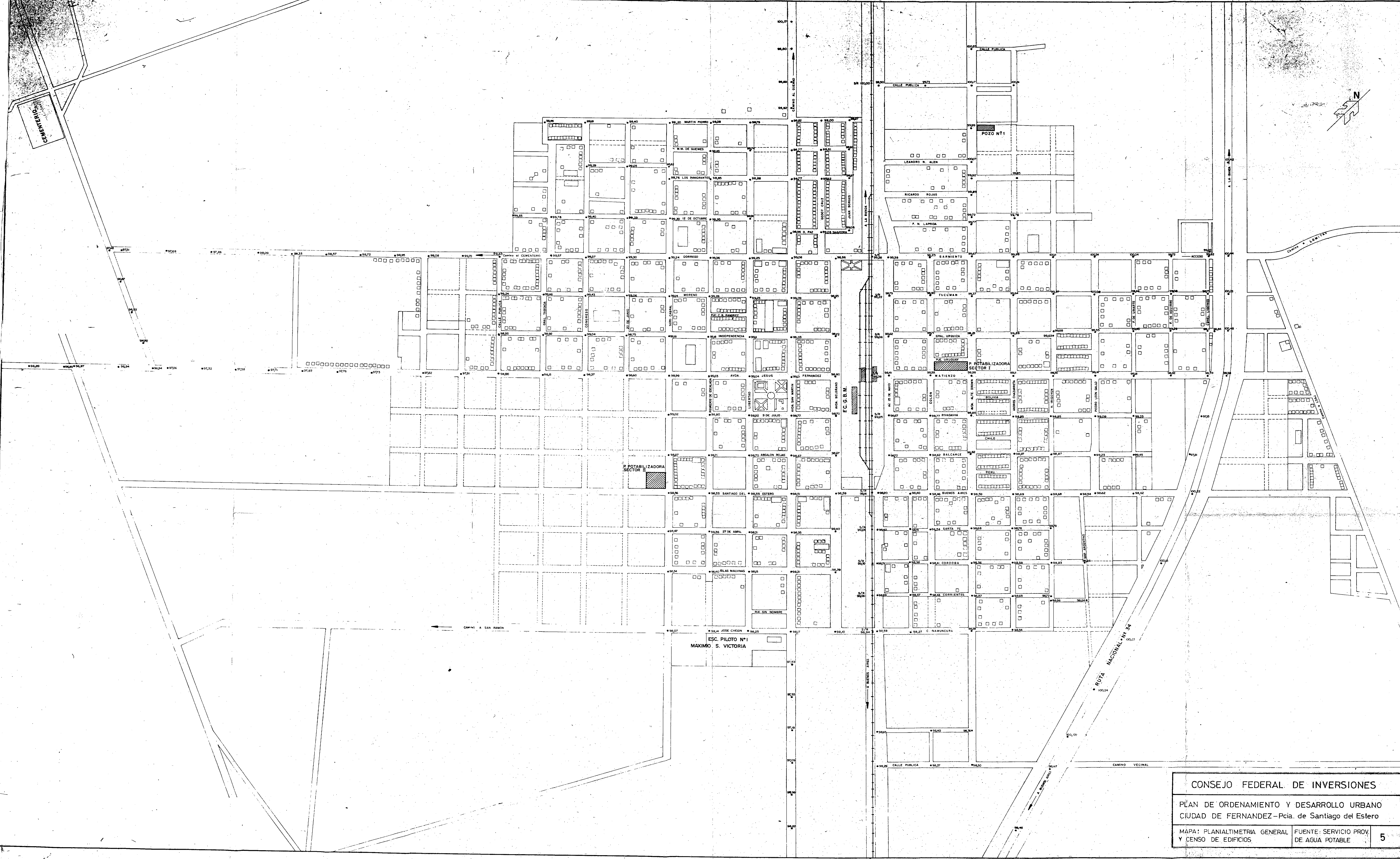
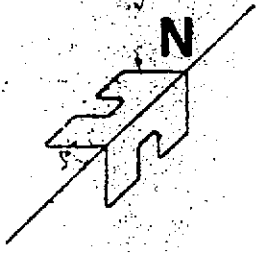
d) Segunda: Propiedades frente a calles y/o avenidas enripladas con cordón cuneta, con prestación regular o permanente de servicios.

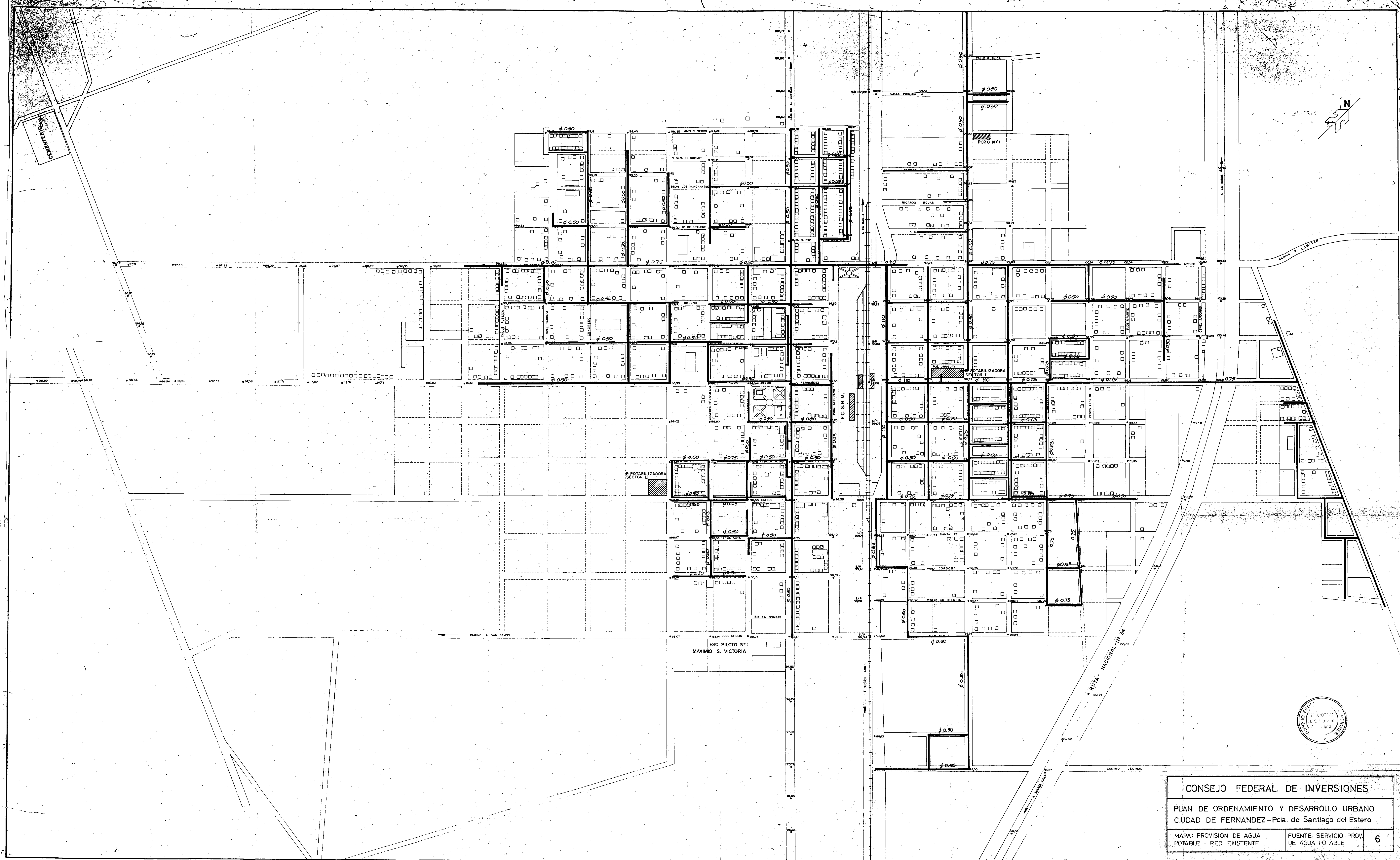
e) Tercera: Propiedades frente a calles de tierra con cordón cuneta y enriplado sin cordón cuneta con prestación de servicios.

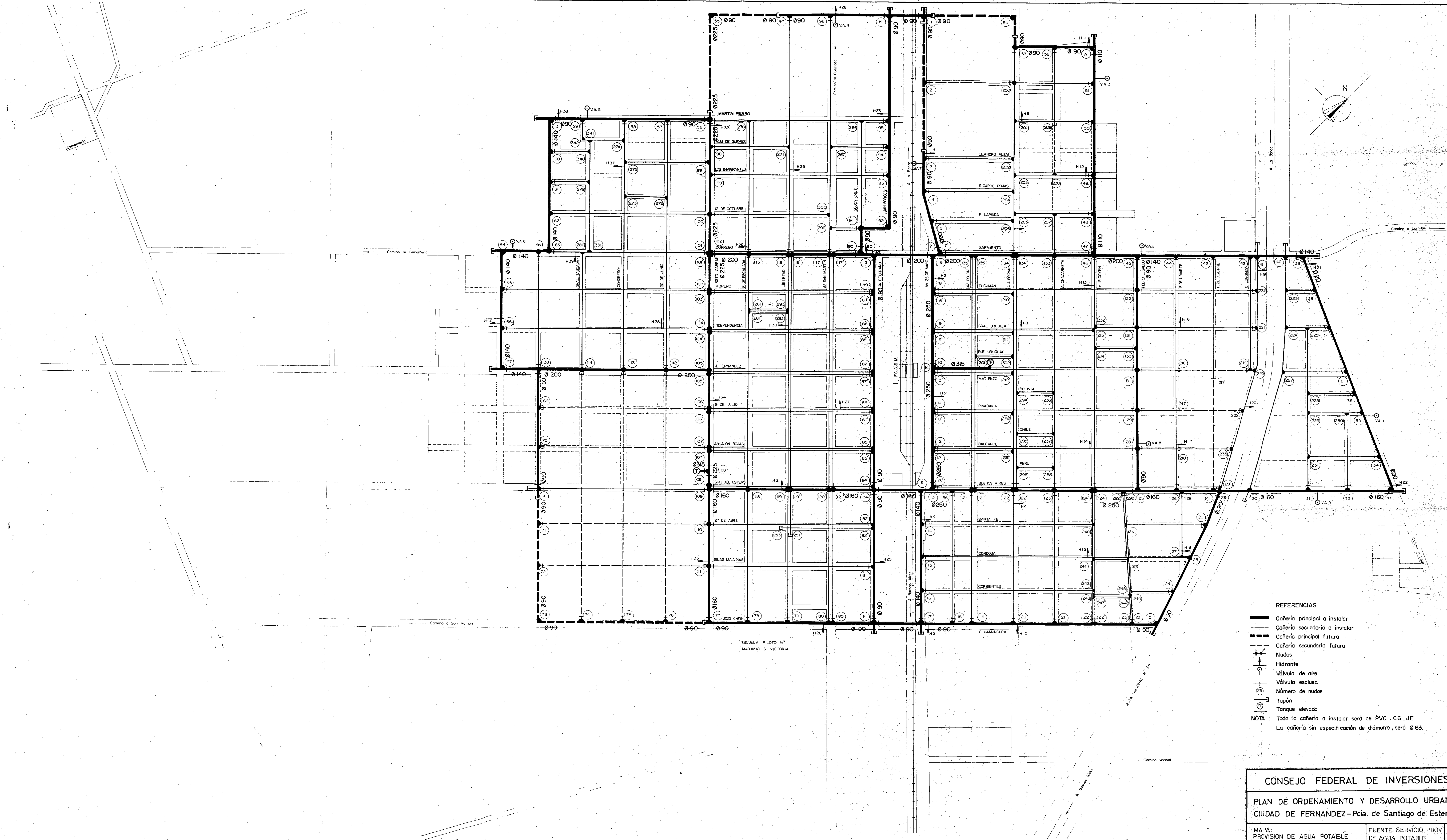
f) Cuarta: Resto de las propiedades ubicadas dentro del radio urbano.



CENTENARIO







- REFERENCIAS
- Cañeria principal a instalar
 - Cañeria secundaria a instalar
 - Cañeria principal futura
 - Cañeria secundaria futura
 - Nudos
 - Hidrante
 - Válvula de aire
 - Válvula esclusa
 - Número de nudos
 - Tapón
 - Tanque elevado
- NOTA: Toda la cañería a instalar será de PVC - C6 - J.E.
La cañería sin especificación de diámetro, será Ø 63.

