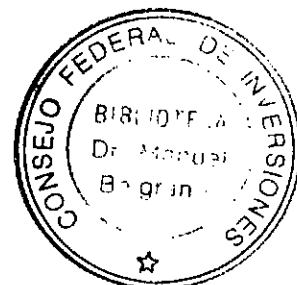


Consejo Federal de Inversiones



INDICE

Introducción	página 3
I. PLANO DE ZONIFICACIÓN GENERAL	página 4
II. ESQUEMA DE CIRCULACIÓN	
Rutas, avenidas y calles principales	página 8
III. ESPACIOS VERDES	página 10
IV. EQUIPAMIENTO URBANO	página 12
V. LOTEOS NUEVO TERRENO	página 15
VI. DESAGÜES PLUVIALES	página 18

INTRODUCCIÓN

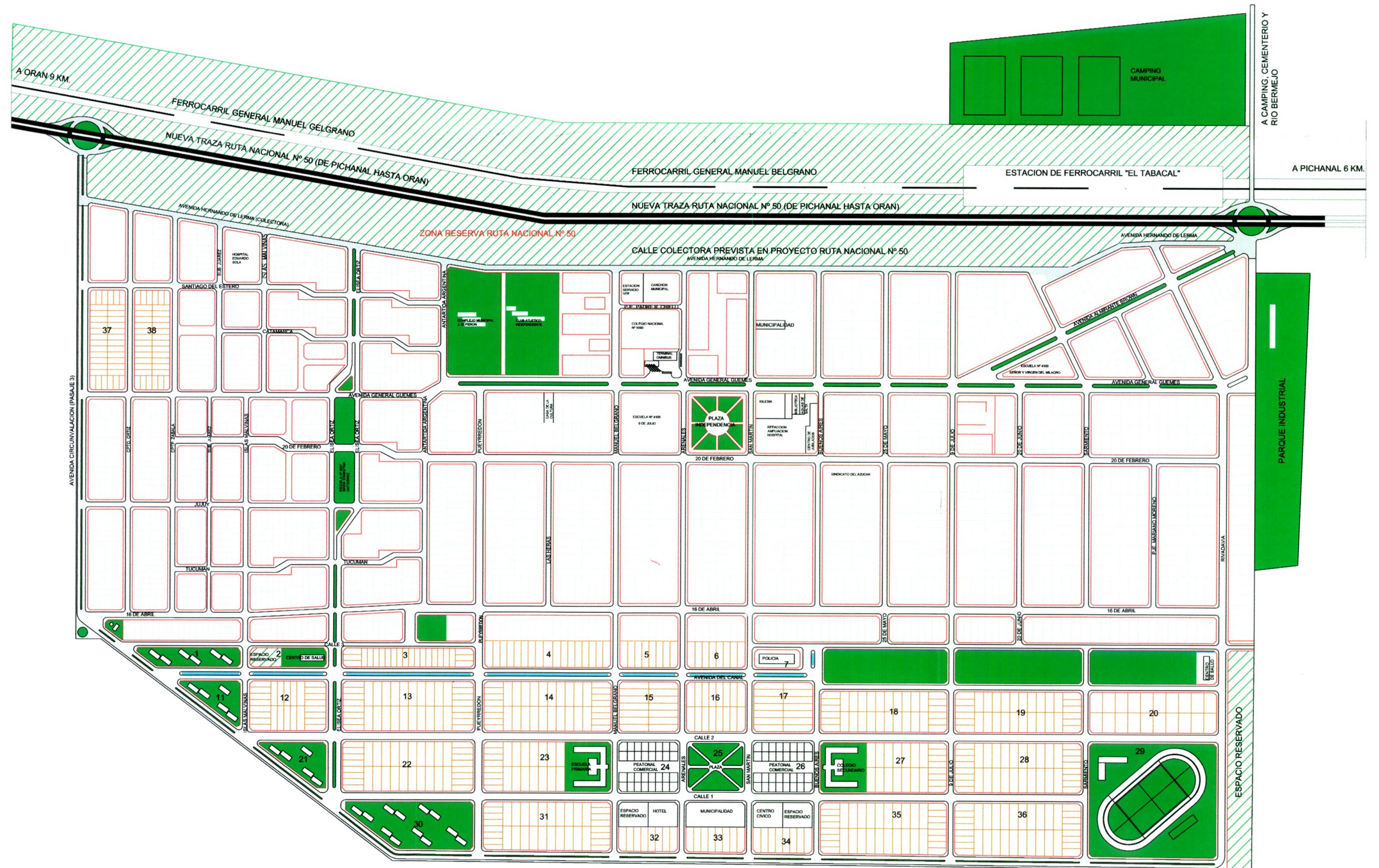
Este Informe Parcial corresponde a la segunda entrega de Plan de Desarrollo Urbano Ambiental de Hipólito Yrigoyen, y según lo pautado, se refiere al punto 6 del Plan de Tareas, que contempla el desarrollo de la propuesta que fuera formulada en el Informe de Avance. Dicho desarrollo se refiere a: trazado de redes viales y amanzanamientos; determinación del uso del suelo, zonificación y asignación de superficies; pautas de integración con emplazamiento actual.

Se presenta en primer lugar un plano general de la propuesta. En planos diferenciados, pueden verse algunos aspectos parciales, tales como: esquemas de circulaciones; espacios verdes; equipamiento urbano; amanzanamiento y loteo.

Además, se indican algunas recomendaciones y posibles líneas respecto del sistema de desagües pluviales, que ha demostrado ser uno de los temas prioritarios en la mejora de la calidad urbana de Hipólito Yrigoyen.

HIPOLITO YRIGOYEN - PLANO GENERAL

PLANO I - ESC. 1:5000



I. PLANO DE ZONIFICACIÓN GENERAL

En el plano de zonificación general se consignan los usos propuestos para el terreno anexado y la modificación de algunas zonas del pueblo original, en función de una integración entre ambos sectores.

Como se había propuesto en el Informe de Avance, se decide mantener la traza ortogonal y incluso el tamaño del amanzanamiento -bloques de 100 x 200 metros aproximadamente-, pero dadas las proporciones del terreno estos bloques giran 90° ("acostados"). De ese modo se puede hacer un uso más provechoso del terreno disponible. Otra razón para la disposición perpendicular de las manzanas es que de este modo las vías de escape del agua de lluvia coinciden con el trazado de las calles longitudinales, lo que asegura un drenaje más rápido y efectivo.

Como continuación del bloque delimitado por la calle Arenales y la avenida San Martín, identificadas como un área de concentración de actividades públicas (se recuerda el transecto realizado a lo largo de la avenida San Martín), se propone la localización de equipamiento urbano comunitario: una nueva plaza como centro espacial, rodeada por la nueva sede de la Municipalidad, Centro Cívico (centro cultural, registro civil, salón de usos múltiples, museo, sucursal de correo y banco), un hotel, una escuela primaria, un colegio secundario, locales comerciales con circulación peatonal e incluso espacios reservados para uso de la Municipalidad, según necesidades que puedan ir surgiendo. En una apreciación del plano general del pueblo integrado, este bloque de actividades viene a situarse en un sector equidistante de los extremos en el eje longitudinal del pueblo, estableciendo un equilibrio.

Es importante postular el traslado de algunas actividades clave hacia esta nueva zona comunitaria, para que el terreno nuevo no se convierta en un sector "dormitorio", con exclusivo uso residencial. La localización de la actividad municipal, que ha demostrado ser intensa en el pueblo, es una estrategia tendiente a atraer la vida cotidiana de la comunidad hacia la anexión; además significa la posibilidad de

proveer de una mayor superficie y un espacio adecuado a las diversas actividades que desarrolla el ejecutivo municipal.

Es igualmente necesario mantener o proponer en los terrenos originales del pueblo actividades que impliquen un movimiento comunitario importante, porque tan serio como anexar sólo viviendas es quitarle al pueblo actual su carácter por completo. El equilibrio entre ambos extremos deberá ser puesto a prueba en la realidad y la propuesta deberá considerar esta flexibilidad. Algunas de estas actividades son: el hospital, que se prevé dejar en el actual emplazamiento, si bien será necesario la remodelación y ampliación de sus instalaciones; la terminal de ómnibus, actualmente inexistente, que se localiza en una manzana muy próxima a la parada efectiva de los ómnibus interurbanos, en la esquina de Avenida General Güemes y calle Arenales. No es una terminal muy grande -cuenta sólo con cuatro dársenas de arribo-, pero permitirá concentrar el movimiento entre Yrigoyen y los pueblos vecinos y lo hará de forma protegida, tanto de las lluvias como del intenso calor. Será conveniente situar en este punto una dependencia municipal dedicada a la atención turística.

Con la transformación de la ruta a Orán en una vía de cuatro bandas, desaparecen las pequeñas canchas de fútbol que actuaban como un fuelle entre el camino y el pueblo. Además de establecer una barrera vegetal que cumpla con la misma función, es importante relocalizar esas canchas, que son muy utilizadas por los jóvenes y niños. En el extremo sureste del terreno nuevo se plantea la construcción de un estadio polideportivo, equipado con pista de atletismo. Y en manzanas próximas podrán ubicarse canchas públicas para entrenamiento y esparcimiento, cumpliendo la función actual del espacio próximo a la ruta, en una posición más cómoda y protegida. Esta nueva localización de áreas deportivas se sitúa en el extremo de una línea diagonal imaginaria que en el otro extremo posee los actuales clubes deportivos.

En concordancia con una tendencia que ya se perfila en el pueblo con la localización de la fábrica de chacinados, en el borde sur se propone dejar una superficie destinada a la instalación de pequeños emprendimientos productivos de bajo impacto ambiental, tales como los talleres para el trabajo del bambú (proyecto

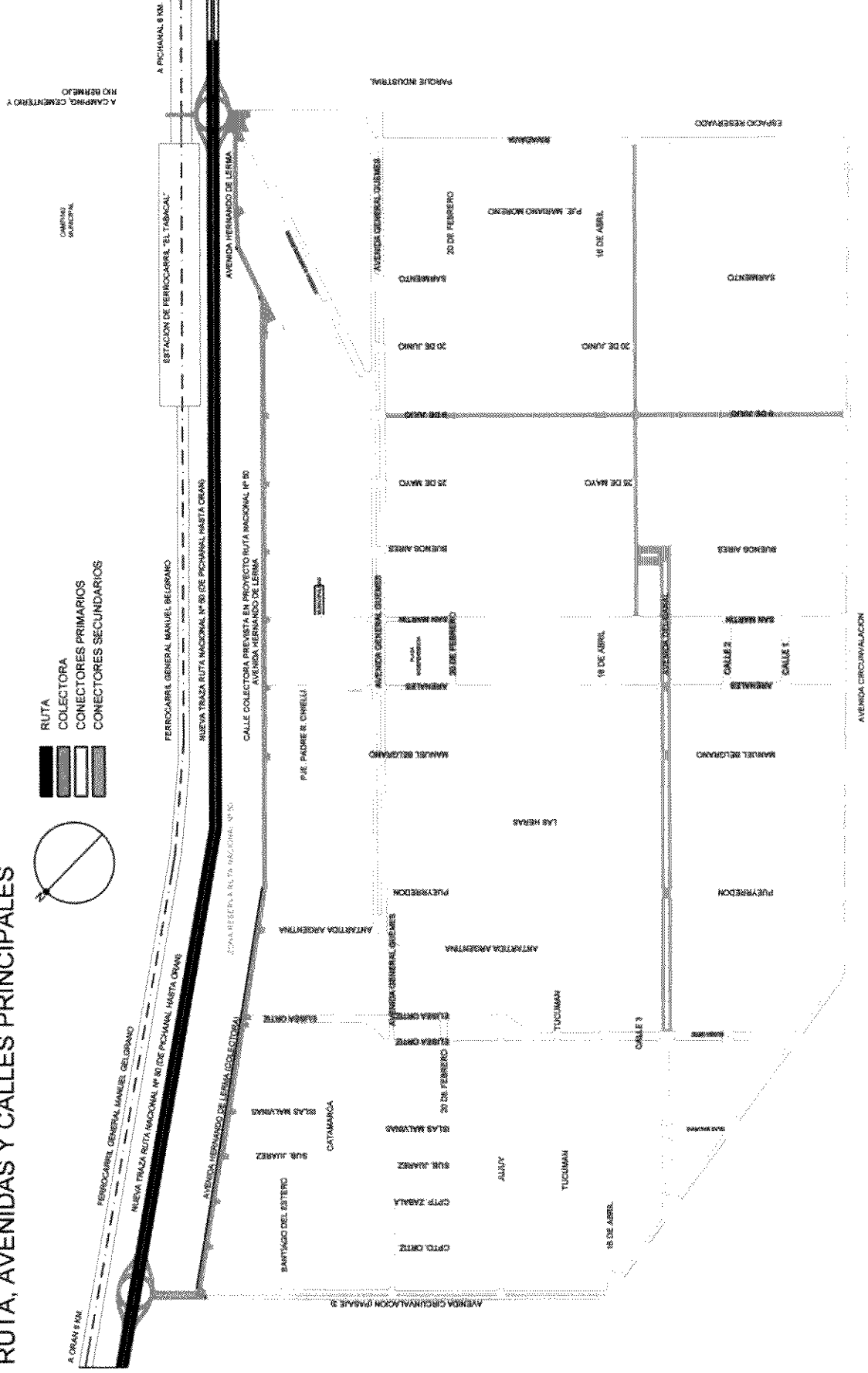
que se mencionó durante el taller de consulta, del que hemos tomado un conocimiento más profundo y que se presenta como una alternativa productiva muy interesante, capaz de dar respuesta laboral para cerca de veinte personas), fábrica de dulces de frutas tropicales, talleres de confección de ropa y otros a proponer. La cortada de ladrillos, de la que también se habló durante la reunión, se situará en la zona indicada por el operario que la propuso, dado que según su experiencia, la tierra necesaria para la mejor calidad de ladrillos y tejas se encuentra en un lugar muy preciso del pueblo, que se negó a revelar.

El resto de la superficie disponible se destina al loteo para viviendas, que como se dijo, es la primera necesidad manifestada tanto por los directivos como por los representantes de la comunidad. En el plano específico se detalla la distribución de estos lotes.

En términos generales, se destina un importante porcentaje del terreno nuevo al espacio verde, pero esta decisión debe verse en referencia a la superficie total del pueblo y no solamente a las sesenta y dos hectáreas nuevas.

HIPOLITO YRIGROYEN - ESQUEMA DE CIRCULACION RUTA, AVENIDAS Y CALLES PRINCIPALES

PLANO II - ESC. 1:10000



II. ACCESOS Y VÍAS DE CIRCULACIÓN

Como se comentaba previamente, hay un proyecto para convertir la **ruta nacional Nº 50** que comunica Yrigoyen con Orán y Pichanal en una autopista de cuatro vías, con manos separadas por una platabanda. El acceso al pueblo desde esta ruta se hará a través de rotondas en puntos clave, en los extremos noroeste y noreste. Asimismo, la rotonda noreste permite el cruce fluido desde el pueblo hacia las instalaciones del camping municipal y hacia el camino secundario que lleva al cementerio y al acceso al Río Bermejo.

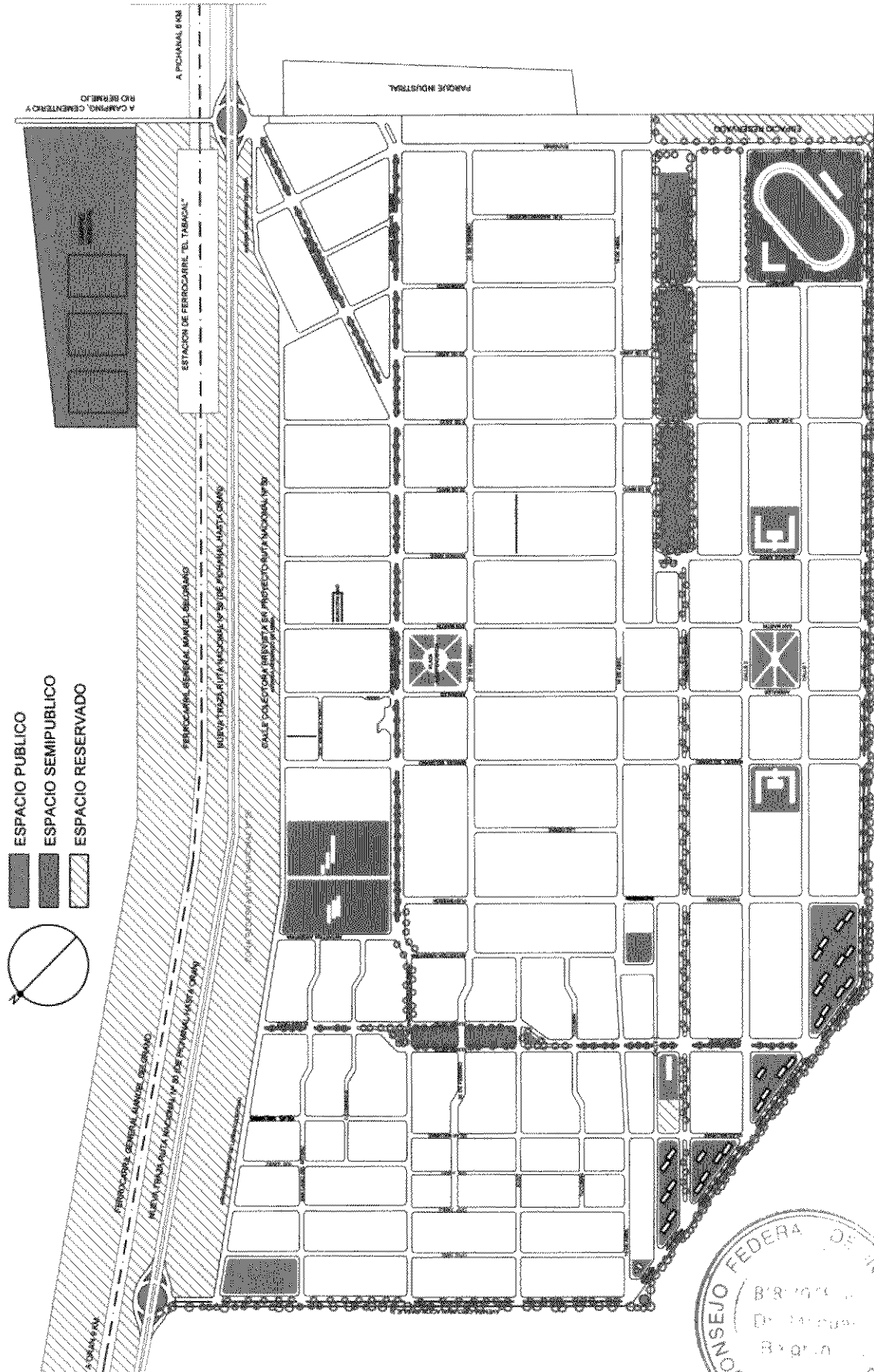
La **colectora** –actual avenida Hernando de Lerma- a cargo de la misma Dirección de Vialidad que realizará la ruta, se construye como complemento necesario de esta última, para evitar los cruces peligrosos y un exceso de rotondas, que como recurso vial es caro y debe ser racionalizado.

Desde las rotondas de acceso se plantean **conectores primarios**, estableciendo una red que contempla: la circunvalación, la diagonal de acceso desde la rotonda noreste, el rescate de las circulaciones más utilizadas actualmente (avenida General Güemes y calle Elisea Ortiz) y las conexiones previstas para el sector de actividades comunitarias (calle Arenales y avenida San Martín). Dentro del sector nuevo se plantean también como conectores primarios los tramos de las calles 1 y 2 que rodean la nueva plaza. Estos conectores primarios se considerarán en primer lugar cuando sea posible continuar con el pavimento.

Por último, se establecen los **conectores secundarios**, que permitirán uniones entre sectores a un menor nivel de asiduidad, pero vinculando actividades características, como deportes o esparcimiento (avenida del Canal, tramo sur calle 3, calle 9 de Julio).

HIPOLITO YRIGROYEN - ESPACIOS VERDES

PLANO III - ESC. 1:10000



III. ESPACIOS VERDES

En este plano puede verse la distribución de espacios verdes de diversa índole y que si bien parecen situarse principalmente en el nuevo sector del pueblo responden a una cobertura de equipamiento a nivel global. Hay zonas de uso público, como las plazas y la línea de canchas próxima al estadio polideportivo; otro tipo de espacio verde público lo conforman los paseos y boulevares, con características particulares, ya que constituyen espacios de tránsito más que de asentamiento. La propuesta de arbolar profusamente todas las calles, como un medio de protegerse de los intensos calores veraniegos, puede de hecho convertir todas las calles del pueblo en un paseo.

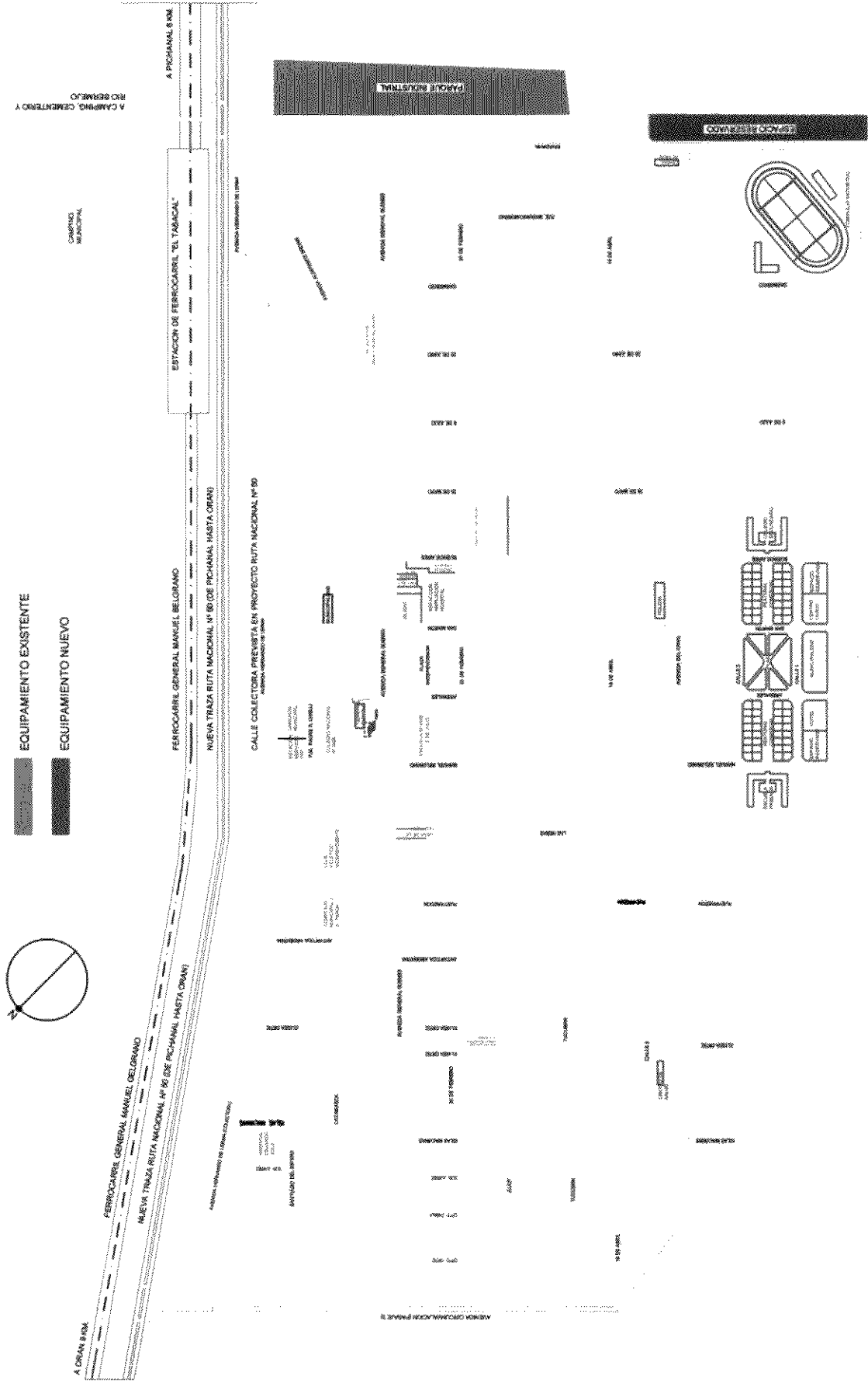
Luego hay sectores de uso semipúblico, como los terrenos en los que se plantean bloques de vivienda, hacia el suroeste del pueblo. La decisión de que estos espacios puedan constituir un paseo semipúblico más que un jardín privado se basa en experiencias en vivienda comunitaria, que enseñan que estos espacios tienen posibilidades de prosperar en la medida que su uso sea claro y la responsabilidad de su cuidado esté debidamente delimitada. Otros espacios similares en cuanto a su uso son los que rodean la escuela, el colegio y los alrededores del estadio. Este tipo de espacios semipúblicos constituyen un elemento importante en la calidad de vida de una ciudad, pues aunque no se haga un uso masivo de ellos, proveen de disfrute visual y renovación de oxígeno para todos.

También se señalan en este plano una serie de espacios indicados como “espacios reservados”, que son aquellos previstos para usos que puedan surgir en el tiempo, como un medio de permitir la flexibilidad y adaptabilidad de la propuesta.

En un próximo paso, se definirán las especies que se recomienda plantar para los arbolados públicos, en función de la flora autóctona, la provisión de sombra, el comportamiento a nivel de raíces y follaje y las características estéticas (tamaño, colorido y densidad de follaje, floración, perfume), procurando dotar a las calles del pueblo de un carácter distintivo.

HIPOLITO YRIGROYEN - EQUIPAMIENTO URBANO

PLANO IV - ESC. 1:10000



IV. EQUIPAMIENTO URBANO

Se entiende en este rubro aquellos elementos de uso comunitario que contribuyen al mejor desarrollo de las actividades propias de un asentamiento urbano, tales como educación, atención de la salud, actividades administrativas, producción, intercambio comercial, comunicaciones, actividades culturales, culto, deporte y esparcimiento.

Como se dijo antes, es importante distribuir estos elementos en forma equilibrada entre el terreno original del pueblo y el terreno a anexar, para permitir una integración de ambas partes y hacerlo a través de cauces “naturales”, es decir, respetando algunas calles y nodos de reunión, que funcionan actualmente como ejes dinámicos de la vida en la ciudad. Algunos elementos, tales como escuelas, salas de atención sanitaria o equipamiento deportivo pueden repetirse, atendiendo al radio de cobertura. En el taller de consulta fue expresada la necesidad de contar con un nuevo establecimiento escolar primario, que se propone cerca del nuevo emplazamiento para la Municipalidad. Otras instalaciones no fueron tan expresamente solicitadas, pero se consideran importantes a tener en cuenta en un desarrollo paulatino, como ser el área destinada a más locales comerciales o la posibilidad de edificar algún otro templo.

El estadio polideportivo tampoco surgió como una demanda puntual, pero será un elemento sin duda apreciado en una comunidad habituada a realizar campeonatos deportivos regionales y en algunos casos, hasta con participación de equipos internacionales.

Siempre con la intención de realizar una propuesta que contemple integralmente al pueblo, algunos de los equipamientos propuestos se sitúan en la zona de actual emplazamiento, tal el caso de la Terminal, como se explicó previamente.

Es comprensible que para los habitantes de actual pueblo de Yrigoyen, la anexión del nuevo terreno signifique una modificación en la percepción de las

distancias que están habituados a registrar. Posiblemente, el nuevo emplazamiento de la Municipalidad les resulte “muy lejos”, por lo que podría proponerse la provisión de algún medio colectivo de desplazamiento, con un circuito muy preciso (que incluyera los establecimientos educativos, el hospital, las instalaciones deportivas y la municipalidad), pues como se vio en el taller de consulta, muchas veces la apreciación de las distancias está más referida a la incomodidad para transitarlas que a su dimensión objetiva.

HIPOLITO YRIGROYEN - NUEVO PLANO GENERAL

LOTEO

PLANO V - ESC 1:10000



A. GUZMÁN, T. 2022

RESECCIÓN GENERAL MANUEL DEL CAMINO
NUEVA TRAZA RUTA NACIONAL N° 90 DE PUERTO RICO HASTA GRAN

RESECCIÓN GENERAL MANUEL DEL CAMINO
NUEVA TRAZA RUTA NACIONAL N° 90 DE PUERTO RICO HASTA GRAN

RESECCIÓN GENERAL MANUEL DEL CAMINO
NUEVA TRAZA RUTA NACIONAL N° 90 DE PUERTO RICO HASTA GRAN

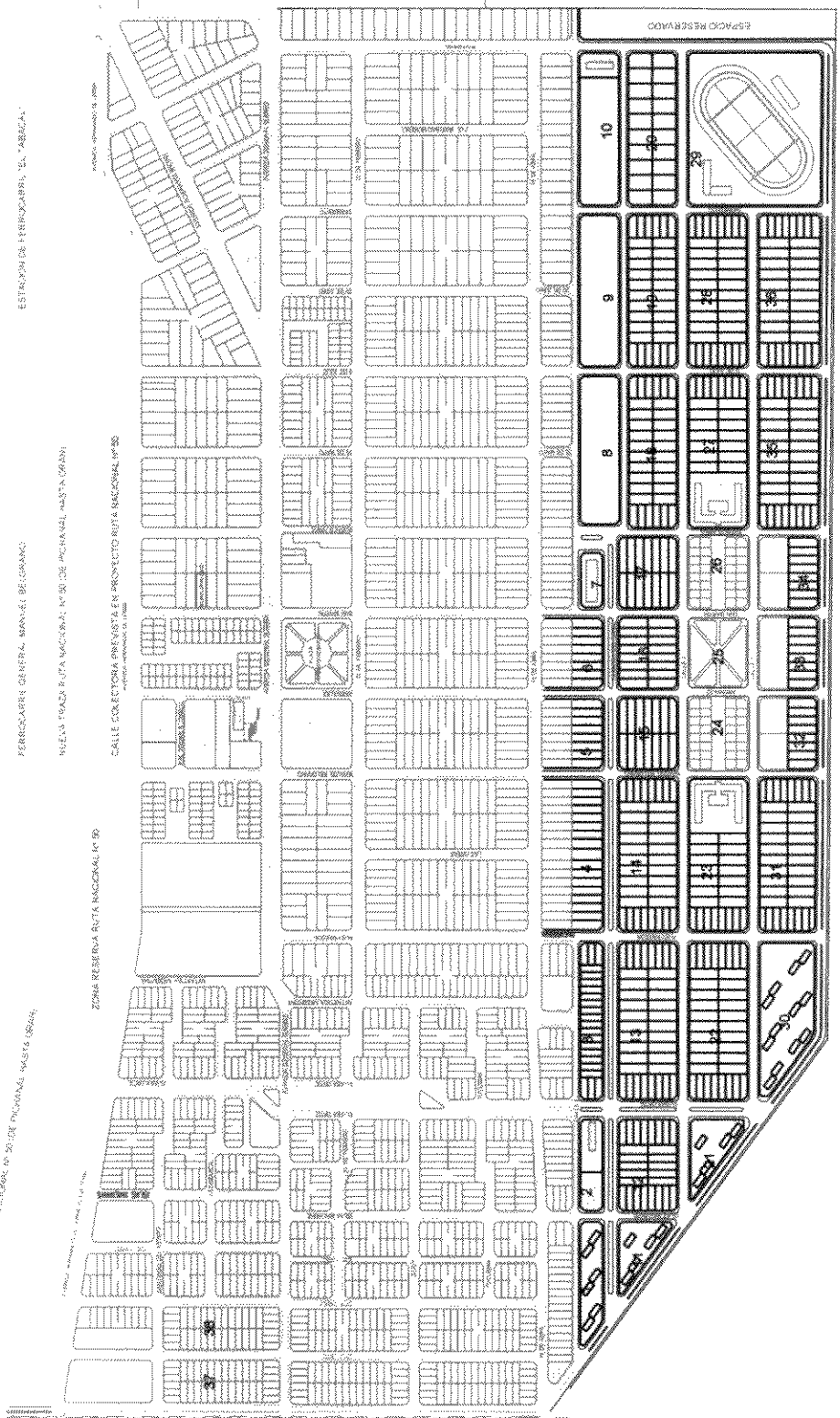
ZONA RESERVA RUTA NACIONAL N° 90

CALLE COLECTORA PRESTA EN PROYECTO RUTA NACIONAL N° 90

ESTACION DE FERROCARRIL, EL "ABIGAL"

A. GUZMÁN, T. 2022

A. GUZMÁN, T. 2022



V. LOTEOS

La mayor parte del terreno a anexar se destina al uso residencial, como surgió de las necesidades planteadas tanto por el ejecutivo municipal como por la comunidad. Atendiendo a diversas exigencias, se plantean tamaños diferenciados de lotes para viviendas, fijando como mínimo el lote 10,00 x 30,00 metros (o tamaño aproximado) del que se establecen doscientos sesenta y dos (262) lotes. El próximo rango es de 12,00 x 45,00 (aproximado) del que hay ciento once (111) lotes; 15,00 x 45,00 (aproximado), doscientos ocho (208) lotes y por último veinte (20) lotes de 20,50 x 34,50. Esto da un total de seiscientos un (601) lotes.

La diferencia de tamaño entre lotes permitirá hacer una oferta también diferenciada, según capacidad adquisitiva y usos probables. En charlas preliminares con los directivos municipales, se consideró la posibilidad de disponer de algunos lotes un poco más grandes, de modo de poder ofrecerlos a quienes deseen una vivienda más cómoda y estén en condiciones de afrontarla. Los lotes medianos pueden admitir la localización de huertas familiares, lo que también se había mencionado como una estrategia de mejoramiento de calidad de vida durante el taller de consulta.

Se proponen cuatro manzanas ocupadas con bloques residenciales de planta baja y dos pisos, un equipamiento novedoso para la zona, que deberá ser consensuado con los pobladores de Yrigoyen para confirmar su viabilidad. Las ventajas de esta concentración redundan en una mayor disponibilidad de terreno para espacios y usos comunitarios, pero esto estará sujeto a la confirmación indicada. La tipología de los bloques propuesta es un diseño ejecutado por operatorias FONAVI que han demostrado una buena adecuación a usos y costumbres locales. La cantidad total de viviendas en estos bloques es de ciento sesenta y ocho (168), lo que sumado a los lotes da un total de setecientos sesenta y nueve (769) viviendas disponibles.

A continuación, se detalla el loteo con cantidad de lotes, medidas y usos.

USO Y MEDIDAS DE LOTES EN TERRENO A ANEXAR

N° MANZANA	USO (*) (*) cuando no se consigna es loteo)	LOTES		CANT. VIVIEN.
		FRENTE	FONDO	
1	Bloques de vivienda	160,00	32,00	36
2	Centro de salud	75,00	32,00	
	Espacio reservado	55,00	32,00	
3		10,00	32,00	16
		11,00	31,00	6
4		12,00	44,00	17
5		12,00	44,00	8
6		12,00	44,00	8
7	Policía	77,00	32,00	
8	Espacio verde – Deportes	210,00	57,00	
9	Espacio verde – Deportes	214,00	57,00	
10	Espacio verde	181,00	57,00	
	Centro de salud	34,00	57,00	
11	Bloque de vivienda	55,00	70,00	30
12		11,00	42,00	10
		10,50	36,00	16
13		15,00	42,00	20
		10,50	36,00	16
14		15,00	42,00	20
		10,50	36,00	16
15		12,00	50,00	14
16		12,00	42,00	16
17		12,00	50,00	14
18		15,00	34,00	20
		11,00	33,00	12
19		15,00	34,00	20
		11,00	33,00	12
20		21,50	34,50	20
21	Bloques de vivienda	64,00	77,00	30
22		15,00	42,00	20
		10,50	36,00	16
23	Escuela primaria	78,00	84,00	
		15,00	42,00	14
		10,50	36,00	8
24	Locales comerciales (32)	100,00	100,00	
25	Plaza	100,00	100,00	
26	Locales comerciales (32)	100,00	100,00	
27	Colegio secundario	78,00	84,00	
		15,00	42,00	14
		10,50	36,00	8
28		15,00	42,00	20
		10,50	36,00	16
29	Complejo deportivo	215,00	194,00	
30	Bloques de vivienda	176,00	79,00	72
31		15,00	40,50	20
		10,50	33,00	16
32	Espacio reservado	50,00	41,00	
	Hotel	50,00	41,00	
		12,00	42,00	8
33	Municipalidad	100,00	41,00	
		12,00	42,00	8
34	Espacio reservado	50,00	41,00	
	Centro Cívico	50,00	41,00	
		12,00	42,00	8
35		15,00	43,00	20

		10,50	33,00	16
36		15,00	44,00	20
		10,50	33,00	16
37	Espacio sin uso actual en pueblo original	10,00	30,00	24
		10,00	25,00	12
38	Espacio sin uso actual en pueblo original	10,00	30,00	24
		10,00	25,00	12
TOTAL DE VIVIENDAS (lotes y bloques)				769

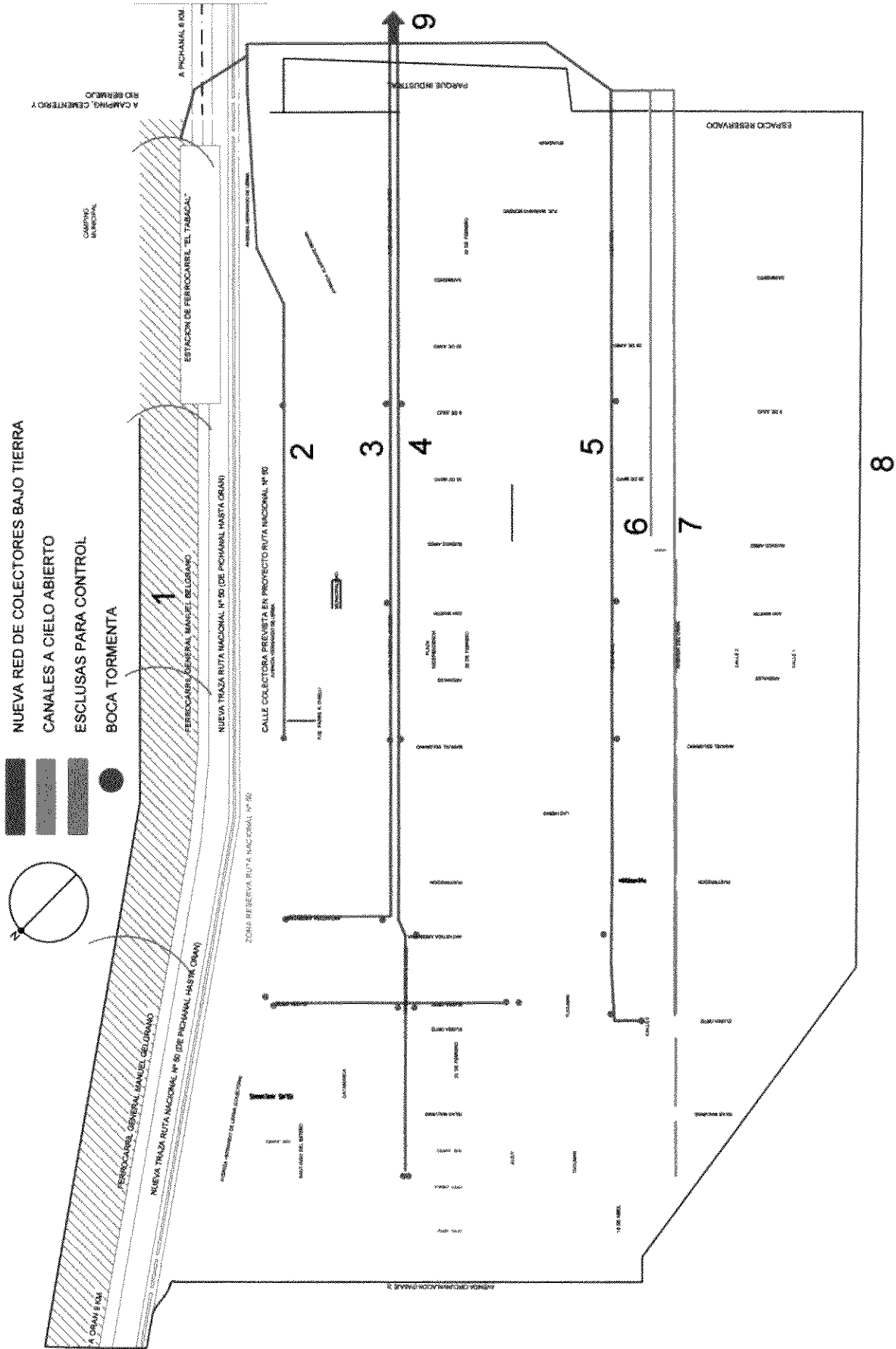
De esta distribución de superficies según uso, se determinan los siguientes porcentajes:

- Para viviendas: 66,13%
- Para espacios verdes y equipamiento deportivo: 18,83%
- Para equipamiento urbano: 10,51%
- Espacios reservados: 3,53%

La suma de las superficies consignadas es de 457.690 metros cuadrados; la diferencia con los 620.000 metros cuadrados se debe a la superficie destinada a circulaciones, que alcanza aproximadamente el 25 % de la superficie total.

HIPOLITO YRIGROYEN - DESAGÜES PLUVIALES

PLANO VI - ESC. 1:10000



VI. PLANO DE DESAGÜES PLUVIALES

La canalización del agua de lluvia será una acción prioritaria en el desarrollo urbano de Hipólito Yrigoyen que tendrá que encararse antes que cualquier otra intervención. Deberá ser objeto del diseño de un especialista y desde este informe se harán algunas recomendaciones tales como:

1.- En la zona de los terrenos del ferrocarril, si bien no se plantea una canalización, se recomienda establecer un sistema de “terrazas” que permitan que el agua de las precipitaciones más abundantes se dirija en su inclinación natural hacia el sur con menos velocidad, cayendo escalonadamente en los distintos niveles, hasta llegar al punto en que se una a la colectora.

2.- Por la avenida que bordea actualmente el pueblo hacia el norte, Hernando de Lerma, plantear un tramo de canalización iniciando en la calle Belgrano y dirigiéndose hacia el este, en donde por la colectora se dirija hacia las esclusas (9).

3 y 4.- Por la Avenida Güemes plantear una doble canalización, que tome el caudal proveniente de los barrios residenciales al oeste y al sur del pueblo y lo dirijan hacia las esclusas de salida (9).

5.- Por calle 16 de Abril canalizar bajo tierra hacia la colectora.

6.- Un canal a cielo abierto sobre el trazado del viejo canal que marcaba el límite del pueblo, que funcionaba como un aliviador en casos de inundación.

7.- Un canal a cielo abierto sobre el actual canal Pfister, integrándolo a la vida de la ciudad a través de su diseño como un paseo, con balaustradas, puentes y veredas.

8.- Por último, la avenida perimetral en la zona de límite con el nuevo trazado del canal Pfister, que se recomienda sobreelevar cincuenta centímetros por encima del nivel del canal, de modo que ante la eventualidad de desborde de dicho canal, el

exceso de agua se dirija hacia los campos y no ingrese al pueblo, evitando de este modo agravar el problema de las inundaciones estacionales.